

Jaarstukken 2015

Jaarverslag, jaarrekening en overige gegevens 2015



Opgesteld op 25 april 2016
Vastgesteld op 30 mei 2016

Colofon:

Tekst:
Jutphaas Wonen
Foto's/Illustratie:
Jutphaas Wonen
Fototeam KenM
Zorgspectrum
Transform

Jaarverslag 2015

Woonstichting Jutphaas
Statutair gevestigd:
Montageweg 1, 3433 NT Nieuwegein Woonstichting Jutphaas

Opgesteld op 25 april 2016
Vastgesteld op 30 mei 2016

Inhoud

Deel 1: Toezicht en Bestuur	6
Woord vooraf 2015	6
Leeswijzer	7
1. Jaarbericht 2015	8
2. Verslag Raad van Commissarissen.....	9
Deel 2: Context & Keuzes	15
3. Jutphaas Wonen, haar omgeving en keuzes.	15
3.1 Profiel van Jutphaas Wonen	15
3.2 Opgave en missie	15
3.3 Thema's.....	16
3.4 Draagvlak voor onze activiteiten bij belanghebbenden	16
3.5 Omgeving van Jutphaas Wonen	16
3.6 Keuzes van Jutphaas Wonen	18
Deel 3 Thema's verder uitgewerkt in 2015	19
4. Woningen toevoegen	19
4.1 Transformatie	19
4.2 Acquisitie	20
5. Doorstroming bevorderen	21
5.1 Mutatiegraad	21
5.2 Opzeggingen en toewijzingen.....	22
5.3 Doorstroommaatregelen	22
6. Wooninitiatieven ontplooien.....	23
6.1 Kansen bieden primaire doelgroep	24
6.2 Huisvesten van specifieke doelgroepen	25
7. Kwaliteit van de woningvoorraad.....	27
7.1 Klachten- en mutatieonderhoud	28
7.2 Planmatig onderhoud	28
7.3 Service Onderhoud	31
7.4 Investeren in energiebesparende maatregelen	31
8. Wonen zonder ergernis	32
9. Betaalbaarheid.....	35
Deel 4 Jutphaas Wonen als organisatie	39
10. Bewonersparticipatie.....	40
11. Professionalisering van de organisatie	42
11.1 Professionalisering van de organisatie	42
11.2 Communicatie.....	44
11.3 Interne organisatie	44

11.4 Personeel en organisatie	45
11.5 Werkzaamheden voor derden	47
12. Governance.....	48
12.1 Governancecode	48
12.2 Organisatieschema	48
12.3 Raad van Commissarissen	48
12.4 Het bestuur	48
12.5 Documenten	49
12.6 Visitatie	49
12.7 Interne Controle	49
12.8 Governance.....	49
13. Risicomanagement	51
13.1 Portefeuille en marktrisico	51
13.2 Overheid	51
13.3 Treasuryrisico's	51
13.4 Projectrisico's.....	52
13.5 Organisatierisico's.....	52
14. Financiën.....	54
14.1 Jaarresultaat	54
14.2 Huurinkomsten	54
14.3 Overige kosten.....	56
14.4 Vennootschapsbelasting.....	56
14.5 Financiële meerjarenprognose.....	56
14.6 Beoordeling financiële positie door de ILT	57
Bijlage 1 Doelstellingen 2015	58
Jaarrekening 2015 en overige gegevens 2015	60
Stichtingsgegevens	100

Deel 1: Toezicht en Bestuur

Woord vooraf 2015

Het jaar 2015 is het jaar van de herziening van de Woningwet. Er is duidelijkheid over onze kerntaken en de scheiding van DAEB (sociaal) en niet DAEB (commercieel) kan worden ingevoerd. In 2015 hebben wij de eerste stappen gezet om de regelgeving van de woningwet in te voeren zoals onder anderen; afstoten beheer voor derden, invoeren van marktwaarde in verhuurde staat en vrije sector huurwoningen verlagen in huur naar sociale huurwoningen.

Onze focus

In 2015 hebben wij de participatie van bewoners ingezet met de focus op betaalbaarheid en duurzaamheid. Met ons huurdersplatform hebben we de kaders voor het verduurzamen van 150 woningen vastgesteld. Samen met de Provincie hebben we een rekentool ontwikkeld om de maatregelen en kosten van verduurzaming te managen. De voorbereiding zijn in 2015 afgerond. De 150 woningen worden in 2016 verduurzaamd.

Betaalbaarheid is een ruim begrip. Om meer inzicht te krijgen in betaalbaarheid voor de minimum inkomens hebben wij met een specifieke focusgroep gesproken over de problemen van te hoge huren met een minimum inkomen. Daaruit is waardevolle informatie gekomen die wij kunnen gebruiken bij de besluitvorming over ons huurbeleid en de huurverhogingen.

Mijlpalen

De opening van de ontmoetingsruimte De Wenck in Jutphaas Wijkersloot in februari 2015, is een mooie bekroning op de renovatie van de woningen en de woonomgeving van de afgelopen jaren. De ontmoetingsruimte wordt beheerd door Lister en geeft mensen een kans elkaar te ontmoeten bij eettafels, koffieochtenden en andere activiteiten. De Wenck heeft zo een toegevoegde waarde voor het realiseren van "Verzorgd Wonen".

Eind 2015 hebben wij onze grootste transformatie project van kantoor naar woningen opgeleverd. Dit keer 106 woningen aan Bakenmonde in de wijk Hoogzandveld in Nieuwegein. Een mooie locatie aan de Lek met woningen die geschikt zijn voor starters en senioren.

De hoge score van huurderstevredenheid naar aanleiding van de Aedes benchmark zien wij ook als een mijlpaal. Van een score van 7,3 zijn we gestegen naar 7,9. Een mooi resultaat, waar we trots op zijn.

Vooruitblik

De implementatie van de Woningwet zal centraal staan in 2016. Zo zien we in 2016 ook voor de derde keer een visitatie tegemoet. In 2016 gaan wij weer sociale woningen toevoegen; 41 woningen aan het Merwedehof (voorheen Villawal). Een locatie dicht bij het stadscentrum van Nieuwegein.

Voor mij zal 2016 in het teken staan van loslaten en afscheid nemen. Na 10 prachtige jaren bij Jutphaas Wonen heb ik per 1 maart 2016 besloten Jutphaas Wonen te verlaten in de wetenschap dat er een prachtige organisatie staat met hart voor de huurders.

Margaret Zeeman

Leeswijzer

Het jaarverslag bestaat uit vier delen:

1. *Toezicht en bestuur*
Dit eerste deel geeft een globaal beeld van de prestaties van onze organisatie in 2015. De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen geven een korte terugblik op het jaar.
2. *Context en keuzes van Jutphaas Wonen*
Onze geschiedenis, omvang en de lokale omstandigheden bepalen wie we zijn geworden en waar we onze energie op richten. Onze mogelijkheden en strategische keuzes worden in dit deel van het jaarverslag besproken. Het geeft de lezer een kader voor de context waarin onze prestaties in 2015 geplaatst moeten worden.
3. *Thema's verder uitgewerkt in 2015*
In deze hoofdstukken vindt u alle informatie over onze activiteiten in 2015 en wat deze hebben opgeleverd voor de lokale samenleving en wat deze activiteiten betekenen voor de toekomst.
4. *Jutphaas Wonen als organisatie*
Tot slot volgen de hoofdstukken met informatie over het betrekken van huurders, de organisatie, governance, risicomanagement en financiën.

1. Jaarbericht 2015

Woningwet

De Woningwet is door de Tweede Kamer en de Eerste Kamer aangenomen en is sinds 1 juli 2015 van kracht. Het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) 2015 en de Ministeriële regelingen zijn op 19 juni 2015 in de Staatscourant gepubliceerd. Daarmee is de wet formeel een feit.

Het invoeren van de Woningwet vraagt om (strategische) keuzes. Tegelijkertijd moeten ook huurdersorganisaties, gemeenten en andere samenwerkingspartners op de hoogte worden gebracht van de veranderingen.

In 2015 hebben we de eerste stap gezet richting de implementatie van de Woningwet. Passend toewijzen is ingevoerd eind 2015. De transformatie naar “marktwaarde in verhuurder staat” is in volle gang. De contracten voor het beheer van derden zijn opgezegd en er zijn huurcontracten verlaagd van vrije sector woningen naar sociale woningen. Zo kunnen wij straks voldoen aan de “light” versie van het scheiden van DAEB en niet DAEB.

Risicomanagement

Wij hebben een risico analyse laten maken met de 24 WSW vragen als uitgangspunt. Vanuit die analyse is een stappenplan gemaakt om te sturen op de beheersing van risico's. De Portefeuillestrategie, Financieringsstrategie, Investeringsproces en Onderhoudsbeleid zijn onze aandachtspunten. Aan de hand van het stappenplan worden aandachtspunten ingevuld en uitgevoerd.

Nieuwe ICT - Tobias AX

In 2015 hebben wij de stap gezet naar een nieuw ICT programma Tobias AX. Dit vraagt veel inzet van onze medewerkers. Medewerkers denken mee over de gebruiksvriendelijkheid en over de inhoud van de programmatuur. We hebben veel ruimte ingebracht voor opleidingen, begeleiding en feedback. De eerste resultaten zijn goed en begin januari 2016 gaan we helemaal over op het nieuwe Tobias AX systeem. Een mooi resultaat, waarmee de dienstverlening richting onze huurders geoptimaliseerd is. De digitalisering van onze dienstverlening krijgt steeds meer aandacht. Wij zullen de komende jaren de digitalisering van dienstverlening hoog op de agenda plaatsen. Onze huurders en woningzoekenden worden hierbij vanaf het begin betrokken om zo een goede aansluiting te vinden bij onze klanten.

Bakenmonde

Ons derde transformatie project is Bakenmonde. Twee kantoor gebouwen zijn getransformeerd naar 106 woningen met een parkeergarage. De woningen hebben verschillende plattegronden en zijn geschikt voor jong en oud. Dit geeft een mooie mix aan doelgroepen. Voor Jutphaas Wonen een groot project waarmee we een mooie toevoeging hebben gerealiseerd van 106 sociale huurwoningen in Nieuwegein.

Merwedehof (voorheen Villawal)

In september is de Raad van Commissarissen akkoord gegaan met de investering van het project aan het Merwedehof. Hier nemen wij 41 sociale huurwoningen met parkeerplaatsen, turnkey, af van Trebbe. Deze locatie ligt dicht bij het stadcentrum van Nieuwegein.

Samenwerking RWU

In samenwerking met 20 andere corporaties van de RWU hebben wij geanticipeerd op de Woningwet. Door Ortec hebben we gezamenlijk een rekentool ontwikkeld waarmee we onze investeringsruimte kunnen toetsen. Dit kan op lokaal niveau maar ook op regionaal niveau. Naast onze samenwerking bij Woningnet hebben we ook verduurzaming en de huisvesting van statushouders hoog op de agenda gezet.

Zo liggen we goed op schema bij de afspraken uit ons ondernemingsplan “Anders durven kijken”.

2. Verslag Raad van Commissarissen

Intern Toezicht

In de statuten van Jutphaas Wonen is bepaald dat een Raad van Commissarissen deel uitmaakt van de governancestructuur van Jutphaas Wonen. De Raad heeft als taak het houden van toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Jutphaas Wonen omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen dat op de website van Jutphaas Wonen is geplaatst. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- o realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- o realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- o strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- o opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- o kwaliteitsbeleid;
- o kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- o financieel verslaggevingsproces;
- o naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Naast de toezichthoudende rol heeft de Raad ook haar klankbordfunctie vervuld, onder andere door het overleggen met de bestuurder in reguliere RvCvergaderingen, themabijeenkomsten en tussentijds overleg.

De Raad van Commissarissen heeft in aanvulling op de statutaire bepalingen een reglement vastgesteld waarin regels zijn opgenomen met betrekking tot aangelegenheden van de Raad van Commissarissen. De nieuwe Governancecode 2015 is leidend geweest voor het functioneren van de Raad. De Raad van Commissarissen heeft in 2015 haar toezichthoudende taak vervuld met inachtneming van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, de inhoud van het genoemde reglement en de Governancecode woningcorporaties.

Dit verslag geeft een beschrijving van het functioneren van het interne toezicht in 2015, waarbij onder het principe van 'pas toe of leg uit' een toelichting wordt gegeven indien bepaalde onderdelen van de Governancecode niet zijn gevolgd.

Personele samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond in 2015 uit vier personen. De Raad kende in 2015 de volgende samenstelling:

Naam en functie	Deskundigheid	Herkiesbaar	Hoofdfunctie	Relevante nevenfuncties
Mw. D.S.N. Bakker-van den Berg 13-05-1973 Voorzitter, Lid Remuneratiecommissie	Juridisch	Lid sinds februari 2012	Advocaat	Lid Raad van Toezicht Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening. Vice voorzitter Vereniging van toezichthouders in Woningcorporaties, (bestuurslid tot 24 november 2015) Lid ontslagadviescommissie UWV Werkbedrijf Lid van de RvC van Woningbouwvereniging Laurentius Lid Raad van Toezicht Wereldkidz
Dhr. H. Hagen 10-07-1950 Vicevoorzitter, huurderszetel, Lid Auditcommissie	Personeel en Organisatie; Zorg en Welzijn	Lid sinds januari 2013	Gepensioneerd Directeur zorg en welzijn	Lid Raad van Toezicht lokale welzijnsorganisatie Houten & Co
Dhr. F.J. Wehrmeijer 24-10-1947 Lid, Voorzitter Auditcommissie	Financiën	Lid sinds juli 2013	Gepensioneerd manager Toezicht De Nederlandsche Bank N.V.	Vice-voorzitter Raad van Commissarissen Stichting WoonopMaat te Heemskerk lid gemeenteraad gemeente Bloemendaal

Mw A.A. Vroege 23-08-1948 Lid, huurderszetel, Voorzitter Remuneratiecommissie	Volkshuisvesting	Lid sinds 1- 1-2015	Gepensioneerd	-
---	------------------	------------------------	---------------	---

Per 1 januari 2015 is Mevr. A.A. Vroege toegetreden als lid van de Raad van Commissarissen. Voor individuele leden geldt op grond van de Governancecode een benoemingsperiode van 4 jaar met een maximale zittingsperiode van acht jaar. De leden van de Raad van Commissarissen opereerden in 2015 onafhankelijk van het bestuur van Jutphaas Wonen. Er deden zich in 2015 in de zin van de Governancecode geen tegenstrijdige belangen voor.

Profielschets

Om de kwaliteit van het toezicht te borgen, heeft de Raad ten behoeve van haar samenstelling een schriftelijk profiel opgesteld van de Raad waarin omvang, expertise en leeftijdsopbouw zijn opgenomen.

Honorering

Commissarissen ontvangen een vaste vergoeding per jaar. Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Bezoldiging

Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT) van kracht geworden. De vanaf 1 januari 2013 benoemde commissarissen hebben op grond hiervan een beloning van € 5.620 per jaar ontvangen.

De voorzitter ontving € 8.430. Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw. In totaal bedroeg in 2015 de totale honorering van de Raad van Commissarissen € 30.601 inclusief btw.

Overige door commissarissen gemaakte kosten voor 2015 bestonden uit:

- Kosten contributie VTW	€ 2.000
- Reiskostenvergoeding	€ 1.000
- Cursussen	€ 1.000

Integriteit

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

Auditcommissie

Voor het ontwikkelen van een transparant financieel afwegingskader voor besluitvorming binnen de Raad is er een Auditcommissie.. De Auditcommissie bestond in 2015 uit twee leden van de Raad; dhr. F.J. Wehrmeijer, voorzitter en dhr. H. Hagen. De directeur-bestuurder en het hoofd Bedrijfsbeheer van Jutphaas Wonen vertegenwoordigen de werkorganisatie. Op afroep kunnen externe (o.a. de accountant en treasurydeskundigen) en interne adviseurs deelnemen.

De Auditcommissie verzorgt de communicatie tussen de Raad en de externe verslaglegging of verantwoording van Jutphaas Wonen. Verder adviseert de Auditcommissie de Raad bij besluitvorming op het gebied van investeringen, financiële risico's en waarderingsgrondslagen. In 2015 is de Auditcommissie twee keer bijeengekomen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken waren:

- Verslag van de Treasury commissie en Treasuryrapportage (in aanwezigheid en op basis van advies van Thésor)
- Accountantsverslag 2014 en Jaarstukken 2014 (in aanwezigheid van Deloitte accountants)
- Managementrapportage 1^e en 3^e kwartaal
- Halfjaarrapportage
- Begroting 2016
- Tussentijdse controle Deloitte en managementletter (in aanwezigheid van Deloitte)
- Belastingaangelegenheden (in aanwezigheid van Deloitte)
- Investeringsvoorstel Villawal
- Toezichtsbrief 2015 Inspectie Leefomgeving en Transport

De Auditcommissie is in de gelegenheid om in te zoomen op het bestuur van Jutphaas Wonen aan de hand van kwartaalrapportages, managementrapportages, de begroting en jaarrekening. Door veel en transparante

informatie kunnen op informele wijze toekomstscenario's worden bedacht en doorgerekend. Aan de hand van deze toekomstscenario's wordt gekeken naar investeringen. Door de Auditcommissie wordt de Raad van tevoren betrokken bij de voorbereiding van besluiten en worden motieven achter gedachten eerder duidelijk.

Remuneratiecommissie

De Raad van Commissarissen van Jutphaas Wonen heeft in 2015 uit haar midden een Remuneratiecommissie benoemd. In 2015 bestaat de Remuneratiecommissie uit de RvC-leden Denise Bakker (voorzitter RvC), Anna Vroege, lid RvC (voorzitter Remuneratiecommissie). De remuneratiecommissie is 2maal bijeen geweest.

De commissie is belast met het voorbereiden van de besluitvorming van de Raad over de beoordeling en over de beloning van de bestuurder en het voeren van het beoordelingsgesprek.

Het beoordelingsbeleid voor de bestuurder van Jutphaas Wonen is gebaseerd op een oordeel van de Raad van commissarissen over het functioneren van de bestuurder in algemene zin, op de reflectie van de bestuurder daarop en op de evaluatie van de prestaties zoals geformuleerd als speerpunten in het ondernemingsplan en begroting 2015. Daarnaast zijn de afspraken die in het beoordelingsgesprek 2014 gemaakt zijn meegenomen. Het beoordelingsgesprek, waarin de directeur-bestuurder aangaf haar dienstverband te beëindigen per 1 maart 2016 is gevoerd door de Remuneratiecommissie op grond van input van de gehele Raad van Commissarissen en vervolgens teruggekoppeld aan de gehele RvC. Om het beoordelingsgesprek te voltooien is daarna een vervolgesprek ingepland. Op basis van de mate waarin de doelstellingen zijn gerealiseerd, is de Raad tot een beoordeling van het functioneren van de directeur- bestuurder gekomen.

De raad heeft de beoordeling 2015 gebaseerd op de periode van 1 januari tot 16 november 2015. De raad is positief over het functioneren van de bestuurder over deze periode.

Honorering van het bestuur

Het honorarium van de directeur-bestuurder is gebaseerd op de CAO Woondiensten. De bestuurder is ingeschaald in schaal O van de CAO woondiensten woningcorporaties. De directeur bestuurder heeft, in afwijking van de regels van de governancecode, een aanstelling van 30 uur per week voor onbepaalde tijd. De aanstelling als directeur-bestuurder vond voor de totstandkoming van de governancecode plaats. Ieder jaar beoordeelt de Raad het functioneren van de bestuurder.

De honorering voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT). Jutphaas Wonen valt per 1 januari 2015 in bezoldigingsklasse D van de WNT (gebaseerd op 1737 verhuureenheden, en meer dan 60.000 inwoners in Nieuwegein). De bestuurder valt onder overgangsrecht. De bezoldigingsafspraken per 1-1-2013 zijn toegestaan t/m 2016. Naast de bezoldiging voor de directeur-bestuurder M.J. Zeeman ad € 85.000 over de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015 is € 19.000,- aan pensioenpremie betaald voor de directeur-bestuurder.

Naast beoordeling en honorering is tevens het strategisch personeelsbeleid een aandachtspunt van de commissie en met name de doorontwikkeling van de organisatie in relatie tot de omvang, ambities, visie van de corporatie.

Deskundigheidsbevordering

De Raad wil zich steeds verder professionaliseren door training en ontwikkeling van de competenties. De leden nemen zelf initiatief om cursussen te volgen en rapporteren dit aan de Raad. De volgende cursussen zijn door de leden van de RvC gevolgd:

Naam	Cursus	Datum	PE-Aanbieder	PE- Punten
Mw. D.S.N. Bakker-van den Berg	"De betekenis van de nieuwe Woningwet en Governancecode 2015"	10-11-2015	GenP Governance	2
	Masterclass "De dag van de Governance""	28-8-2015	GenP Governance	6
	Themabijeenkomst "Risicomanagement"	6-7-2015	Montesquieu	2
	Themabijeenkomst "De nieuwe Woningwet"	23-6-2015	Peter Boelhouwer	1
		Totaal		11
Dhr. H. Hagen	VtW congres	18-9-2015	VtW	2
	Themabijeenkomst "Risicomanagement"	6-7-2015	Montesquieu	2
	Onderzoek Commissarissen	13-3-2015	Grant Thornton	2
	Actualiteitenseminar Woningcorporaties	14-4-2015	EY	3
		Totaal		9
Dhr. F.J. Wehrmeijer	Themabijeenkomst "Risicomanagement"	6-7-2015	Montesquieu	2
	Workshop Zorgvastgoed	19-5-2015	VtW	4
	Kennissessie Novelle Woningwet	11-5-2015	Finance Ideas	3
	Relatie RvC en Accountant	11-2-2015	EY	2
		Totaal		11
Mw. A.A. Vroege	Actualiteitenseminar voor woningcorporaties	23-11-2015	EY	3
	Themabijeenkomst "Risicomanagement"	6-7-2015	Montesquieu	2
	Toezen in legitimatie	20-5-2015	VtW	1
	Actualiteitenseminar voor woningcorporaties	1-4-2015	EY	3
		Totaal		9

Werkwijze 2015

Reguliere vergaderingen

De Raad is in 2015 vier keer bijeengekomen voor een reguliere vergadering. De onderwerpen die onder andere besproken zijn, zijn de huurverhoging, de kwartaalrapportages, de managementrapportage, het jaarverslag en jaarrekening 2014, management letter extern accountant betreffende tussentijdse controle 2015 en de begroting 2016.

Buiten de onderwerpen uit de jaarcyclus heeft de Raad in haar vergaderingen in 2015 bijzondere aandacht gegeven aan:

- De maatregelen uit de nieuwe Woningwet
- Nieuwe Governancecode
- Actuele ontwikkelingen
- Statuten en reglementen
- Investeringsvoorstel Villawal
- ICT

Themabijeenkomsten

Naast de reguliere vergaderingen zijn er twee themabijeenkomsten geweest. De eerste was voor leden van de RvC en het bestuur van Jutphaas Wonen. Deze bijeenkomst ging over de risicomissie en risicovisie van Jutphaas Wonen. Deze bijeenkomst is begeleid door bureau Montesquieu.

De tweede extra bijeenkomst ging over het project Villawal. Naar aanleiding van een memo met informatie over project Villawal is een extra bijeenkomst gehouden met het bestuur van Jutphaas Wonen om vragen van de RvC te beantwoorden en als voorbereiding op het investeringsvoorstel.

Gesprek met belanghouders

De Raad heeft in 2015 via diverse lijnen contacten onderhouden met belanghouders van Jutphaas Wonen. De Raad heeft overleg gehad met het Huurdersplatform Jutphaas en de Ondernemingsraad. Daarnaast heeft de voorzitter van de Raad een overleg met de wethouder bijgewoond.

Jaarlijkse evaluatie functioneren van de RvC

Er is een externe zelfevaluatie geweest op 30 november 2015. Hiervan is een verslag gemaakt door de externe begeleider, de heer P. van Waning.

Oordeel over het gevoerde beleid

De Raad geeft vanuit vier invalshoeken invulling aan haar rol als interne toezichthouder. Gezamenlijk vormen zij het toezichtkader van Jutphaas Wonen. Dit toezichtkader behandelt het maatschappelijk rendement, de borging van de continuïteit van Jutphaas Wonen, doelmatige en doeltreffende beleidsrealisatie en maatschappelijke inbedding.

1. Het maatschappelijk rendement van Jutphaas Wonen

Jutphaas Wonen is, als maatschappelijk ondernemende woningcorporatie, gericht op het realiseren van maatschappelijk rendement. In de missie wordt dit als volgt verwoord: *Jutphaas Wonen streeft naar positieve maatschappelijke en/of financiële waardeontwikkeling van haar vastgoed*. De Raad hanteert de corporatiemissie als referentiekader voor haar toezicht op het bestuur van de corporatie. De corporatiemissie is vertaald in zes thema's, die vervolgens door middel van concrete doelstellingen zijn vertaald in acties. De Raad toetst de realisatie van de missie door te kijken naar welke doelstellingen zijn gehaald en welke doelstellingen (nog) niet zijn gerealiseerd. Deze informatie komt naar voren in de managementrapportages, kwartaalrapportages en jaarrekening. De Raad oordeelt dat Jutphaas Wonen in 2015 de besluitvorming heeft gericht op het verhogen van het maatschappelijk rendement van het beschikbare vermogen. Jutphaas Wonen slaagt er goed in om haar eigen ambities te realiseren en een herkenbare en bij de corporatie passende bijdrage te leveren aan de lokale maatschappelijke opgave.

2. Borging van de continuïteit van Jutphaas Wonen / Risicomanagement:

Een belangrijk uitgangspunt bij het toezicht door de Raad is dat de continuïteit van Jutphaas Wonen gewaarborgd dient te blijven. Dit wordt getoetst op twee punten:

1. De corporatie voldoet ook voor de langere termijn aan de eisen die, gelet op het risicoprofiel van Jutphaas Wonen, gesteld kunnen worden aan de minimale financiële positie, waarbij wordt aangesloten bij de bestaande normen zoals die worden gehanteerd door de Autoriteit Woningcorporaties en/of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
2. De activiteiten van Jutphaas Wonen passen binnen de wettelijke kaders van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

In 2015 heeft de Raad kennis genomen van een meerjarenbegroting met als doel inzicht te verkrijgen in de mogelijke financiële implicaties van het voorgestelde beleid. Tevens is kennis genomen van het oordeel van de Autoriteit Woningmarkt over de financiële positie.

De Raad vindt het belangrijk dat de organisatie goed zicht houdt op de ontwikkelingen en weet waar de risico's liggen. Het opstellen van een stappenplan van de risicoanalyse is uitgevoerd in december 2015 door bureau Montesquieu. Er is goed inzicht in de financiële situatie. De organisatie heeft een goed toekomstbeeld en inzicht in de verschillende scenario's. Als er zich een onverwachte situatie voordoet kan er een beredeneerde beslissing genomen worden. Op grond van alle informatie is de Raad van mening dat Jutphaas Wonen binnen de financiële kaders haar ambities zal kunnen realiseren, zonder dat de financiële continuïteit in het geding komt. De Raad houdt scherp een vinger aan de pols bij het aangaan van nieuwe projecten. Haalbaarheidstoetsen en second-opinions zijn van groot belang geworden bij het opstarten van nieuwe projecten. Meer informatie over risicomanagement is opgenomen in hoofdstuk 13.

3. Doelmatige en doeltreffende beleidsrealisatie

De bedrijfsvoering van Jutphaas Wonen is ingericht op het leveren van prestaties ten behoeve van de individuele huurders en woningzoekenden, de wijk en de stad Nieuwegein. De Raad hanteert bij haar toezicht het uitgangspunt van een doelmatige en doeltreffende bedrijfsvoering. Referentiekaders hierbij zijn het ondernemingsplan "Anders Durven Kijken", het Strategisch Voorraad Beleid, en het activiteitenplan met bijbehorende doelstellingen. Inzichten in de rapportages, zoals managementrapportages, kwartaalrapportages en jaarverslag en jaarrekening zijn hierbij van belang. Daarnaast haalt de Raad informatie uit gesprekken met het Huurdersplatform en de Ondernemingsraad. Het oordeel van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Autoriteit Woningcorporaties zijn ook een belangrijk referentiekader. Op grond van de verkregen inzichten oordeelt de Raad dat er geen aanwijzingen zijn dat het gevoerde beleid van Jutphaas Wonen niet doelmatig en doeltreffend is.

4. Maatschappelijke inbedding

De Raad ziet Jutphaas Wonen nadrukkelijk als een organisatie die deel uitmaakt van een breder netwerk van organisaties en instellingen die zich inzetten voor maatschappelijke groei in Nieuwegein. De Raad richt haar toezicht mede op de wijze waarop Jutphaas Wonen haar mogelijkheden aanwendt om binnen dit bredere netwerk van betekenis te zijn. Door middel van eerdere genoemde rapportages en contacten krijgt de Raad inzicht in de frequenties waarmee Jutphaas Wonen overlegt met haar belanghebbenden binnen Nieuwegein. De lokale verankering van Jutphaas Wonen komt duidelijk naar voren in de vele samenwerkingsverbanden binnen Nieuwegein waarbinnen zij opereert. Jutphaas Wonen is een toonaangevende partij in Nieuwegein. Ook de aanwezigheid van prestatieafspraken en andere overeenkomsten met lokale partijen is een indicatie van de inzet van Jutphaas Wonen om lokaal een maatschappelijke bijdrage te leveren. Op grond van de verkregen inzichten is de Raad van oordeel dat het beleid van Jutphaas Wonen is gericht op het leggen van verbindingen tussen corporatie en maatschappelijke omgeving: zowel via informatie-uitwisseling, beleidsafstemming als concrete samenwerking en investeringen.

Statutaire verantwoordelijkheden

Goedkeuring van bepaalde besluiten

Op grond van de statuten behoeft in 2015 een aantal besluiten van het bestuur de expliciete goedkeuring van de Raad van Commissarissen. De Raad heeft er op toegezien dat de besluiten zorgvuldig zijn voorbereid en heeft na bespreking besloten in te stemmen met de volgende (bestuurlijke)besluiten:

- Vaststelling begroting 2016
- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2014
- Treasurystatuut
- Traesuryrapportage
- Treasuryjaarplan 2016
- Aanpassen van de Bestuursaansprakelijkheidsverzekering
- Investeringsvoorstel Villawal

Opdrachtverlening aan de accountant

In 2015 heeft de Raad, na beoordeling van een nieuwe offerte, de relatie met Deloitte opnieuw met een jaar verlengd. In 2015 vond de accountantscontrole plaats onder verantwoordelijkheid van dhr. Arxhoek. Ieder jaar evalueert de Raad de controlewerkzaamheden van de accountant. De accountant is tenminste één keer per jaar, bij het bespreken van het jaarverslag, aanwezig bij de vergadering van de Raad.

Nieuwegein, 30 mei 2016

Mw. D.S.N. Bakker-van den Berg
Voorzitter

Mw. A.A. Vroege
Lid

Dhr. H. Hagen
Vicevoorzitter

Dhr. F.J. Wehrmeijer
Lid

Deel 2: Context & Keuzes

3. Jutphaas Wonen, haar omgeving en keuzes.

In dit hoofdstuk geven we een indruk van het type organisatie dat we zijn en waar we voor staan. De keuzes die we maken zijn mede afhankelijk van de omgeving waarin we opereren. De ontwikkelingen binnen Gemeente Nieuwegein, de regio, landelijk, op Europees niveau en zelfs wereldwijde trends hebben invloed op onze werkwijze, doelstellingen en financiële situatie. Keuzes maken wij niet alleen. Deze worden mede vormgegeven door onze belanghouders.

3.1 Profiel van Jutphaas Wonen

Met 1.835 wooneenheden, 16 garages, 7 ateliers, en twee gemeenschappelijke ruimtes in het Gemeenschappelijk Wonen complex (De Bedoeling) en in de torenflats (De Wenck) in Nieuwegein is Jutphaas Wonen een kleine corporatie. Wij kiezen hier bewust voor. Hierdoor zijn wij flexibel, kunnen we snel beslissingen nemen en is er daadkracht. Een ander voordeel is dat medewerkers dicht bij de klant staan en weten wat er speelt. Jutphaas Wonen is een Nieuwegeinse corporatie en werkt samen met andere partijen aan het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in Nieuwegein. De andere woningcorporaties werkzaam in Nieuwegein zijn Mitros met ca. 5.800 wooneenheden, Portaal met ca. 1.300 wooneenheden en Bo-Ex met ca. 55 wooneenheden. Met de eerste twee corporaties en Gemeente Nieuwegein wordt nauw samengewerkt om te voorzien in de behoefte van onze gezamenlijke klanten.

Het grootste deel van ons bezit is tussen 1970 en 1980 gebouwd. Ons bezit ligt voornamelijk in de wijken Batau-Zuid, Doorslag en Jutphaas Wijkersloot. Bijna 40% van ons bezit bestaat uit eengezinswoningen. 60% is gestapelde bouw bestaande uit appartementen, boven- en benedenwoningen en torenflats. Het aandeel appartementen is de laatste jaren iets toegenomen door de uitbreiding van het bezit met getransformeerde kantoren.

3.2 Opgave en missie

In ons ondernemingsplan “Anders Durven Kijken 2013-2017” zijn onze speerpunten vastgelegd. De ambities van de directie en medewerkers en de verwachtingen van de stakeholders zijn hierin omgezet en de opgave benoemd. Wij zijn ons er van bewust dat in deze tijd het economisch klimaat en de regelgeving sterk aan verandering onderhevig zijn. Het plan sluit aan bij de dynamische realiteit van vandaag door niet alles in detail vast te leggen. Zo blijven we flexibel en kunnen we inspelen op veranderingen. Het ondernemingsplan is een leidraad voor al onze activiteiten in de komende jaren. Het ondernemingsplan is vertaald naar beleid en activiteiten per wijk en complex.

De belangrijkste focus van onze werkzaamheden uit het ondernemingsplan zijn:

- het toevoegen van woningen, met transformatie als slim en betaalbaar alternatief;
- het stimuleren van de doorstroming;
- wooninitiatieven ontplooiën en hiermee extra kansen bieden aan huishoudens met een middeninkomen en bijzondere doelgroepen;
- de kwaliteit van onze woningenvoorraad behouden en waar mogelijk verbeteren;
- inzetten op wonen zonder ergernis.

Onze missie, verwoord in het ondernemingsplan, is:

Het streven naar een positieve financiële en maatschappelijke waardeontwikkeling van het vastgoed

Een positieve financiële en maatschappelijke waardeontwikkeling van het vastgoed houdt in de ogen van Jutphaas Wonen verband met een positief oordeel over de woning en de woonomgeving.

3.3 Thema's

Voor de begroting van 2015 heeft Jutphaas Wonen de prioriteit bij een aantal thema's gelegd. In dit jaarverslag wordt aangesloten op de thema's uit deze begroting zodat getoetst wordt in hoeverre de geplande activiteiten ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn of waarom dit niet gebeurd is of het beoogde effect bereikt is.. Om de doelstellingen te kunnen realiseren, is een professionele organisatie belangrijk. Ook hier zijn doelstellingen voor geformuleerd. Deze worden in Deel 4 toegelicht.

In het volgende hoofdstuk worden de thema's en doelstellingen voor 2015 beschreven. De doelstellingen zijn in bijlage 1 van dit jaarverslag samengevat.

Thema's

Woningen toevoegen
Doorstroming bevorderen
Wooninitiatieven ontplooiën
Kwaliteit woningvoorraad
Wonen zonder ergernis
Betaalbaarheid

In 2015 is hard gewerkt om de thema's vorm te geven en in praktijk te brengen. De thema's zijn vertaald in een groot aantal doelstellingen. De doelstellingen worden maandelijks gemonitord in de managementrapportages. De doelstellingen die de thema's in de praktijk vorm moeten geven worden in dit jaarverslag uitgebreid behandeld.

3.4 Draagvlak voor onze activiteiten bij belanghebbenden

Jutphaas Wonen vervult een publieke taak. Prettig wonen in goede en betaalbare woningen in een veilige, aangename omgeving is van belang voor een goed functionerende maatschappij. Wat wij doen heeft grote invloed op het leven van mensen. Daarom is het belangrijk dat wij ons openlijk verantwoorden over onze activiteiten. Jutphaas Wonen streeft naar draagvlak van haar belanghebbenden voor wat zij doet en van plan is te doen. Door het jaar heen hebben we frequent contact met onze maatschappelijke partners, bilateraal en in kleine verbanden. We hechten grote waarde aan het contact met en de meningen van allerlei partijen uit de samenleving. Deze contacten leveren een reeks aandachtspunten en thema's voor het corporatiebeleid op. Deze nemen wij mee in de beleidsvoornemens en uiteindelijk in de begroting.

3.5 Omgeving van Jutphaas Wonen

De omgeving waarin de corporatie opereert verandert voortdurend. We hebben te maken met veranderingen op de woningmarkt. De wet- en regelgeving vanuit verschillende overheidsniveaus wordt regelmatig aangepast. Het beleid van onze collega-corporaties en concurrenten is van invloed op de woningmarkt waarin wij functioneren. Wij moeten inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling en de woonbehoefte van de verschillende doelgroepen. Ook het verwachtingspatroon van onze belanghebbenden over de kaders van ons werk verschuift door de tijd heen.

Wet- en regelgeving

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

De nieuwe Huisvestingswet is op 1 januari 2015 ingegaan. De Huisvestingswet geeft gemeenten instrumenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Voor Regio Utrecht betekent dit dat er een nieuwe huisvestingsverordening wordt opgesteld, waarin elke gemeente een eigen paragraaf met lokale uitzonderingen kan opnemen. Hier worden in eerste instantie zoveel mogelijk de bestaande afspraken in opgenomen.

De nieuwe Woningwet (Herzieningswet) heeft invloed op het werkgebied van de woningcorporaties, het onderscheid tussen daeb en niet-daeb activiteiten, governance en in- en extern toezicht, verslaglegging, de rol van de gemeente en huurdersorganisaties, woon coöptatie en het klachtenreglement. De precieze uitwerking van onderdelen van deze wet is nog onderdeel van (politiek) gesprek.

Het nieuwe woningwaarderingssysteem(WWS), het puntensysteem waarmee de maximale huur van sociale huurwoningen wordt berekend moet worden aangepast omdat het kabinet wil dat de WOZ-waarde van woningen een grotere rol speelt in de huurprijs van sociale huurwoningen. De landelijk gemiddelde maximale huur blijft gelijk. Dit nieuwe WWS systeem is op 1 oktober 2015 ingegaan.

Niet alleen veranderingen binnen de volkshuisvesting, maar ook op het terrein van de zorg zijn van grote invloed op het werkterrein van de corporaties. De steeds beperktere mogelijkheden voor ouderen om in een verzorgingstehuis te wonen, heeft grote invloed op de leeftijdssamenstelling van de huishoudens in onze woningen. Jutphaas Wonen kijkt nadrukkelijk naar de woonbehoefte van deze doelgroep om hier in de toekomst goed op in te kunnen spelen.

Woningmarkt

Nieuwegein is onderdeel van de populaire groeiregio Utrecht-Midden. De woningmarkt lijkt zich voorzichtig te herstellen. De kooprijzen stijgen licht en huishoudens lijken weer wat meer ruimte te zien om te verhuizen. Dit is ook terug te zien in het aantal opzeggingen. Deze is in het Gemeenschappelijk Wonen project afgenomen, maar, dit niet meegerekend, is het aantal opzeggingen toegenomen.

Verwacht wordt dat het aantal lage inkomens in de regio Utrecht het hardst groeit. Daarom verwachten we de komende jaren een toename in de vraag naar sociale huurwoningen. Ook de middeninkomens bevinden zich in een lastige situatie. Deze groep heeft weinig perspectief op de woningmarkt. Zij komen nauwelijks in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hun inkomen is vaak te laag voor een huurwoning in de vrije sector of om een woning te kopen.

De regio Utrecht-Midden heeft net als de rest van Nederland te maken met een vergrijzende bevolking. We zien dit vooral terug in de groep lage inkomens die in 2030 voor bijna de helft uit 65-plussers zal bestaan. Hierdoor zal ook de zorgvraag rondom woningen toenemen. Door het scheiden van wonen en zorg, zullen ouderen deze zorgbehoefte in hun huidige woning moeten regelen. Gemeenten, zorgorganisaties, welzijnsorganisaties en woningcorporaties werken samen om op deze ontwikkeling in te spelen.

Veel oorspronkelijke inwoners van Nieuwegein zijn in Nieuwegein komen wonen voor hun werk of voor het gemak van een centrale locatie. Er bestaat nu een groep Nieuwegeinse die geboren is in Nieuwegein en er bewust voor kiest om in Nieuwegein te blijven wonen. Zij hebben een binding met de stad en zijn daarom belangrijk voor de sociale cohesie. Jonge mensen die graag in de gemeente willen blijven wonen, moeten dit ook kunnen. Geschikt woningaanbod en een voldoende aantrekkelijk woonmilieu spelen daarbij een belangrijke rol.

Belanghebbenden

Samenwerking met belanghebbenden is van essentieel belang. Alleen dan weten we wat van ons verwacht wordt en op welke manier wij het beste kunnen inspelen op behoeftes. In onderstaand schema is aangegeven welke groepen wij onderscheiden.

Er is vooral veel overleg met de groepen afzonderlijk. Het overleg met belanghebbenden gebeurt dagelijks, zowel individueel zoals met huurders, als in samenwerkingsverbanden met overheidsinstanties, collega corporaties en zorgorganisaties. Andere contacten vinden meer plaats op projectbasis.

BELANGHOUDERS JUTPHAAS WONEN

Gebruikers

Huurders, woningzoekenden (toekomstig), bewonerscommissies, Huurdersplatform Jutphaas, Eigenaar bewoner (mede-gebruiker), Vereniging van Eigenaren, Wijknetwerken (mede gebruiker woonomgeving), Woonbond (belangenbehartiging)

Zorg en Welzijn

Zorgspectrum, Vitras /CMD, Lister, Stichting Reinaerde, Humanitas DMH, Stichting Fokus, Meldpunt Zorg en Overlast, Geijnwils, Mantelzorgers / woonbegeleiders, Movactor, Bureau Jeugdzorg, Stichting Leergeld, Stichting Mee, Altrecht, GGD Midden Nederland, Samen Veilig Midden Nederland..

Overheid

Gemeente Nieuwegein, Provincie Utrecht, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken, Centraal Fonds Volkshuisvesting, Politie, Budget en inkomensbeheer, Werk en Inkomen Lekstroom (WIL), Scholen / Stichting ROC, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, Geijnwils, ILT (Inspectie Leefomgeving en Transport).

Collega corporaties

Aedes, Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht, RWU, Mitros, Portaal, Lekstede Wonen, Bo-Ex, Provides, Viveste, WBV Lopik, MKW (Midden en Kleine Corporaties), Housing Europe

Ontwikkelaars

Vorm, Achmea Vastgoed, Plegt Vos, Ballast Nedam, Heijmans, Van Dillen, Local en bouwer Trebbe.

Adviseurs / gebruiker

WMO Raad, Vluchtelingenwerk, VACPunt Wonen, Ngin Automatisering,

Leveranciers

Woningnet, BCT, Stigho, Van Ieperen, Kwakkebos, Feenstra, Leo Voorend, Van de Vooren Loodgieters, BMN, Mastermate, deurwaarders, makelaars, notaris, advocaten, Verzekeringsmaatschappij Raetsheren van Orden, Aareon.

Woningeigenaar

Gejnninvest, Stichting de Baten.

Politiek

Politieke fracties, B&W, College, Gedeputeerden.

Prestatieafspraken

Jutphaas Wonen heeft alleen bezit in Nieuwegein. De Gemeente Nieuwegein is daarom voor ons een belangrijke belanghouder. Samen met Gemeente Nieuwegein en de in Nieuwegein werkzame corporaties Mitros en Portaal zijn er concept prestatieafspraken gemaakt over wat we van elkaar verwachten. Gezamenlijk zetten we ons in voor een aantrekkelijk Nieuwegein. Het doel van de prestatieafspraken tussen gemeente en de drie woningcorporaties is om te komen tot concrete afspraken die bijdragen aan de Woonvisie die Gemeente Nieuwegein in 2015 heeft opgesteld. . De looptijd van de prestatieafspraken beperkt zich tot de periode 2016-2020. Jaarlijks zullen de prestatieafspraken worden gemonitord en worden bijgesteld waar nodig.

In de prestatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over betaalbaar wonen, wonen en zorg, en kwaliteit en duurzaamheid.

De prestatieovereenkomst is een belangrijke leidraad voor onze werkzaamheden. De definitieve prestatieovereenkomst is in februari 2016 getekend.

3.6 Keuzes van Jutphaas Wonen

Jutphaas Wonen kiest er voor bewoners, wijken en de stad perspectief te bieden om zo de maatschappelijke en/of financiële waarde te ontwikkelen. Het gaat om betrokkenheid bij de bewoners en je bekommeren om hun welzijn. Het gaat om een leefbare omgeving met een positieve uitstraling voor de wijk. Het gaat om impulsen geven aan de stad zodat Nieuwegeiners er willen en kunnen blijven wonen en nieuwkomers willen blijven. Jutphaas Wonen kiest er voor een kleine corporatie te blijven en het werkgebied tot Nieuwegein te beperken. Dit heeft als voordeel dat Jutphaas Wonen betrokken is bij de klant, en weet wat er speelt in de wijken en de stad. In de volgende hoofdstukken lichten we onze activiteiten, de beweegredenen en de resultaten toe.

Deel 3 Thema's verder uitgewerkt in 2015

Voor 2015 heeft Jutphaas Wonen de prioriteit bij een aantal thema's gelegd. Er is hard gewerkt om de thema's vorm te geven en in praktijk te brengen. De thema's zijn vertaald in een groot aantal doelstellingen. De thema's zijn: Woningen toevoegen, doorstroming bevorderen, wooninitiatieven ontplooiën, de kwaliteit van de woningvoorraad, wonen zonder ergernis, en betaalbaarheid. Ook bewonersparticipatie en professionalisering van de organisatie zijn belangrijke thema's. Deze zullen in Deel 4 over onze organisatie verder aan de orde komen.

Het huisvesten van de doelgroep is de kerntaak van een woningcorporatie. In de begroting van 2015 hadden we een aantal doelen voor ogen die we in 2015 bereikt wilden hebben. Per hoofdstuk is het schema van deze doelen opgenomen. Er wordt vervolgens beschreven wat we hebben gedaan om deze doelen te bereiken. Maar naast deze specifiek benoemde doelen heeft Jutphaas Wonen nog veel meer gedaan om de doelgroep te huisvesten. Ook dit zal toegelicht worden.

4. Woningen toevoegen

De huidige woningvoorraad is ontoereikend om alle woningzoekenden echt een kans te bieden die graag in Nieuwegein willen (blijven) wonen. De komende jaren ligt onze focus dan ook op het toevoegen van meer woningen.

Daarnaast heeft Jutphaas Wonen de wens om te groeien. Om als organisatie minder kwetsbaar te zijn, is het goed als het aantal woningen toeneemt. Uitgangspunt is dat deze groei-doelstelling binnen Nieuwegein gerealiseerd wordt.

Het toevoegen van woningen doen we in 2015 primair door leegstaande kantoorpanden om te bouwen tot appartementen. Het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen is vaak een langdurig proces waarbij veel onvoorziene omstandigheden voor vertraging zorgen. Transformatie is een slim en betaalbaar alternatief voor nieuwbouw. Transformatieprojecten zijn in verhouding tot nieuwbouwprojecten relatief snel en goedkoop te realiseren.

Doelen 2015:

Woningen toevoegen	Doel bereikt?
<i>Bakenmonde</i>	
- Start werving en selectie huurders 1e halfjaar 2015	√
- Start bouw 4e kwartaal 2014 (afhankelijk van onherroepelijke omgevingsvergunning begin november 2014)	√
- Oplevering 106 woningen in het 4e kwartaal 2015	√
<i>Nieuwbouw</i>	
- Acquisitie nieuwbouwlocaties in Nieuwegein	√
<i>Overname</i>	
- Onderzoek mogelijkheden overname complexen van andere organisaties	√

√ = uitgevoerd

4.1 Transformatie

Bakenmonde

In december 2014 werd Jutphaas Wonen officieel eigenaar van het gehele complex en het terrein aan de Bakenmonde. In dezelfde maand zijn de sloopwerkzaamheden begonnen.

In maart 2015 zijn de huurders voor de Bakenmonde geselecteerd. De woningen zijn in 4 fases gepubliceerd om de woningzoekenden zo meer kansen te geven. Woningzoekenden kunnen op twee woningen tegelijk reageren. In mei konden aanstaande huurders een kijkje nemen in het gebouw. Er waren verschillende woningtypes te bekijken. In totaal zijn er circa 8000 reacties binnengekomen op alle woningen. Ongeveer de helft van de huurders die woning heeft toegewezen gekregen is afkomstig uit Nieuwegein.

Er de modelwoning konden de nieuwe huurders hun keuze maken voor keuken en tegelwerk. De oplevering van de 106 appartementen vond eind november en begin december plaats.

Jutphaas Wonen heeft voor het project Bakenmonde in 2015 8,9 miljoen euro uitgegeven.

4.2 Acquisitie

In 2015 zijn ons diverse locatie aangeboden voor aankoop kantoor of afname van te realiseren appartementen. Daarnaast hebben we een beperkt aantal gesprekken gevoerd over te ontwikkelen locaties waarbij Jutphaas Wonen woningen kan afnemen. Het aantal locaties en gesprekken, zeker in het geval van de nieuwbouwlocaties, is beduidend minder geweest dan in 2014,. Alleen in het geval van de kantoorlocatie aan de Villawal, nu het Merwedehof, heeft het geleid tot een investeringsbesluit, waardoor we in 2016 nog eens 41 woningen toevoegen aan onze woningvoorraad door middel van transformatie.

Hieronder een overzicht van de aangeboden kantoren voor transformatie, mogelijkheden tot overname van bezit, en locaties voor nieuwbouw en een korte opsomming van de ondernomen acties en resultaten

Kantoortransformaties

Merwedehof (Merwestein)

Het project Merwedehof betreft een transformatie van kantoorvilla's naar woningen. De ontwikkelaar heeft Jutphaas Wonen oorspronkelijk benaderd voor afname van 53 woningen bestemd voor sociale verhuur. Uiteindelijk is er investeringsbesluit ingediend voor turn-key afname 41 sociale huurwoningen.

Het project bestaat uit kantoor torentjes waarin 46 koopappartementen en 41 sociale huurappartementen worden gerealiseerd. Jutphaas Wonen heeft zich in 2015 ingezet om tot een rendabele casus te komen. De locatie is prima en het product is naar onze wensen aangepast. Begin 2015 is een vragenlijst uitgezet onder woningzoekenden die eerder gereageerd hebben op de Einsteinbaan om te peilen of ze interesse hebben om daar een woning met parkeerplaats te huren. Hier is goed en positief op gereageerd. Het investeringsvoorstel voor het Merwedehof is onder voorwaarde van borging van het WSW in september goedgekeurd door de RvC. In november is de turn-key overeenkomst van het project Merwedehof getekend. In december heeft het WSW hier borging voor gegeven.

Edisonbaan 18 (Plettenburg)

De eigenaar heeft Jutphaas Wonen benaderd voor afname van appartementen in bedrijfsruimte, waarbij een bijbehorende hal nog geen invulling heeft. Jutphaas Wonen heeft dit aanbod afgewezen vanwege het type woning. Jutphaas Wonen heeft wel aangeboden om het beheer te doen. Hier is geen reactie op gekomen. .

Wattbaan 27 (Plettenburg)

Een ontwikkelaar heeft ons benaderd voor afname van woningen in een te transformeren kantoor. Het ontwerp lag al vast. Jutphaas Wonen heeft het bod afgewezen vanwege de geïsoleerde ligging en de locatie ten opzichte van voorzieningen en de kleine woningen.

Overname / aankoop bezit

Frederik van Eedenhove 22 (Galecop)

Een makelaar heeft Jutphaas Wonen benaderd voor de aankoop van het pand aan Frederik van Eedenhove 22 (Galecop). Het pand was eigendom van Lister en betreft een verzamelpand van 6 grote woningen en kantoor voor klanten van Lister. We hebben locatie bezocht op mogelijkheden om aan te kopen en er zelfstandige eenheden te realiseren. Jutphaas Wonen heeft geen goed onderzoek kunnen doen naar mogelijkheden omdat het pand uiteindelijk snel gekocht is door een andere partij.

Nieuwbouw

Rijnhuizen (Plettenburg)

Een ontwikkelaar heeft Jutphaas Wonen benaderd voor de afname van sociale huurwoningen op het terrein van de FOM op landgoed Rijnhuizen. De gemeente heeft in 2014 besloten het omliggende bedrijventerrein (waar ook Einsteinbaan deel van uitmaakt) geleidelijk te transformeren naar woongebied. De locatie voor huurwoningen is goed, het zou gaan om ca. 50 woningen, verdeeld over 2 gebouwen. We hebben Mitros ook betrokken in het plan en voorlopig hebben we de afname van ca. 25 woningen opgenomen in onze financiële meerjarenraming voor 2017. In 2016 wordt verwacht een investeringsvoorstel te kunnen maken voor MT en RvC.

Doorslagzone

Vorm Ontwikkeling en Ballast Nedam zijn met de gemeente in gesprek geweest over ontwikkeling van deze locatie naast het gemeentehuis. In 2015 hebben wij een eerste plan gezien en besproken. Inmiddels hebben wij begrepen dat Vorm en Ballast de ontwikkeling niet meer zullen doen.

Iepenhoeve

De huidige tennishal op de grond wordt verhuurd aan de voormalige eigenaar. Deze overeenkomst geldt tot oktober 2017. In 2015 zijn twee plannen voor de ontwikkeling van de grond met Gemeente Nieuwegein besproken; één voor de ontwikkeling van een woningbouw door een belegger en een tweede voor de realisatie van een nieuwe klimhal in combinatie met faciliteiten voor maatschappelijke functies en een diversiteit aan woningen. Jutphaas Wonen is bereid om hier aan mee te werken. Een andere mogelijkheid is om de grond te verkopen. Hiervoor is een taxatie aangevraagd. In 2016 maakt Jutphaas Wonen een definitief besluit wat ze met Iepenhoeve gaat doen.

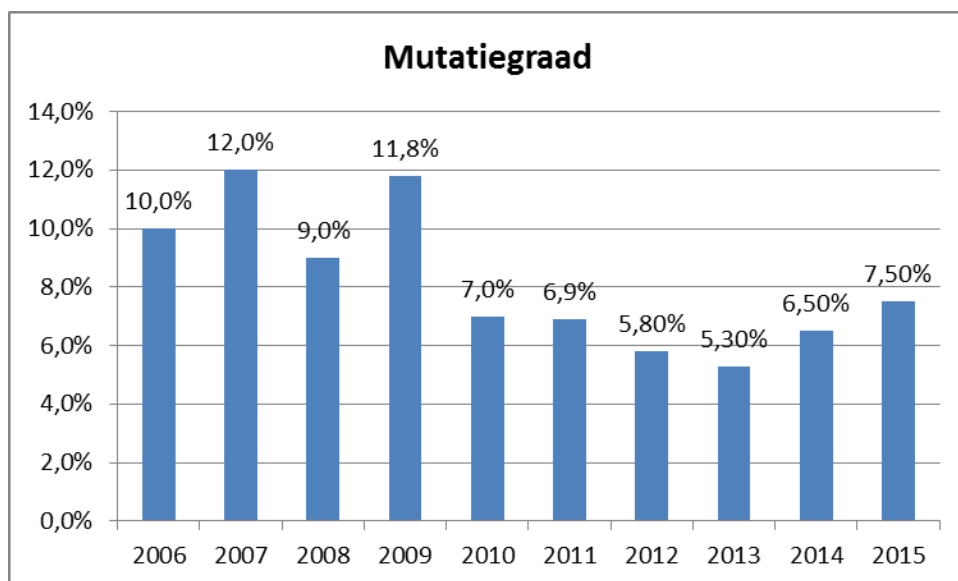
Jutphaas Wonen heeft voor de acquisitie van kantoren in 2015 € 47.000,- uitgegeven.

5. Doorstroming bevorderen

In Nieuwegein komen te weinig woningen vrij om alle woningzoekenden te faciliteren. Het is daarom van groot belang om in te zetten op maatregelen die het passend huisvesten en een effectieve verdeling van de woningen bevordert.

5.1 Mutatiegraad

De mutatiegraad over 2015 is 7,5% exclusief het Gemeenschappelijk Wonen (GW) en 7,8% inclusief GW. Dit is een stijging van 1% ten opzichte van 2014. De woningen in het GW tellen we niet mee in de totale mutatiegraad omdat toewijzing tot stand komt door middel van coöptatie en niet via het Regionaal Woonruimteverdeelsysteem. De woningen in het GW zijn wel sociale huurwoningen, dus kandidaat-huurders moeten wel aan de passendheidscriteria voldoen.



Bron: Jutphaas Wonen

5.2 Opzeggingen en toewijzingen

Juphaas Wonen heeft het afgelopen jaar 144 opzeggingen ontvangen waarvan onder andere 5 zelfstandige en 16 onzelfstandige wooneenheden in het Gemeenschappelijk Wonen. Dit zijn 11 opzeggingen minder dan in 2014. Dit wordt vooral veroorzaakt door daling van het aantal opzeggingen in GW van respectievelijk 35 naar 16. Er zijn 2015 in totaal 238 huurcontracten afgesloten. Dit is inclusief de oplevering van 106 appartementen aan de Bakenmonde en 15 zittende huurders in een vrije sectorwoningen hebben huurverlaging gekregen (zie opm over nieuwe woningwet).

Conform de Europese regelgeving is 88,02% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden met een laag inkomen (inkomen < € 34.911) Dit moet minimaal 80% zijn. 3,65% is toegewezen aan inkomensgroepen met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950. 8,33% is toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.950 en € 44.659. Dit voldoet aan de wettelijke eisen.

Er zijn 177 sociale huurwoningen aangeboden via het regionaal aanbodsysteem, dit is inclusief 106 opgeleverde appartementen aan de Bakenmonde. 16 woningen zijn toegewezen door middel van coöptatie. De overige woningen zijn toegewezen via woningruil (10 x), tweede kans beleid (1x), 8 woningen zijn toegewezen aan statushouders en aan urgenten.

5.3 Doorstroommaatregelen

Eén van onze speerpunten is het stimuleren van de doorstroming door het bieden van een wenkend perspectief aan senioren. Als senioren uit hun eengezinswoning verhuizen, komen deze vrij voor de vele jonge gezinnen die in Nieuwegein op zoek zijn naar een woning. De kleinere woningen of appartementen van deze gezinnen komen vervolgens vrij voor starters. Zo ontstaat er een verhuisketen. Voor 2015 heeft Jutphaas Wonen een aantal doelen gesteld om de doorstroming ook daadwerkelijk op gang te krijgen.

Doelen 2015:

Doorstroming bevorderen	Doel bereikt?
- Monitoren en evalueren van de ingevoerde doorstroommaatregelen en eventueel aanpassen.	√
- Extra communicatie en begeleiding voor het stimuleren van de doorstroming.	√
- Het monitoren van het aantal reacties van seniorenwoningen. Maatregelen nemen als de verhuurbaarheid van deze woningen in gevaar komt.	√
- Inzicht krijgen in de woonwensen van 65-plussers door analyse van reacties op woningen van deze doelgroep.	√

Doorstroommaatregelen

Jutphaas Wonen heeft eind 2014 twee vormen van financiële prikkels doorgevoerd om ouderen te stimuleren om door te stromen van een eengezinswoning naar een appartement. Eén maatregel is dat, onder bepaalde voorwaarde, de huurder van 65 jaar of ouder, wonende in een eengezinswoning, de huur van de oude woning kan meenemen naar de nieuwe woning. De andere maatregel is dat, onder bepaalde voorwaarde, de huurder van 65 jaar of ouder, wonende in een eengezinswoning, een tegemoetkoming in de verhuiskosten kan krijgen van € 1500,-. Het is niet mogelijk om van beide financiële maatregelen gebruik te maken. Deze maatregelen zijn tegelijk met de voorrangsregeling ingevoerd, om zo maar één keer over het pakket aan maatregelen te hoeven communiceren.

Vijf huishoudens hebben in 2015 gebruik gemaakt van de financiële doorstroommaatregelen. Veel bewoners hebben gebeld of een gesprek gehad met medewerkers over de maatregelen en zijn zich aan het oriënteren op het gebruik van de maatregelen.

Tussen Jutphaas Wonen en de corporaties in Utrecht (STUW Corporaties) zijn afspraken gemaakt over een regionale financiële doorstroommaatregel. Deze is half september 2015 ingevoerd. Huurders van Jutphaas Wonen komen ook in aanmerking voor huurkorting als ze verhuizen naar een sociale huurwoning van een andere corporatie in Nieuwegein of Utrecht, en andersom. Dit vergroot de doorstroombmogelijkheden voor huurders van 55 jaar of ouder in Nieuwegein en Utrecht.

Corporaties en Gemeente Nieuwegein onderzoeken de mogelijkheid van een verhuisadviseur voor extra begeleiding voor ouderen bij verhuizing. In Utrecht worden de werkzaamheden van de verhuisadviseur geëvalueerd. Voor verdere acties wachten partijen in Nieuwegein de evaluatie in Utrecht af.

Extra communicatie om doorstroming te bevorderen

In oktober is er een brief verstuurd naar alle huurders van 55 jaar en ouder van corporaties in Nieuwegein. In de brief zijn de voorrangs- en kortingsmogelijkheden uiteengezet.

Om senioren beter te informeren over woningen in Nieuwegein die geschikt zijn voor senioren hebben Jutphaas Wonen, Mitros en Gemeente Nieuwegein het initiatief genomen om de seniorenkaart te vernieuwen. De seniorenkaart is een overzicht van alle complexen van de corporaties die geschikt zijn voor senioren. De nieuwe seniorenkaart is vanaf september 2015 beschikbaar.

Evaluatie reacties op seniorenwoningen

In 2015 waren er geen verhuurbaarheidsproblemen van de seniorenwoningen. In 2014 leek het nog die kant op te gaan. In de nieuwe huisvestingsverordening is opgenomen dat het wel mogelijk is om senioren voorrang te geven op seniorenwoningen. Hierbij is de leeftijdsgrens verhoogd van 55 plus naar 65 plus. Deze 65plus gelabelde woningen mogen niet meer uitgesloten worden voor andere woningzoekenden. Dit betekent dat als er geen 65plusser hebben gereageerd, of zij hebben geweigerd, dat woningzoekenden met een lagere leeftijd automatisch in aanmerking komen voor de seniorenwoning. Dit komt de verhuurbaarheid van seniorenwoningen ten goede.

Analyse van reacties op seniorenwoningen

Er is in februari een kort onderzoekje gehouden onder 23 senioren (65 plussers) die gereageerd hebben op eengezinswoningen. Er is gevraagd naar de motivatie om te reageren op woningen die voor ouderen vaak worden gezien als minder goed toegankelijk in verband met de aanwezigheid van trappen. Hieruit blijkt dat de locatie van de woning (rustige buurt, dicht bij voorzieningen en dicht bij familie), belangrijkere kenmerken zijn dan de afwezigheid van een trap.

6. Wooninitiatieven ontplooiën

Jutphaas Wonen zet zich in voor groepen die vanwege hun zwakke positie op de woningmarkt maar moeilijk in aanmerking komen voor geschikte huisvesting. Door gerichte wooninitiatieven te ontplooiën, willen we hun kansen op de woningmarkt verbeteren.

Doelen 2015:

Wooninitiatieven ontplooiën	Doel bereikt?
<i>Kansen bieden primaire doelgroep</i>	
- Referentiehuren en referentiepercentages opnieuw vaststellen n.a.v. Herzieningswet	√
<i>Midden-inkomens</i>	
- Een deel van de woningen reserveren voor middeninkomens	√
<i>Huisvesten specifieke doelgroepen</i>	
- Onderzoek naar de mogelijkheden van Verzorgd Wonen op de torenflats	√
- Verhuurbaarheid van de Fokuswoningen verbeteren	x
- Samenwerking met Lister voor perspectief verbetering van mensen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen.	√
- Voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders	√

√ = uitgevoerd x = (nog) niet uitgevoerd

6.1 Kansen bieden primaire doelgroep

Het bedienen van de primaire doelgroep is de kerntaak van Jutphaas Wonen. Dit zijn de groepen met de laagste inkomens.

Aanbieden schuldhulpverlening

Eind 2014 traden corporaties uit het Lekstroomgebied in overleg met Werk en Inkomen Lekstroom Nieuwegein (WIL) over de samenwerking op het gebied van schuldhulpverlening. Er was een lange wachttijd en achterstand op oude dossiers. WIL heeft een intern traject opgestart om wachttijden voor nieuwe aanvragers te verkorten, tot binnen de wettelijke termijnen. Dat is binnen de met de corporaties afgesproken periode gelukt. Met een aantal corporaties is een traject opgezet om lang lopende dossiers af te handelen. Er was behoefte aan een traject om meer preventief aan het werk te gaan, om te voorkomen dat (huur-) schulden hoog oplopen. Naar voorbeeld van de succesvolle aanpak in Amsterdam is begin 2015 het pilotproject 'Vroeger op Af' gestart. Woningcorporaties en WIL zijn vanaf februari onaangekondigd op huisbezoek gegaan bij huurders met een betalingsachterstand. Op deze manier willen de partijen geldproblemen bij huurders in de regio Lekstroom eerder signaleren en waar mogelijk oplossen om zo huisuitzettingen te voorkomen. In de gezamenlijke pilot zijn incassomedewerkers van zeven corporaties uit het Lekstroomgebied samen met een medewerker van WIL op huisbezoek gegaan bij 231 huurders met een betalingsachterstand van ongeveer een maand. Met 118 huurders is een betalingsregeling getroffen en 21 huurders hebben zich aangemeld voor een schuldhulpverleningstraject.

Het in een vroeg stadium huurders tijdens een onaangekondigd bezoek met betalingsachterstanden confronteren, blijkt goed te werken. Als een hulptraject nodig is en dat direct in gang kan worden gezet, voorkomt dit dat de problemen nog groter worden. Door het gezamenlijk optrekken en daarbij combineren van elkaars expertises kan snel geschakeld worden. De stap naar de deurwaarder wordt met deze aanpak niet of pas later gezet. Hoe groot het effect op het aantal huisuitzettingen is, wordt vanwege de doorlooptijd pas volgend jaar zichtbaar, maar zal ongetwijfeld merkbaar zijn.

Aanpassing woningwaardering en maximale huur, aan de hand van nieuwe regels

De WOZ-waarde van een huis weegt sinds 2015 mee in het puntensysteem waarmee de (maximale) huur van een sociale huurwoning wordt vastgesteld. De populariteit van een woning komt daardoor beter tot uiting in de huurprijs. Die punten komen in de plaats van punten voor de woonomgeving en woonvorm (eengezinswoning/hoek- of tussenwoning/appartement). De schaarste punten ('Donnerpunten') vervallen. In plaats daarvan is de prijs per punt iets verhoogd. De maximale huurprijzen zijn hierdoor iets gedaald. Dit heeft net geleid tot het verlagen van contracthuren omdat deze hier nog steeds onder zitten.

Referentiehuren en referentiepercentages opnieuw vaststellen

De Eerste Kamer is op 17 maart akkoord gegaan met de nieuwe Woningwet (Herzieningswet). De nieuwe Woningwet trad op 1 juli 2015 in werking. Er treedt een hele nieuwe set aan spelregels in werking voor de woningcorporaties. De mogelijkheden en onmogelijkheden van daeb en niet- daeb en de veranderingen in woningtoewijzing en passend toewijzen hebben invloed op de verdeling van referentiehuren en referentiepercentages.

Jutphaas Wonen brengt het aantal geliberaliseerde woningen terug zodat het aandeel niet-daeb woningen verkleint. Zo komen we in een “light” versie van een administratieve scheiding. Dit doen we door het verkopen van geliberaliseerde woningen als ook door het verlagen van de huren tot de sociale huurgrens. Het voorstel voor verkoop en verlaging van de huur is voorgelegd en goedgekeurd door het Huurdersplatform.

Corporaties moeten vanaf 2016 95% van alle huurtoeslaggerechtigden huisvesten in woningen met een huur onder de aftoppingsgrens. Regionaal is afgesproken om woningzoekenden met recht op huurtoeslag uit te sluiten voor woningen met een huur boven € 618,24. Zo voldoen de corporaties automatisch voor 100% aan de passendheidsnorm. Om de slaagkans van deze doelgroep minimaal gelijk te houden heeft Jutphaas Wonen de streefhuur van 194 woningen verlagen tot onder de aftoppingsgrens van € 618,24.

6.2 Huisvesten van specifieke doelgroepen

Jutphaas Wonen zet zich in voor geschikte huisvesting van doelgroepen die op de vrije markt een woning niet kunnen betalen, maar ook voor mensen die extra begeleiding en voorzieningen nodig hebben. Jutphaas Wonen faciliteert dit bijvoorbeeld door woningen voor deze doelgroepen te reserveren of extra diensten aan te bieden.

Een deel van de woningen reserveren voor middeninkomens

Een deel van de woningen is gereserveerd voor middeninkomens. De midden-inkomens komen in aanmerking voor de sociale huurwoningen met een huur tussen € 618,24 en € 710,87. De lage inkomens (huishoudens met recht op huurtoeslag) zijn vanaf 1 januari 2016 uitgesloten voor deze categorie woningen. Een deel van de vrije sector woningen krijgen na mutatie een sociale huur tussen € 618,24 en € 710,87, waardoor deze woningen beschikbaar komen voor de midden inkomens.

Bij kantoortransformatie Bakenmonde is 10% van de woningen met de hoogste huurprijzen toegewezen aan de middeninkomens tussen € 34.911,- en € 46.735,-.

Ouderen

De vergrijzing van Nieuwegein zal tot ca. 2030 sterk toenemen. Jutphaas Wonen wil een bijdrage leveren aan de behoefte van deze doelgroep door middel van het aanbieden van diensten en passende huisvesting. Het doel is om deze groep mensen zolang mogelijk zelfredzaam te laten zijn. De input van ouderen en de samenwerking met de gemeente en zorginstellingen is hierbij van belang.

Verzorgd Wonen op de torenflats

Door veranderingen in de zorg zullen minder ouderen met een zorgbehoefte in aanmerking komen voor zorg in een tehuis. Dit betekent dat veel ouderen die voorheen in een verzorgingstehuis kwamen, in hun eigen woning moeten blijven wonen. Een deel van de diensten en voordelen van het wonen in een verzorgingstehuis zijn niet aanwezig in de eigen woning. Het gaat hier bijvoorbeeld om voldoende toezicht, het wegvallen van gezamenlijke activiteiten, een beschutte woonomgeving, een gevoel van veiligheid en voorzieningen op zeer korte afstand van de woning.

In januari 2015 zijn 44 huurders van de torenflats geïnterviewd over hun behoefte om lang zelfstandig te kunnen wonen op de torenflats. In maart is er een bijeenkomst geweest met bewoners om de resultaten terug te koppelen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn meegenomen in een plan van aanpak voor een set van mogelijke aanpassingen en diensten voor de torenflats (Verzorgd Wonen) zodat bewoners van de torens hier lang prettig zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het voorstel voor Verzorgd Wonen is met instemming van de bewonerscommissie goedgekeurd. Voor Jutphaas Wonen gaat het om het aanwijzen van een aantal woningen voor wonen met zorg en het aanpassen van deze woningen bij mutatie. Het gaat dan om kleinschalige aanpassingen zoals het verwijderen van drempels, het plaatsen van een verhoogd toiletpot en dergelijke, zodat mensen langer zelfstandig kunnen wonen. Ook Gemeente Nieuwegein en een zorgorganisatie investeren in wonen met zorg op de torenflats. Begin 2016 wordt gewerkt aan een duidelijke toewijzing voor de voor verzorgd Wonen aangewezen woningen en aan het realiseren van de aanpassingen.

In mei is er een bijeenkomst geweest met huurders die, tijdens de interviews in januari, hebben aangegeven hulp te kunnen bieden aan hulpbehoevende huurders. Er zijn verschillende huurders met elkaar in contact gebracht, om zo burenhulp op de torenflats te vergroten. Een aantal huurders heeft zich verenigd in een coördinatiegroep "Buren voor Elkaar" om meer koppelingen tussen hulpbieders en hulpvragers te realiseren. Deze informele hulpverlening is van groot belang voor ouderen om langer zelfstandig op de flats te kunnen wonen.

Het Jutphaas Plus Service abonnement

Jutphaas Wonen wil graag een bijdrage leveren om ouderen zo lang mogelijk, op een prettige manier, zelfstandig te laten wonen door het aanbieden van diensten van zorg- en welzijnsinstellingen. Door het Jutphaas Plus serviceabonnement krijgen bewoners ook korting op diensten van zorginstelling Vitras CMD die helpen bij het langer zelfstandig wonen.

In 2015 ging het om een bedrag van € 6.230 aan Vitras CMD. Jutphaas Wonen is graag bereid deze investering te doen, omdat we het belangrijk vinden dat onze klanten prettig zelfstandig kunnen wonen en leven. Er zijn 583 huishoudens die via ons serviceabonnement korting kunnen krijgen op diensten van zorginstelling Vitras CMD.

De Gein Express

De Gein Express helpt te voorkomen dat ouderen in een sociaal isolement terechtkomen. De 'Gein Express' biedt ouderen de mogelijkheid om zelf weer eens te winkelen in Nieuwegein, Utrecht en omstreken. De Gein Express is een bus inclusief chauffeur en begeleider. Deze is voor ouderen in Nieuwegein die soms beperkt zijn in hun mobiliteit, zich eenzaam voelen en weinig sociale contacten hebben. Ze kunnen samen met andere ouderen genieten van een dagje uit. De mensen worden thuis opgehaald en na afloop weer thuis gebracht. De Gein Express is een samenwerkingsproject met het Nationaal Ouderenfonds. Jutphaas Wonen heeft aan dit initiatief in 2015 een financiële bijdrage geleverd van € 2.500.

Bijzondere doelgroepen

Jutphaas Wonen wil ook klanten die behoren tot de bijzondere doelgroepen een perspectief bieden. Jutphaas Wonen verhuurt 224 woningen aan bijzondere doelgroepen. Onderstaand een overzicht van de onderverdeling:

Aantal en doelgroep	Toelichting
109 Seniorenwoningen	Inclusief 3 woningen voor Lister intramuraal. Seniorenwoningen zijn bestemd voor huurders met een leeftijd boven 65 jaar. Andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van seniorenwoningen, maar senioren boven 65 jaar krijgen voorrang.
47 Jongerenwoningen	Inclusief 1 woning voor Lister. Jongerenwoningen zijn voor bewoners die bij toewijzing jonger zijn dan 30 jaar. 22 jongerenwoningen liggen aan de Wierselaan en 25 in het getransformeerde kantoorgebouw aan de Brinkwal.
18 MIVA woningen	Dit zijn Minder Valide woningen. Woningen geschikt voor rolstoelgebruikers
15 Fokuswoningen	De bewoners wordt de woning toegewezen via Stichting Fokus. De bewoners hebben 24-uurs zorg nodig. Woningen zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers en aangepast aan de behoefte van de bewoners.
4 Kangoeroewoningen	De woningen zijn bedoeld voor een zorgbehoevende en hun mantelzorgers.
6 Libellewoningen	De 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 gemeenschappelijke huishouden mee willen voeren.
23 wooneenheden voor Humanitas DMH	In het Gemeenschappelijk Wonen project in Fokkesteeg zijn 21 zelfstandige wooneenheden bestemd voor cliënten van Humanitas DMH. Ook huren zij 2 eengezinswoningen voor tijdelijke opvang in onzelfstandige units voor cliënten.
2 woningen 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 224 woningen	

Bron: Jutphaas Wonen

In 2015 zijn 30 woningzoekenden met een urgentie gehuisvest. Dit waren 9 woningzoekenden met een medische urgentie, 6 als gevolg van relatie beëindiging, 5 financiële urgentie en 6 keer naar aanleiding van de hardheidsclausule. De overige urgenten zijn verdeeld in sloop/nieuwbouw urgenten en uitstroom zorginstelling(Beter Wonen). Jutphaas Wonen heeft 10 statushouders gehuisvest in 2015.

Het afgelopen jaar zijn 6 seniorenwoningen vrijgekomen. Gemiddeld hebben 39 woningzoekenden op deze woningen gereageerd. Vorig jaar waren dat nog gemiddeld 7 reacties.

Verhuurbaarheid van de Fokuswoningen verbeteren

In 2015 zijn er geen Fokuswoningen leeggekomen. Na lang overleg is er begin 2015 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten met Stichting Fokus. Hierin zijn een aantal concrete afspraken gemaakt ten aanzien van de soms lang leegstaande Fokuswoningen na mutatie. Woningen die langer leeg staan dan 3 maanden kunnen we ter overbrugging maximaal 9 maanden in bruikleen geven aan woningzoekende in een noodsituatie.

Samenwerking met Lister voor perspectief verbetering van mensen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen.

In januari 2015 is organisatie Lister gestart met de exploitatie van de nieuwe ontmoetingsruimte De Wenck. Lister begeleidt mensen die een psychiatrische en of verslavingsverleden hebben. Zij ondersteunen cliënten in het benutten van hun mogelijkheden om inhoud te geven aan hun leven. Dit doen zij onder andere door hun cliënten werkervaring te geven in de ontmoetingsruimte. De cliënten van Lister worden vooral ingezet voor het beheer van de ruimte, het schoonmaken en het bijvullen van voorraad. Bij sommige activiteiten worden zij ingezet voor de bediening. In de Wenck worden meerdere activiteiten plaatsgevonden. Er zijn eetavonden en koffieochtenden. Verder verhuurt Lister de ruimte aan particulieren die deze gebruiken voor hun activiteiten of om iets te vieren

Voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders

De taakstelling voor Nieuwegein voor 2015 was het huisvesten van 93 statushouders. Jutphaas Wonen heeft 10 statushouders gehuisvest. Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben gezamenlijk voldaan aan de taakstelling van het huisvesten van statushouders in Nieuwegein. Voor 2016 is de taakstelling verhoogd naar het huisvesten van intotaal 155 statushouders in Nieuwegein.

7. Kwaliteit van de woningvoorraad

Een belangrijk thema voor Jutphaas Wonen is het bieden van een goede woonkwaliteit. Dit is een voorwaarde voor bewoners om prettig te wonen. Een goed beheer van onze woningen is daarom een belangrijk onderdeel van ons beleid. De druk om als woningcorporatie ook activiteiten te ondernemen op andere gebieden zoals de leefbaarheid in de buurten en wijken, het handelen bij gesignaleerde sociale problematiek of het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed is groot. Deze druk mag nooit leiden tot verwaarlozing van onze primaire taak. De bewoners willen dat de woning goed op orde is voordat de corporatie zich met andere zaken gaat bemoeien. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende soorten onderhoud die er voor zorgen dat onze woningen kwalitatief goed blijven.

Voor 2015 heeft Jutphaas Wonen in haar begroting een aantal specifieke doelstellingen geformuleerd met betrekking tot een aantal projecten. Deze doelen staan in onderstaand tabel. In dit hoofdstuk komt naar voren welke werkzaamheden zijn verricht om deze doelstellingen te halen.

Doelen 2015:

Kwaliteit woningvoorraad	Doel bereikt?
- Het verbeteren van de gemiddelde energieprestatie index door maatregelen te treffen in woningen waar het meeste effect verwacht wordt.	√
- Extra bouwfysische onderzoek in woningen met schimmel, klachten over kou en vochtproblemen.	√
- Inspecteren van de huidige kwaliteit van badkamers in aangewezen complexen en vervangen op basis van urgentie.	√
- Extra inspanning voor opfris-/opknapbeurt bij mutatie voor aangewezen complexen om verhuurbaarheid te vergroten.	x

√ = uitgevoerd x = (nog) niet uitgevoerd

Voor het verhuren van kwalitatief goede woningen is onderhoud een vereiste. We maken onderscheid in onderhoud als gevolg van een defect of klacht (klachtenonderhoud), onderhoud bij mutatie van een woning (mutatieonderhoud), gepland onderhoud (planmatig onderhoud) en onderhoud in het kader van het serviceabonnement (Jutphaas Plus service abonnement).

7.1 Klachten- en mutatieonderhoud

Het budget voor klachtenonderhoud is in 2015 met € 44.000,-- overschreden. Het aantal meldingen is met 1482 weer terug op het niveau van 2013. De gemiddelde kosten per melding komen uit op € 164,--/melding en dat is vergelijkbaar met de jaren ervoor.

Bij het analyseren van de cijfers blijkt dat 50% van het budget (€ 100.000,--) besteed is aan ca. 100 reparatieverzoeken die meer dan € 500,-- per opdracht kosten. Situaties waarover dit gaat hebben dan betrekking op afbreken van riolering/verzakken van straatwerk, enkele lekkages bij badkamer door tegelwerk of riolering, lekkende dubbele beglazing en vochtklachten door gevels of het vervangen van binnendeuren. Dit zijn niet altijd zaken die via planmatig onderhoud voorkomen kunnen worden.

Het mutatieonderhoud is binnen het budget gebleven. Als richtlijn reserveren we gemiddeld € 750,--/mutatie en met 144 mutaties in 2015 zijn we op gemiddeld € 730,--/mutatie uitgekomen.

De kosten voor het contractonderhoud vallen lager uit dan begroot. In 2014 hebben we het contractonderhoud geactualiseerd waarin we het contracten van renovatieprojecten bij de torenflats en de transformatielocaties hebben toegevoegd. Qua budget is deze post in de begroting van 2015 hoger ingezet, maar de uitgaven liggen op hetzelfde niveau van 2014. In 2016 zullen we dit nader analyseren en conclusies verwerken in de jaarbegroting van 2017.

7.2 Planmatig onderhoud

Meerjarenonderhoudsraming

Om de jaarbegroting van 2016 samen te stellen zijn een aantal van de geplande activiteiten bij de complexen in 2016 geïnspecteerd op noodzaak. De uitkomsten zijn verwerkt in de meerjarenbegroting.

In 2015 hebben we ons ten doel gesteld om bij een aantal complexen de interieurs te beoordelen. De badkamer, toiletten en keukens van de 82 eengezinswoningen in Galecop aan de Simon Vestdijkhove, Bertus Aafjeshove, Arthur van Schendelhove en Willem Bilderdijkhove zijn geïnspecteerd. Dit is ook gedaan bij de 18 woningen aan de Kerkstraat. In de situatie van de badkamers aan de Kerkstraat heeft dat geleid tot de opname van een post om de badkamers te vervangen in 2020 vanwege technische en esthetische redenen. In de andere complexen is de kwaliteit van de interieurs nog goed en heeft dat niet geleid tot extra opname van budget in de meerjarenonderhoudsprognose.

In het 2^e kwartaal zijn de resultaten van de mogelijke verduurzaming uit de Wasstraat intern gepresenteerd. Uitkomst is dat de twee geplande projecten voor 2015 zijn verschoven en aangevuld met meerdere woningen in dezelfde wijk. In de begroting van 2016 zijn deze projecten opgevoerd. We kiezen ervoor om woningen die nog geen energielabel B hebben, eerst met bouwkundige maatregelen op te waarderen naar label B. Op deze wijze kunnen we met een budget van ca. € 10.000,-- per woning, meer woningen op dit niveau brengen ten opzichte van het energieneutraal maken van een beperkt aantal woningen. Het geeft ons ook de gelegenheid om maatregelen te treffen op installatiegebied die aansluiten bij logische vervangingsmomenten in de meerjarenonderhoudsraming en daarmee verspilling van nog goed werkende/functionerende materialen en/of installaties tegen te gaan. In de begroting van 2016 zijn de verduurzamingsmaatregelen als kostenpost opgenomen. De maatregelen dragen namelijk niet wezenlijk bij aan levensduurverlenging van de woning of als investering waar een huurverhoging tegenover staat.

Uitgevoerde planmatige werkzaamheden 2015

Alle overige onderhoudswerkzaamheden die opgenomen zijn in de begroting van 2015 zijn ook daadwerkelijk uitgevoerd in 2015. Sommige financiële afrondingen vinden plaats in 2016, maar de werkzaamheden zijn wel opgeleverd.

Hieronder een weergave van en toelichting op de verrichte werkzaamheden in 2015.

Complex 4: Torenflats

Het vervangen van de hydrofoor in de vier flats is aanbesteed en uitgevoerd. De werkzaamheden, om het water op balkons die niet goed op afschot liggen te verbeteren, zijn bij twee woningen uitgevoerd.

Complex 6: Zuilenstein

De post bestaat onder andere uit het schilderen van de woningen in combinatie met het realiseren van duurzame maatregelen. In het kader van het onderzoek in de Wasstraat van de Provincie zijn hier keuzes gemaakt zoals hiervoor omschreven. Deze post is voor 2015 komen te vervallen en is in de begroting van 2016 weer opgevoerd.

Complex 7: Batau

Voor dit complex geldt hetzelfde als complex 6.

Complex 11: Doorslag

Het begrote bedrag bestaat vooral uit zaken die via een reparatieverzoek gemeld worden en die betrekking hebben op herstel van gevelwerk (afbrokkelend metselwerk) en het dakwerk van bergingen. We hebben weinig meldingen ontvangen, waardoor deze kostenpost nauwelijks besteed is.

Complex 12: Kerkveld

De voorbereidingen voor de uitvoering is in het voorjaar gestart met het uitvoeren van een inspectie in elke woning. Een architect heeft een aantal kleurvoorstellen uitgewerkt voor een andere uitstraling van het complex, op 1 juli zijn deze voorstellen besproken met de bewoners. Nadat de kleurkeuzes gemaakt zijn, is het project aanbesteed. De werkzaamheden bestonden uit het uitvoeren van isolerende maatregelen en aanbrengen van dubbel glas voor enkel glas, gecombineerd met schilderwerk en vervangen van gevelbeplating, dakranden en dakramen. De opdracht is begin oktober verstrekt. De uitvoering is in november en december uitgevoerd en nog voor de kerstdagen afgerond en opgeleverd. De werkzaamheden zijn ruim binnen het budget uitgevoerd.

Complex 16: Focuswoningen Fokkesteeg

Bij dit complex bestonden de werkzaamheden uit het reinigen en waar nodig vervangen van ventilatieboxen van de mechanische ventilatie. De werkzaamheden zijn uitgevoerd en opgeleverd.

In de begroting 2015 hebben we als doelstelling opgenomen dat we extra inspanning verrichten voor opfris-/opknapbeurt bij mutatie voor aangewezen complexen om verhuurbaarheid te vergroten. Het gaat hier om de Fokuswoningen omdat deze lastig te verhuren zijn. Daarom is voorgenomen om deze woningen, wanneer nodig, bij mutatie een opfris/ opknapbeurt te geven zodat de woningen niet bedompt en vies overkomen. In 2015 zijn er geen Fokuswoningen leeg gekomen.

Complex 17: Fokkesteeg, 22 eengezinswoningen

In de begroting 2015 is als doelstelling opgenomen dat we extra bouwfysische onderzoek in woningen met schimmel, klachten over kou en vochtproblemen uitvoeren. Dit is gedaan in complex 17 in Fokkesteeg.

We hebben eerst een enquête uitgevoerd onder bewoners om zicht te krijgen op klachten over schimmel, koude en ventilatie. Begin september zijn de resultaten intern besproken. De woningen worden gewaardeerd en er is een groot verschil in energieverbruik. De enquête laat wel enkele aandachtspunten zien op het gebied van koude- en tochtklachten bij de wand tussen berging en woning en de schimmel in de badkamers. Het ventilatiesysteem is dit jaar nog onderzocht en herstelt of waar nodig vervangen. In de begroting van 2016 hebben we naast het reguliere schilderwerk enkele aanvullende isolerende maatregelen opgenomen om de klachten te verhelpen.

Complex 24: Kerkstraat

Bij dit complex zijn de goten vervangen. De overschrijding wordt veroorzaakt door de toepassing van aluminium goten. Deze zijn in aanvang duurder, maar hebben wel een lange levensduur. Daarnaast is er in de toekomst geen onderhoud meer nodig aan de houten rand langs de dakgoot. Deze is niet meer nodig bij een aluminium goot. De werkzaamheden zijn uitgevoerd en opgeleverd.

Complex 30: Schermerhornpark

In dit complex zijn de keukens vervangen. Bewoners hebben een mailing ontvangen of ze hier aan willen deelnemen en hieraan heeft ongeveer 70% gehoor gegeven. Met Bruijnzeel zijn afspraken gemaakt over de keuzes die bewoners kunnen maken voor de kleuren en eventueel gewenste uitbreidingen die ze dan tegen een extra bijdrage kunnen kiezen. De opdracht is aan Bruijnzeel verstrekt om de keukens niet alleen te leveren maar ook te plaatsen. De werkzaamheden zijn uitgevoerd en opgeleverd.

Daarnaast zijn nog enkele kleinschalige onderhoudswerkzaamheden voorbereid en uitgevoerd aan ventilatie, galerijen en dak. De herstelwerkzaamheden aan het dak zijn al uitgevoerd.

De lagere uitgaven ten opzichte van het begrote bedrag worden grotendeels veroorzaakt door:

- geen 100% deelname aan de keukenvervangingen maar iets minder dan 70%.
- scherpe inkoop voor levering en plaatsing van de keukens
- minder herstelwerk aan galerij en dak dan voorzien

Complex 38: Werfhof

Het schilderwerk aan de algemene ruimten en de voordeurkozijnen van alle woningen is uitgevoerd.

Complex 41: Gemeenschappelijk Wonen

Bij dit complex zijn kleinschalige werkzaamheden uitgevoerd zoals het reinigen van dakkapellen. Daarnaast is ook muizenwering aangebracht aan de onderzijde van de gevelbekleding. Verder is de werking van paaltjes met magneten waaraan de achterdeuren vastgeklit kunnen worden nagelopen en waar nodig herstelt.

Complex 42: Brinkwal

Voor dit complex zijn in de begroting van 2015 geen onderhoudskosten voorzien. In december 2014 hebben wij een gesprek gehad met bewoners over onder andere comfortklachten, te wijten aan tochtproblemen. Onderzoek heeft uitgewezen dat dit veroorzaakt wordt door een verschil in temperatuur tussen de boven- en benedenverdieping. In de woonkamer wordt in de winter verwarmt, op de slaapverdieping niet. Gecombineerd met de hoge plafondhoogte vormt zich in het trapgat tocht door de stijging van warme lucht en daling van koude lucht van de 1^e verdieping. Met tochtklachten als gevolg.

Om dit op te lossen is voorgesteld om de trap op de begane grond of verdieping dicht te laten zetten. Hiervoor is budget aangevraagd en deze werkzaamheden zijn nu aanbesteed en uitgevoerd. In het 4^e kwartaal zijn de laatste woningen nog uitgevoerd.

Complex 51: Kunstatelier

Het houtwerk van kunstatelier is aan de buitenzijde voorzien van een nieuwe verflaag.

Complex 99: Kantoor JW Montageweg

We hebben onderzoek laten uitvoeren naar het verbeteren van de verwarming, ventilatie en koeling van ons kantoor. Er is een programma van eisen opgesteld en er zijn offertes aangevraagd bij twee partijen. De werkzaamheden zijn in oktober en november uitgevoerd en de laatste regelingen zijn in december aangebracht. Vervolgens is de gehele installatie opnieuw ingeregeld. In de begroting was eigenlijk alleen rekening gehouden met de vervanging van de koeling. Dit verklaart waarom er een overschrijding is ten opzichte van het budget.

Nagekomen interieuraanpak

Deze post is bedoeld voor het vervangen van keuken, badkamer en/of toilet indien de technische levensduur voorbij is of technische mankementen vertoont die vervolgschade kunnen opleveren. Dit kan zijn bij mutatie van de woning of in bewoonde staat. De werkzaamheden variëren van een compleet interieur vervangen tot alleen een keuken, badkamer of toilet. Ook zijn in enkele woningen nog zachtboard plafonds vervangen door plafonds met gipsplaten. Het budget is ruim overschreden vanwege de woningen die leeggekomen zijn en die niet eerder een (deel van het) interieurvervanging hebben gehad.

Voorbereiding- en toezichtkosten algemeen beheer

De besteding van deze post bestaat uit onder andere uit een doorlopende CAR-verzekering, advies- en onderzoekskosten ten behoeve van planmatig onderhoud, onderzoeks- en saneringskosten voor het verwijderen van asbest en de aanpassingen van EPA labels. De kosten van onderzoek- en saneringskosten is in het overzicht apart inzichtelijk gemaakt.

Advies- en saneringskosten asbest

In het verleden is er via klachtenonderhoud veel geld uitgegeven aan asbestsanering. In de begroting van 2015 hebben we hiervoor een aparte post gebudgetteerd. Zo kunnen we beter volgen wat de trend is in de uitgaven op dit specifieke onderdeel. Asbestsanering komt nog veelvuldig voor bij mutaties of het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het dagelijks onderhoud. In deze post zijn zowel de advies- en onderzoekskosten opgenomen als de sanering. In 2015 is voor € 19.000,- besteed.

Bijdragen planmatig onderhoud VvE's

Jutphaas Wonen participeert in en beheert een flink aantal VvE's. Het noodzakelijke onderhoud aan onze huurwoningen die deel uitmaken van deze VvE's is niet opgenomen in onze meerjarenbegroting. Elke VvE heeft een eigen meerjarenbegroting en onze bijdrage wordt hieruit afgeleid en is in deze post samengevat.

Inspecteren van de huidige kwaliteit van badkamers in aangewezen complexen en vervangen op basis van urgentie.

De inspecties zijn uitgevoerd bij 18 woningen aan de Kerkstraat en 82 woningen in de wijk Galecop. De resultaten laten zien dat er vanuit technisch oogpunt geen reden is om op korte termijn tot grootschalige vervanging over te gaan.

De badkamers in de woningen aan de Kerkstraat zijn qua tegelwerk enigszins gedateerd. We hebben besloten om de badkamers binnen 5 jaar planmatig te vervangen en bij tussentijdse mutatie de badkamer al te vervangen.

De 82 badkamers in de wijk Galecop zijn nog in prima staat. Er is besloten om geen planmatige vervanging in de MJOB mee te nemen. Als er in individuele situaties door gebreken een badkamer vervangen moet worden, dan doen we dat op deze wijze. Tijdens de inspecties zijn er wel opmerkingen gemaakt over de keukens. Binnen 3 tot 4 jaar zullen we voor 30 woningen het planmatig vervangen van de keukens in onze MJOB meenemen.

7.3 Service Onderhoud

Het serviceabonnement is een handreiking aan de huurders om kleine klussen binnenshuis voor hen te verrichten. Eind 2015 waren er 583 leden van het Jutphaas Plus serviceabonnement. Dat zijn 3 leden minder dan het jaar daarvoor.

De reparaties die worden uitgevoerd via het serviceabonnement worden uitgevoerd door een medewerker van Jutphaas Wonen. Hierdoor heeft Jutphaas Wonen meer controle over de termijn waarbinnen de reparaties worden uitgevoerd en de kwaliteit van de reparaties. Bijkomend voordeel is dat medewerkers achter de voordeur van de klanten komen. Zo is het mogelijk om tijdig eventuele sociale problemen te signaleren en door te spelen.

Zowel de uitgaven als het aantal meldingen rond het serviceabonnement laten in 2015 een stijging zien. Het aantal meldingen van 405 is met 17% gestegen ten opzichte van 2014. De stijging van de kosten aan het serviceonderhoud laat zich ook terugzien in de kosten per melding. In 2014 gaven we nog € 65,-/ per melding uit, in 2015 € 77,-/melding. Deels wordt deze stijging veroorzaakt door een toename van het aantal meldingen. Verder is meer tijd en materiaal per melding besteed en dit is uiteraard afhankelijk van de aard van de melding. Conclusie is dat er in 2015 meer gebruik gemaakt is van het serviceonderhoud en dat er meer materiaal en tijd nodig is om de meldingen op te lossen.

7.4 Investeren in energiebesparende maatregelen

In de begroting 2015 is als doelstelling opgenomen om de gemiddelde energieprestatie index te verbeteren door maatregelen te treffen in woningen waar het meeste effect verwacht wordt.

Tijdens reguliere onderhoudswerkzaamheden streeft Jutphaas Wonen ernaar om, waar deze inpasbaar is, gelijk energiebesparende maatregelen uit te voeren. In de onderhoudsbegroting van 2015 zijn alleen bij complex 12 (17 woningen Kerkveld) isolerende maatregelen in de vorm van dubbel glas in plaats van enkel glas uitgevoerd.

Verder zijn in 2015 de resterende ca. 350 woningen afgemeld met een energielabel. Ook de getransformeerde woningen aan de Einsteinbaan (label A) en Bakenmonde (label A en A+) zijn voorzien van een afgemeld label. Behoudens de 25 woningen aan de Brinkwal en de 17 woningen aan het Kerkveld zijn nu alle woningen voorzien van een label en komt het gemiddelde label uit op B. Hiermee voldoen we al een de doelstelling die voor 2020 tussen Aedes en het Ministerie is afgesproken dat het corporatiebezit gemiddeld op label B moet zitten.

Begin 2016 worden de laatste 42 woningen aan de Brinkwal en het Kerkveld afgemeld. Daarnaast voegen we nog eens 41 nieuwe woningen via transformatie toe aan ons bezit met minimaal een label A.

In 2015 heeft de Provincie Utrecht een deel van het bezit van Jutphaas Wonen laten onderzoeken op de mogelijkheden tot energetische verbeteringen. Naar aanleiding van dit onderzoek, heeft Jutphaas Wonen samen met het Huurdersplatform besloten om in een groot aantal woningen te investeren om deze op label B te krijgen, en niet om te investeren in een klein aantal nul op de meter woningen. Het doel is om in 2016 te investeren in 194 woningen in Batau-Zuid en Zuilenstein. We onderzoeken of we gelijk een aantal andere maatregelen op het gebied van beveiliging kunnen realiseren..

8. Wonen zonder ergernis

De aantrekkelijkheid of geschiktheid van een buurt om te wonen, is belangrijk voor de waardering voor onze woningen van de bewoners. De woonomgeving is onderdeel van ons product. Er zijn veel factoren die de leefbaarheid van een buurt beïnvloeden. Het kan gaan om fysieke aspecten zoals het onderhoud van de openbare ruimte, de woningen en de tuinen. Maar het gaat ook om sociale aspecten zoals het gedrag van andere mensen die gebruik maken van de woonomgeving of het gevoel van veiligheid van bewoners.

Het grootste deel van onze bewoners is tevreden over de kwaliteit van hun woning. De aandacht verschuift daardoor naar de kwaliteit van de woonomgeving de buurt en de wijk. Jutphaas Wonen voelt zich mede verantwoordelijk voor het prettig wonen in de wijk. Samen met andere partijen zoals de bewoners, gemeente, de politie, zorg- en welzijnsinstellingen en scholen verbeteren we de leefbaarheid in buurten en wijken. We zetten ons gezamenlijk in voor wijken die veilig zijn, wijken waar mensen in harmonie leven en thuis zijn en wijken waar mensen trots op zijn.

Doelen 2015:

Wonen zonder Ergernis	Doel bereikt?
- Samenwerking met het Extreem Woonoverlast Team, afdeling CMPG van Gemeente Nieuwegein en Buurtbemiddeling voor het terugdringen van overlast.	√
- Stimuleren Sociale Samenhang	√
- Extra werkzaamheden voor uitstralingsverbetering van aangewezen complexen.	√
- Samenwerking met Gemeente Nieuwegein en bewoners voor een verzorgde woonomgeving.	√
- Monitoren van leefbaarheid in Merwestein samen met Gemeente Nieuwegein en andere partijen	x

√ = uitgevoerd x = (nog) niet uitgevoerd

Samenwerking met het Extreem Woonoverlast Team, afdeling CMPG van Gemeente Nieuwegein en Buurtbemiddeling voor het terugdringen van overlast.

We werken intensief samen met de afdelingen (extreem) woonoverlast en CMPG (Complexe Multi Problem Gezinnen) van Gemeente Nieuwegein. Deze samenwerking verloopt prima.

Kleine burencconflicten worden uit handen gegeven aan Buurtbemiddeling. Bijna alle casussen worden succesvol afgesloten. Er is een stijgende lijn van het aantal meldingen van bewoners die zichzelf aanmelden

om via buurtbemiddeling geholpen willen worden in plaats dat een instantie het meldt. Het is een positieve ontwikkeling dat bewoners zelf buurtbemiddeling weten te vinden.

Extreem Woonoverlast Team

Indien overlast niet op een “normale” manier opgelost kan worden, dan treedt de overlastprocedure in werking. Op de reguliere manier wordt gewerkt aan omgangsvormen en het bepalen van normen en waarden op vrijwillige basis.

In de vervolgpcedure wordt meer gehandeld onder dwang en drang. Indien de overlast niet stopt dan heeft dat gevolgen voor de veroorzaker. Ook kan hardnekkige overlast gemeld worden bij het Extreem Woonoverlast Team.

Het overlastteam komt één keer in de zes weken bij elkaar en bestaat uit vertegenwoordigers van gemeente, politie, corporaties, Vitras, MEE, Altrecht, Lister en GGD/mn. Indien een andere partij betrokken is of betrokken moet worden bij een bepaalde casus, dan wordt deze incidenteel uitgenodigd.

Tijdens de bijeenkomst worden aangemelde of in behandeling zijnde casussen besproken (volgens convenant) en een stappenplan vastgesteld. De voorzitter van dit overleg (gemeente) is tevens casus regisseur. Indien nodig komen de benodigde partijen per casus, tussentijds bij elkaar voor een multi disciplinair overleg. Bij een tegenstrijdigheid bij de partijen doet de Stuurgroep uitspraak. Deze stuurgroep staat onder leiding van de burgemeester. De Stuurgroep kan incidenteel aanpassingen doen aan richtlijnen en procedures om bepaalde beslissingen te forceren

Participatie in team CMPG (Complexe Multi Problem Gezinnen)

In het team CMPG werken professionele partijen samen om onder andere de overlast en andere problemen van gezinnen op te lossen. Het zijn gezinnen waar een bijzondere aanpak vereist is. De professionals stellen een plan op met maatregelen waar het gezin aan moet voldoen. De handelingen en communicatie van alle partijen behartigen allemaal dezelfde doelstelling. Door de samenwerking van alle organisaties die betrokken zijn bij het gezin, kan één gezamenlijk plan van aanpak gemaakt worden. Dit werkt veel beter dan als alle partijen apart een plan maken om het gezin te helpen. . Aanmelding kan alleen als er problematiek is in minstens 3 van de 9 leefgebieden. In incidentele gevallen kan ook een enkel persoon aangemeld worden (ipv gezinnen).

Alle drie de corporaties zijn onderdeel van het CMPG. In 2015 heeft Jutphaas Wonen 8 adressen aangemeld bij het CMPG. CMPG werkt eveneens met een convenant.

Buurtbemiddeling

Indien sprake is van een klein conflict tussen buurtbewoners, dan kan beroep gedaan worden op Buurtbemiddeling. Bij buurtbemiddeling werken speciaal opgeleide vrijwilligers die in gesprek gaan met de betrokken partijen om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Het inschakelen van buurtbemiddeling is onderdeel van de overlastprocedure. Met de inschakeling van Buurtbemiddeling krijgt Jutphaas Wonen meer ruimte om zich te richten op complexere gevallen. Buurtbemiddeling lost vaak de mildere probleemgevallen op die anders voor Jutphaas Wonen veel tijd hadden gekost.

Stimuleren Sociale Samenhang

De in februari 2015 nieuw geopende ontmoetingsruimte De Wenck levert een positieve bijdrage aan het stimuleren van sociale samenhang in de torens en de buurt. Bewoners organiseren zelf kleinschalig activiteiten die de sociale samenhang bevorderen. Lister organiseert wekelijks eetavonden waar men voor weinig geld een drie gangen maaltijd kunnen eten. Zowel Jutphaas Wonen als zorgspectrum houden spreekuren in De Wenck. Zo levert ontmoetingsruimte De Wenck een positieve bijdrage aan het stimuleren van sociale samenhang in de torens en de buurt.

Voor het pilot project Verzorgd Wonen is in maart een avond georganiseerd in De Wenck om hulp behoevende bewoners en bewoners die vrijwillig hulp willen bieden, samen te brengen. Op deze avond zijn al een aantal bewoners met elkaar in contact gebracht die elkaar kunnen helpen en is het bewonersinitiatief Buren voor Elkaar opgericht. Een groep actieve vrijwillige bewoners brengt hulpvragers en hulpbieder binnen de flats bij elkaar. Dit bevordert de sociale samenhang binnen de flats. Waar nodig faciliteert Jutphaas Wonen deze organisatie.

Werkzaamheden voor uitstralingsverbetering

Voor het Kerkveld in Oud-Jutphaas zijn voor de 17 woningen samen met een architect enkele kleurvoorstellen uitgewerkt om de uitstraling te verbeteren. Op 1 juli zijn deze voorstellen aan de bewoners voorgelegd en is er een keuze gemaakt. Het werk is aanbesteed. In november 2015 is gestart met de werkzaamheden.

Samenwerking voor een verzorgde woonomgeving

De inspecteurs van de afdeling Vastgoed controleren 1 a 2 weken per jaar een hele wijk op tuinonderhoud, vervuiling en verloedering. Wij weken met rode en groene kaarten.

Als bewoners een rode kaart hebben gekregen, nemen zij vaak contact met ons op.

Wij adviseren en begeleiden de bewoners dan in de tuinaanpak. Na ongeveer 2 maanden wordt de inspectieronde nogmaals herhaald om te kijken of er verbetering is. Vaak is dit het geval.

Jutphaas Wonen signaleert gebreken in de openbare ruimte en geeft dit door aan de wijkmanagers van de gemeente. In overleg met de gemeente kijken we naar de openbare ruimte rond onze complexen en spreken af wat ieder oppakt. De samenwerking met de gemeente op dit gebied loopt goed.

Monitoren van leefbaarheid in Merwestein

In 2015 is Gemeente Nieuwegein gestart met de voorbereidingen voor het leefbaarheidsproject Betere Buurten. Dit project richt zich niet alleen op Merwestein, maar is een aanpak van verouderde buurten in heel Nieuwegein. Binnen dit project wordt een volgorde van prioriteit vastgesteld en wordt afstemming gezocht met Jutphaas Wonen. Hier zullen in 2016 verdere acties op worden ondernomen.

Wijknetwerken en wijkplatforms

Jutphaas Wonen heeft bezit in zeven wijken in Nieuwegein. Wij vinden het belangrijk op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de wijk, de problematiek die er speelt en, waar mogelijk, oplossingen te bieden. De bijeenkomsten van wijknetwerken en wijkplatforms geven ons de gelegenheid om informatie over de wijk te halen alsook om onze ideeën en plannen te presenteren. Aan deze overleggen nemen deel: de wijkbewoners (afgevaardigden van bewonerscommissies), wijkmanagers, wijkwethouder, iemand van de gemeentelijke grijs/groen voorziening, politie, ondernemers uit de wijk en leden van politieke partijen. De overleggen vinden om de circa 6 weken plaats. Door de vele netwerken, stuurgroepen en andere overlegvormen is het niet mogelijk om alle wijknetwerken en platforms in elke wijk waar wij bezit hebben bij te wonen. Jutphaas Wonen is wel agenda lid van de wijknetwerken en platforms en krijgt alle notulen. Zo kunnen op de hoogte blijven van wat er speelt in de wijk.

Overlastmeldingen

Het aantal meldingen blijft stijgen. Met name het aantal overlastmeldingen door mensen met een psychische oorzaak neemt behoorlijk toe. De gevolgen van het langer zelfstandig wonen met ambulante zorg, zijn schrijnend. Ouderen die vereenzamen, beginnende dementie die niet vroegtijdig gesignaleerd worden en mensen met een psychose leggen een grote druk op alle instanties en de samenleving. De overheid heeft taken overgedragen aan de gemeente. Deze transities hebben een hoge druk gelegd op de hulpverlener. Voor zowel de professional als de burger is de nieuwe aanmeld-vorm omslachtig. Door de zeer trage (soms stagnerende) aanpak van de aanmelding, zijn sommige situaties verergerd of zelfs geëscaleerd. Dit vergt veel capaciteit van zowel politie als corporatie.

De overige overlastaanpak binnen Jutphaas Wonen en heeft nog steeds onze volle aandacht.

De huidige procedure blijkt succesvol bij een "normale" overlastsituatie.

Op de eerste plaats wordt aan de melder gevraagd om zelf voor het probleem aandacht te vragen bij de veroorzaker. Als dat geen effect heeft, wordt Buurtbemiddeling ingeschakeld. Pas daarna begint Jutphaas Wonen aan de overlastprocedure, dossieropbouw en communicatie. Uiteraard spelen de resultaten vanaf de eerste melding dan mee voor het hele dossier.

Sociale begeleiding

Jutphaas Wonen heeft sociale begeleiding bij onze huurders hoog in het vaandel staan. Al is de expertise en capaciteit niet altijd voldoende in eigen huis, door het brede netwerk van Jutphaas Wonen kunnen hulpinstanties, vrijwilligers en sociale stichtingen vaak snel ingeschakeld worden. Door de geboden gelegenheid en de korte lijnen binnen de organisatie, is er vaak een direct contact met de bewoners. Tevens

is er een maandelijks spreekuur in de Torenflats en in ons nieuwe complex in Bakenmonde. Hier kunnen bewoners terecht met alle uiteenlopende vragen,

Door onze sociale betrokkenheid is een goede relatie ontstaan met de bewoners. Doordat men weet dat situaties serieus genomen worden, melden steeds meer bewoners (bijzondere) situaties. Hierdoor kan sneller ingespeeld worden op de problematiek. Ook de stakeholders vertrouwen op onze meldingen. Stakeholders weten dat een melding van Jutphaas Wonen, zorgvuldig afgewogen en onderzocht is. Het is (bijna) nooit "loos alarm".

Sociale begeleiding gaat ook een steeds grotere rol spelen bij de toenemende schuldenproblematiek. Vaak wordt bij intensieve begeleiding de aard en grootte van de schuld sneller duidelijk en kan hierdoor beter doorverwezen worden.

Dit jaar is gestart met een pilot vroeg eropaf. Aan deze pilot deden 9 corporaties, WILL en gemeente mee.

Dit betekent dat iedere 4 á 6 weken door een medewerker van de corporatie en een medewerker van de Wil (Werk en Inkomen Lekstroom) een onaangekondigd huisbezoek wordt afgelegd bij een huurachterstand van 1 tot 2 maanden. Door deze overval techniek en kundige medewerkers is de problematiek vaak snel boven water te krijgen en kan hier adequaat op ingespeeld worden. In veel gevallen wordt dan een signaal aan Geijnwijs doorgegeven die de juiste hulpverlening in gang kan zetten. Voor de huurachterstand worden reële betalingsregelingen afgesproken die haalbaar zijn. Door maatwerk en uitzicht op een oplossing zijn bewoners beter gemotiveerd om mee te werken in de voor hun vaak uitzichtloze situatie.

9. Betaalbaarheid

Het aanbod van betaalbare huurwoningen in Nieuwegein neemt af, terwijl de doelgroep met een laag inkomen dat niet doet. Dit leidt er toe dat mensen met een laag inkomen steeds vaker een (te) dure woning huren. De nieuwe wet- en regelgeving is er op ingericht dat de betaalbaarheid van huurwoningen voor de laagste inkomensgroepen vergroot wordt. In 2015 heeft Jutphaas Wonen samen met Gemeente Nieuwegein en de corporaties in de regio afspraken gemaakt over de toewijzing van woningen zodat nieuwe verhuringen passender zijn. Dit komt de slaagkans van de laagste inkomens voor een betaalbare huurwoning ten goede. In de begroting 2015 zijn een aantal doelstellingen geformuleerd om aandacht te besteden aan het vergroten van de betaalbaarheid van onze woningen.

Doelen 2015:

Betaalbaarheid	Doel bereikt?
- Het inzichtelijk maken van het effect van ons huurbeleid	√
- In gesprek met huishoudens met een (zeer) laag inkomen en een beeld vormen van de werkelijke behoeften.	√
- Een focusgroep samenstellen om na te denken over innovatieve manieren om woonlasten te verlagen.	x

√ = uitgevoerd x = (nog) niet uitgevoerd

Het inzichtelijk maken van het effect van ons huurbeleid

In de eerste helft 2015 is inzicht gekregen in de ontwikkeling van de huren in Nieuwegein tot 2020 als het huurbeleid van de corporaties blijft zoals het nu is. Voor Jutphaas Wonen betekent dit een toename van het aantal sociale huurwoningen vanaf 2015 door het toevoegen van woningen, ondanks dat er een aantal woningen verkocht wordt. Door de maatregelen uit de nieuwe Woningwet herzien corporaties hun streefhurenbeleid. Voor de prestatieafspraken met Gemeente Nieuwegein is hier een voorzet voor gedaan en zijn globale ontwikkelingen tot 2020 inzichtelijk gemaakt.

In gesprek met huishoudens met een (zeer) laag inkomen en een beeld vormen van de werkelijke behoeften.

In maart en mei zijn er twee bijeenkomsten geweest met zes huurders, waarvan bekend is dat zij een inkomen hebben rond bijstandsniveau en die een gezin moeten onderhouden. Er is vooral gesproken over wat de bewoners het moeilijkst vinden om te betalen, of wat zij het meest missen omdat zij het niet kunnen

betalen. Bij één van de bijeenkomsten was PvdA partijleider Hans Spekman aanwezig. Onderwerpen van gesprek waren de nieuwe wet- en regelgeving, mogelijkheden voor extra tegemoetkomingen en de huurbevrozing. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn bij de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli de huren bevroren voor een deel van de huurders om zo de betaalbaarheid te vergroten.

Focusgroep woonlastenverlaging

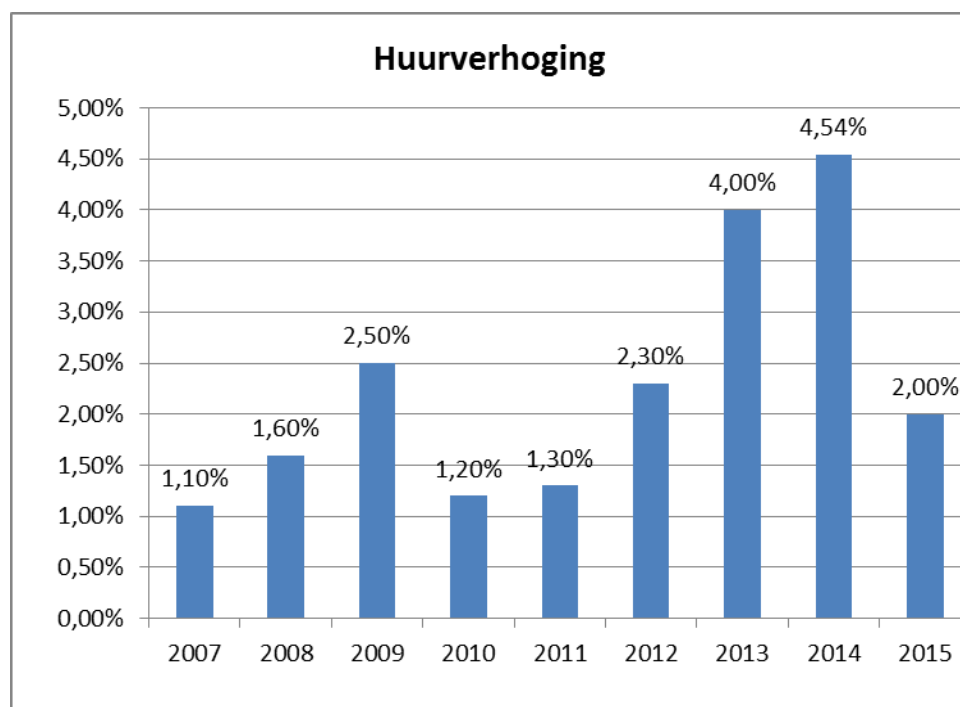
Begin 2015 is gestart met een focusgroep met als doel om met ideeën voor woonlastenverlaging te komen. Dit waren afgevaardigden van het Huurdersplatform. Door persoonlijke omstandigheden zijn deze leden gestopt bij het Huurdersplatform. Om deze reden is het onderwerp opgepakt door de eerder genoemde groep van bewoners met een laag inkomen die de discussie over betaalbaarheid voerden.

Huurverhoging

Het uitgangspunt voor de huurverhoging per 1-7-2015 is uit te komen op een gemiddelde huurverhoging van 2% conform de begroting.

Met instemming van ons Huurdersplatform heeft Jutphaas Wonen de huren van alle sociale huurwoningen met gemiddeld 1,5% verhoogd. De huur van sociale huurwoningen van huishoudens met een inkomen tussen € 34.229,- en € 43.786,- zijn verhoogd met 2%. Jutphaas Wonen heeft de maximaal toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging van 5 % toegepast op huishoudens met een inkomen boven de € 43.786,-.

Het aanbod van betaalbare huurwoningen in Nieuwegein neemt af. Het gevolg is dat mensen met een laag inkomen vaker in een te dure woning wonen. De huurprijzen van leegkomende woningen komen vaker boven de betaalbaarheidsgrens uit. Woningzoekenden met minimum inkomen hebben geen keus en moeten dus ook vaker in een te dure huurwoningen gaan wonen. Alhoewel betaalbaarheid een discussie is die op regionaal niveau gevoerd wordt heeft Jutphaas Wonen wel iets gedaan op het gebied betaalbaarheid. We proberen met ons huurbeleid verantwoorde verdeling te houden qua huurprijzen en daar waar mogelijk de huurprijzen onder de aftoppingsgrens van € 618,24 houden. Mede op verzoek van de Gemeente heeft Jutphaas Wonen de huren van huurders met inkomen tot 125% van bijstandsuitkering (norm u-pas) met een huurprijs boven de € 618.24 bevroren. Bij circa 100 huurders is de huur per 1-7-2015 niet verhoogd.

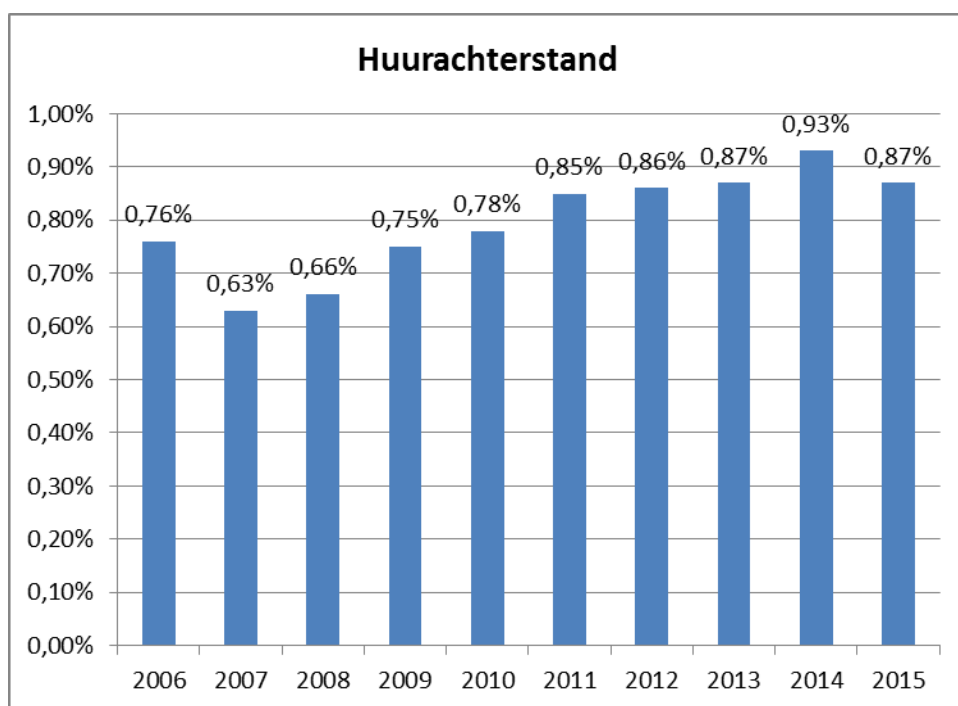


Bron: Jutphaas Wonen

Huurachterstanden

De totale huurachterstand van € 106.182,- eind 2015 is 0,87% van de jaarhuur. Dit is exclusief de huurachterstand à € 25.683,- die is opgenomen in de wet schuldsanering (wsnp). De totale huurachterstand is licht gedaald ten opzichte van 2014. Toen was deze 0,93%.

25% (24% in 2014) van de totale huurachterstand ligt ter incasso bij de deurwaarder, voor 36% van de huurachterstand is een betalingsregeling getroffen en 12% (14% in 2014) volgt het zogenoemde 'minnelijke traject'. Het is gebleken dat wanneer we zelf de regie houden met betrekking tot de betalingsregeling, door bijvoorbeeld de terugbetaling uit te smeren over een langere periode, dit uiteindelijk meer oplevert dan een incassobureau en de uiteindelijke schuldsanering die daar vaak op volgt.



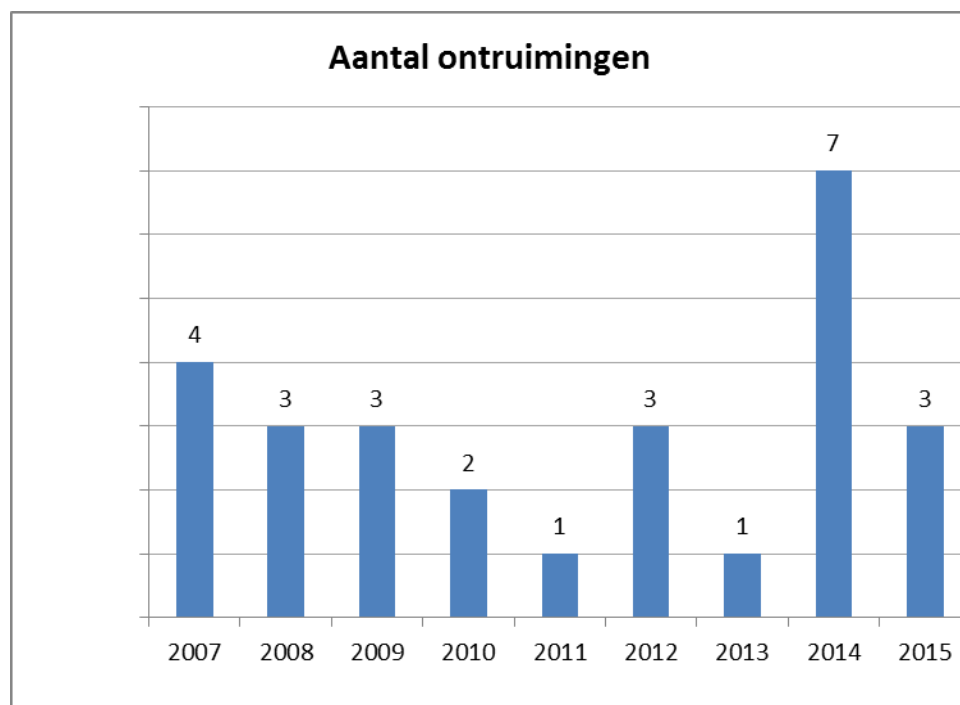
Bron Jutphaas Wonen

Ontruimingen

In 2015 hebben wij bij de rechter tien ontruimingsvonnissen gehaald. Hiervan is vier keer een laatste kans beleid geboden. In één geval is dit niet gelukt en heeft na het tweede vonnis begin 2016 een ontruiming plaatsgevonden. In drie gevallen wordt door professionele begeleiding hard gewerkt aan herstel. Eén bewoner heeft na het vonnis zelf de huur opgezegd.

In drie gevallen is het daadwekelijk tot een ontruiming gekomen. De oorzaken waren verschillend. Eén woning is ontruimd vanwege aanhoudende overlast wegens psychiatrische en verslavingsproblematiek. Na veel verschillende trajecten van hulpverlening te hebben doorlopen, werden geen verbeteringen geconstateerd. Terwijl de overlastmeldingen vaker en heviger waren. Zelfs met enkele escalaties. Ook de politie heeft aan deze bewoner de handen vol gehad. Na het behaalde ontruimingsvonnis bij de rechter is door de tegenpartij hoger beroep aangekend. Het hooggerechtshof in Arnhem heeft echter unaniem beslist dat het vonnis rechtmatig was. De hulpverlening en de bewindvoerder heeft de ontruimde bewoner verder begeleidt. Eén adres is ontruimd na een wietplantage. De bewoner is vertrokken en Jutphaas Wonen weet niet waar deze bewoner nu is. De schade aan de woning is aanzienlijk en het is tot nog toe niet gelukt om de schade te verhalen bij de veroorzaker door een zeer laag inkomen en andere (eerdere) beslagen. Jutphaas Wonen polst structureel bij de deurwaarder op (andere) verhaalsmogelijkheden. De derde ontruiming was een voormalig statushouder en deze is met onbekende bestemming vertrokken. De huurachterstand, proceskosten en mutatiekosten konden ook hier niet verhaald worden.

Nieuw bij Jutphaas Wonen is dat ook bij de rechter een gedragsaanwijzing is behaald. Een gedragsaanwijzing is bijna hetzelfde als een laatste kans beleid. Er worden voorwaarden gesteld en afspraken gemaakt over gedrag. Indien men zich hier niet aan houdt wordt een ontruimingsvonnis aangevraagd. Het verschil met een laatste kans beleid is dat de afspraken formeel door de rechter vastgesteld en ondertekend worden. De gedragsafspraken worden inhoudelijk beter gespecificeerd. De rechter bepaald de geldigheidsperiode van de gedragsaanwijzing. Omdat deze pas eindigt in 2016, kan hier nog geen conclusie aan verbonden worden.



Bron: Jutphaas Wonen

Huurderving en leegstand

De gemiddelde huurderving in 2015 was 0,10% van het totaal aan huren. Alle vrijkomende woningen zijn vrijwel aansluitend verhuurd. Leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door weigeringen van de aangeboden woning of doordat kandidaat niet geschikt is. Ten opzichte van 2014 is de leegstand afgenomen met 0,32%.

Deel 4 Jutphaas Wonen als organisatie

Nieuwe wet- en regelgeving

De nieuwe Huisvestingswet is op 1 januari 2015 ingegaan. De Huisvestingswet geeft gemeenten instrumenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Per 1 juli is de nieuwe regionale huisvestingsverordening ingegaan waarin voor elke gemeente een eigen paragraaf met lokale uitzonderingen is opgenomen. Belangrijke wijzigingen zijn:

- Er is geen regionale bindingseis meer.
- Huishoudens kunnen niet meer door middel van een label aan de woning worden uitgesloten. Er is alleen nog sprake van een voorrangscriteria.
- Seniorenwoningen worden woningen die met voorrang aan 65plussers worden toegewezen. Middeninkomens komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur boven € 618.

De nieuwe Woningwet is op 1 juli ingegaan. Deze wet heeft invloed op het werkgebied van de woningcorporaties, het onderscheid tussen daeb en niet-daeb activiteiten, governance en in- en extern toezicht, verslaglegging, de rol van de gemeente en huurdersorganisaties, woon coöptatie en het klachtenreglement.

Veel artikelen zijn per direct ingegaan en een aantal worden in de loop van 2016 geïmplementeerd. Jutphaas Wonen heeft de volgende items uit de woningwet uitgevoerd.

- Vanaf 1-7-2015 is de norm voor toewijzing van sociale huurwoningen tijdelijk verruimd naar een hogere inkomensgrens. Ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen werd toegewezen aan de doelgroep huishoudens met laag inkomen. Vanaf 1-7-2015 mag 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijsspeil 2015). 10% kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.950 (prijsspeil 2015). En maximaal 10% van alle toewijzingen mag aan huishoudens met een hoger inkomen, met inachtneming van de geldende voorrangsregels en huisvestingsverordening.
- Vanaf 1-10-2015 is het woningwaarderingsstelsel vereenvoudigd door gebruik te maken van een combinatie van de WOZ-waarde en woningwaarderingspunten. Na herberekening blijven alle huren onder de maximaal toegestane huurprijs volgens de nieuwe woningwaardering.
- M.i.v. 1-1-2016 moeten alle huishoudens met een inkomen tot aan de maximum inkomensgrens voor de huurtoeslag passend gehuisvest worden. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in een te dure huurwoning gaat wonen.
Adviesbureau Ortec heeft voor de regio Utrecht uitgerekend dat gemiddeld 70% van het sociale huurbezit van corporaties een huur moeten hebben onder de aftoppingsgrens van € 618,24. Dit om de slaagkans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag gelijk te houden. Gemeente Nieuwegein neemt als uitgangspunt voor de prestatieafspraken dat minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens ligt. Om aan deze norm te voldoen heeft Jutphaas Wonen de streefhuren van 194 woningen verlaagd.
- Corporaties moeten voor 1-1-2017 de verdeling aangeven van het bezit tussen sociale en niet-sociale huur (vrije sector, garages). Na goedkeuring van het Huurdersplatform is besloten de niet-DAEB portefeuille zoveel mogelijk te verkleinen door o.a. verkoop en huurverlaging van een aantal dure huurwoningen. In de wijken Doorslag en Fokkesteeg worden de dure huurwoningen verkocht en in de wijken Batau en Zuilenstein worden de huren verlaagd. In 2015 hebben 16 zittende huurders hebben een nieuwe huurovereenkomst gekregen met een lagere sociale huurprijs van € 710,-. Deze huurders moesten wel aan de toewijzingscriteria voor sociale huurwoning voldoen. Een aantal is het inkomen dusdanig laag dat zij nu in aanmerking komen voor huurtoeslag.

De nieuwe woningwet vraagt om een andere aanpak van de prestatieafspraken. De huurderskoepels hebben een grotere rol bij de totstandkoming. De gemeente doet een uitvraag op basis van de woonvisie, waarin gevraagd wordt welke bijdrage de corporaties leveren aan de realisatie van de woonvisie. De corporaties

doen hier, na overleg met het Huurdersplatform, een bod op. In het 3^e kwartaal 2015 is dit nieuwe proces gestart. In december 2015 waren de concept prestatieafspraken gereed. Verwacht wordt dat half februari 2016 de definitieve prestatieafspraken getekend worden.

10. Bewonersparticipatie

De medewerkers van Jutphaas Wonen staan dicht bij de klant en kennen een sterke sociale betrokkenheid met de bewoners. Persoonlijke aandacht voor bewoners is belangrijk. Medewerkers leven zich in de situatie en omstandigheden van de klant en proberen met creatieve oplossingen te komen. Belangrijk hierbij is dat we bewoners begeleiden en zorgen voor vertrouwen. Dit vraagt om een juiste en adequate behandeling. Betekenis voor de klant ligt vaak in de kleine dingen die we doen.

Doelen 2015:

Bewonersparticipatie	Doel bereikt?
- In 2015 zullen naast de bewonerscommissies en het Huurdersplatform andere vormen van bewonersparticipatie worden opgestart naar aanleiding van een nieuwe participatieplan.	x
- Twee digitale klantenonderzoeken uitvoeren.	x

√ = uitgevoerd x = (nog) niet uitgevoerd

Vormen van bewonersparticipatie in 2015.

In samenwerking met het Huurdersplatform is er een participatieplan geschreven. Hierin wordt een overzicht gegeven van mogelijke participatievormen die in te zetten zijn. Daarnaast is het voorstel om voor elk jaar een actieplan vast te stellen, waarin is aangegeven welke participatievormen op welk moment worden ingezet. Deze acties/doelstellingen worden meegenomen in de begroting en de kwartaalrapportages. Verder zijn er maatregelen beschreven om participatie beter te kunnen verankeren in de organisatie. De eerste concrete actie is de voorbereiding voor een themabijeenkomst van het Huurdersplatform over energiebesparing voor alle huurders. Voor ons nieuwe complex Bakemonde wordt niet gelijk met een bewonerscommissie gestart, maar met themagroepen, zoals themagroep Tuinonderhoud, Huishoudelijk Reglement, Nieuwsbrief, Onderhoud en Schoonmaak complex. Als huurders zelf ideeën hebben voor themagroepen, kan dit ook. De themagroepen starten begin 2016.

Twee digitale klantenonderzoeken uitvoeren.

Het eerste digitale klantenonderzoek is in augustus 2015 afgerond. Het onderwerp van dit eerste onderzoek is de keuzevrijheid en de vergoedingen van het klusbeleid in relatie tot betaalbaarheid. Samen met het Huurdersplatform kijken we naar de vertaling van de uitkomsten tot aanpassingen van het beleid. Het tweede digitale onderzoek gaat over de themabijeenkomst energiebesparing. Om deze synchroon te laten lopen met de voorbereidingen vindt deze in januari 2016 plaats.

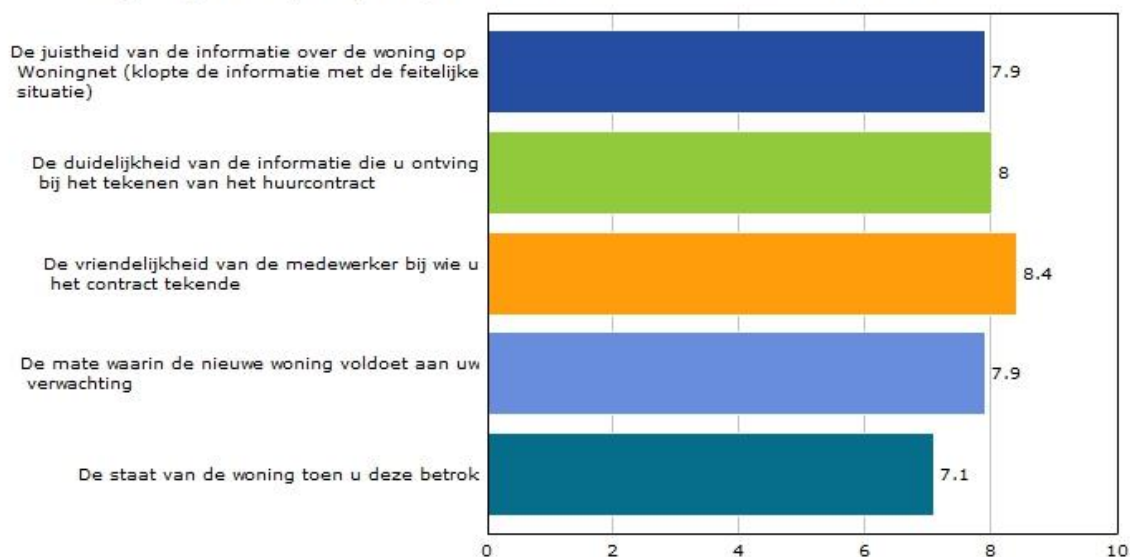
After-sales onderzoek

Nieuwe Huurders

Er zijn het eerste kwartaal van 2015 103 nieuwe huurders uitgenodigd om een vragenlijst in te vullen over hun tevredenheid over het betrekken van hun nieuwe woning. Dit zijn huurders die tussen de periode 1-12-2014 tot en met 28-2-2015 een woning van Jutphaas Wonen zijn gaan huren. 4 huurders hebben de vragenlijst geheel ingevuld. Dat is een respons van 13,6%.

De respondenten zijn over het algemeen tevreden over het betrekken van hun woning:

Kunt u aan de hand van een rapportcijfer aangeven in hoeverre u tevreden bent over de volgende aspecten? Geef u een rapportcijfer van 1 t/m 10, waarbij 1 staat voor zeer ontevreden en 10 staat voor zeer tevreden.



Reparatieverzoeken

In totaal hebben 77 huurders een uitnodiging gekregen om een vragenlijst in te vullen over hun tevredenheid over de afhandeling van hun reparatieverzoek. Slechts 2 huurders hebben de vragenlijst ingevuld en hebben alleonderdelen met een 7 beoordeeld. De resultaten zijn daarmee niet representatief.

In verband met de zeer lage respons op de enquêtes zijn deze in 2015 niet meer uitgezet.

Zeggenschap bij groot onderhoud

Onze visie is dat wij een positieve financiële en maatschappelijke waardeontwikkeling van ons vastgoed kunnen bereiken door bewoners zeggenschap te geven over hun eigen woning en woonomgeving. Dit willen wij bereiken door bewoners zelf veel van de keuzes wat betreft hun woning te laten maken. Bij groot onderhoud en renovatie worden bewoners in een vroeg stadium in het proces betrokken. Ook krijgen zij veel keuzes bij het uitzoeken van materialen, kleuren en apparatuur in de woning. Jutphaas Wonen wil graag dat bewoners zich thuis voelen in hun woning. Dat een bewoner de woning naar eigen smaak kan inrichten helpt daar aan mee. De bewoner heeft uitgebreid zeggenschap gekregen over de keuzes van de afwerking van het interieur. Deze manier van klantsturing maakt een vast onderdeel uit van de bedrijfsvoering.

Zeggenschap en Participatie

Het overleg met huurders vindt dagelijks en vaak op informele wijze plaats. Dit is van groot belang voor Jutphaas Wonen om te weten welke vraagstukken er spelen bij de bewoners en om een beeld te vormen van de opgave voor de buurten en wijken. Ook is er regelmatig overleg met het Huurdersplatform Jutphaas en bewonerscommissies. Dit is formeel geregeld in de Samenwerkingsovereenkomst Jutphaas Wonen en Huurdersplatform Jutphaas. Naast de overlegmomenten is hier ook in aangegeven wanneer deze huurderorganisaties informatie-, advies- of instemmingsrecht hebben.

Huurdersplatform

Het Huurdersplatform Jutphaas is in 2015 een belangrijke sparringpartner geweest voor Jutphaas Wonen.

Op bestuurlijk niveau is er in 2015 vier maal regulier overleg gevoerd met het Huurdersplatform Jutphaas. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Stand van zaken lopende projecten
- Huurverhoging 2015
- Regionale Klachtcommissie
- Participatieplan
- Afrekening warmtelevering
- Duurzaamheid

- Kwartaalrapportages en halfjaarrapportage
- Doorstroommaatregelen voor ouderen
- Digitalisering
- Verkoop versnipperd bezit
- ZAV Beleid
- Aedes Benchmark
- Prestatieafspraken
- Begroting 2016

Het Huurdersplatform heeft daarnaast bijeenkomsten bijgewoond, input gegeven en meegepraat over de uitkomsten van de wasstraat energiebesparing en de prestatieafspraken.

Bewonerscommissies

Bewonerscommissies zijn voor Jutphaas Wonen de schakel tussen de organisatie en de wijk. Toch merken we dat de belangstelling door o.a. vergrijzing en andere verplichtingen afneemt. Wij zijn daardoor druk bezig met het onderzoeken van andere participatiemodellen. Aan het einde van het jaar is het nieuwe project Bakenmonde opgeleverd. Begin 2016 beginnen we met de nieuwe bewoners aan een soort werkgroepen. Deze zijn incidenteel en alleen actief als de materie daarom vraagt. Inmiddels hebben al 9 complexbewoners zich voor één of meerdere werkgroepen opgegeven. Jutphaas Wonen heeft structureel overleg met de volgende bewonerscommissies:

Bewonerscommissie	Toelichting
Nieuw Vreeswijk	Met de bewonerscommissie is 2 keer per jaar contact Wonen over nieuwe en lopende zaken. Indien nodig is er vaker overleg.
Torenflats	Bewonerscommissie de Torens heeft 3 leden en is actief. De bewonerscommissie organiseert diverse evenementen om te overleggen met de achterban. De bewonerscommissie is ook vertegenwoordigd in het Huurdersplatform.
Doorslag	De bewonerscommissie bestond uit 7 leden maar is in 2015 sterk uitgedund om medische redenen en door verhuizingen. De bewonerscommissie zit in het Huurdersplatform en het Wijknetwerk. Met de bewonerscommissie is in ieder geval 1 keer per jaar overleg over nieuwe en lopende zaken. Indien nodig is er vaker overleg.
Gemeenschappelijk Wonen	Het bestuur van Gemeenschappelijk Wonen is volledig zelfstandig. Jutphaas Wonen heeft alleen contact voor advies en/of toestemming voor bepaalde verhuur of leefbaarheidszaken. Er is afgesproken dat een delegatie van het bestuur en Jutphaas Wonen eens per jaar overleg heeft over verhuurzaken, servicekosten en de leefbaarheid. Een afgevaardigde van het bestuur is lid van het Huurdersplatform.

11. Professionalisering van de organisatie

Om onze missie “een positieve maatschappelijke en/of financiële waardeontwikkeling van het vastgoed” optimaal invulling te geven is een goede organisatie nodig. Een goede organisatie betekent voor ons dat we flexibel zijn, waardoor we kunnen inspelen op ontwikkelingen binnen Nieuwegein en op de wensen van onze bewoners. Het betekent een organisatie die betrokken is bij wat er speelt bij onze bewoners en de ontwikkelingen in Nieuwegein. Een goede organisatie vraagt gedegen kennis bij medewerkers en de voortdurende ontwikkeling van potenties en deskundigheid.

11.1 Professionalisering van de organisatie

De kennis, effectiviteit en professionele houding van medewerkers van Jutphaas Wonen zijn belangrijk voor de dienstverlening richting bewoners, voor de financiële effectiviteit en voor de bijdrage van Jutphaas Wonen aan een kwalitatief hoog woonniveau in Nieuwegein. Het is daarom belangrijk te blijven investeren in de professionalisering van de organisatie.

Jutphaas Wonen wil volkshuisvestelijk een verschil blijven maken in Nieuwegein. Om dat mogelijk te maken verscherpen we als organisatie onze focus. We kijken goed naar wat er om ons heen gebeurt, in de politiek, de maatschappij en de markt en anticiperen op wat wij op ons af zien komen. Dit vraagt om extra flexibiliteit en creativiteit van de organisatie zodat we andere en passende manieren vinden waarmee we invulling geven aan onze dienstverlening en opgaven.

Dit betekent dat we het “verfrissende lef” moeten hebben om te blijven doen wat nodig is. We hebben dit samengevat onder het motto “Anders durven kijken” We zijn daar in 2015 bewust en pro-actief mee

omgegaan. Medewerkers worden hier tijdens bilaterale gesprekken, functionerings- en beoordelingsgesprekken op aangesproken en gemotiveerd.

Hieronder staan de doelstelling voor de verdere professionalisering voor 2015 aangegeven.

Doelen 2015:

Professionalisering van de organisatie	Doel bereikt?
Adequaats inspelen op alle veranderingen in wet- en regelgeving zoals de nieuwe Huisvestingsverordening, de Herzieningswet en de aanpassingen van het woningwaarderingssysteem	√
Digitaliseren van personeelsdossiers, bewonersdossiers, perceeldossiers, complexdossiers en plattegronden van de woningen.	x
Voorbereidingen voor de overstap naar Tobias Ax.	√
Metten van tevredenheid van nieuwe huurders en van reparatieverzoeken per e-mail.	√
Onderzoek naar de tevredenheid over de dienstverlening	√
Opzetten van een businesscase voor een klantportaal.	x
Onderzoek naar de waardering en de vorm van het bewonersblad.	√
Verder uitwerken social media beleid voor Jutphaas Wonen	x
Gerichte en tijdige communicatie voor woningzoekenden, mensen die interesse getoond hebben en huurders van Jutphaas Wonen over project Bakenmonde	√
Extra aandacht en het vieren van mijlpalen zoals het afsluiten van de renovatie van de torenflats, de opening van de ontmoetingsruimte en start van de bouw en eventueel oplevering van Bakenmonde.	√
Extra aandacht voor medewerkers en de druk die op ze af komt door alle veranderingen; samen met de OR hier naar kijken.	√
Twee digitale klantenonderzoeken uitvoeren.	x

√ = uitgevoerd x = (nog) niet uitgevoerd

Digitaliseren van personeelsdossiers, bewonersdossiers, perceeldossiers, complexdossiers en plattegronden van de woningen.

In 2015 is aandacht besteed om lopende zaken zoveel als mogelijk te digitaliseren. Na de implementatie van Tobias AX in januari 2016 wordt gekeken hoe de bestaande dossiers het best gedigitaliseerd kunnen worden.

Voorbereidingen voor de overstap naar Tobias Ax

Een extern bureau heeft een projectplan opgesteld waarin stapsgewijs de overgang is beschreven. Vanaf augustus zijn medewerkers actief in werkgroepen. Door middel van e-learning modules leren alle medewerkers omgaan met Tobias Ax, zodat iedereen goed voorbereid is als Tobias Ax geïmplementeerd is. De implementatie vindt in januari 2016 plaats.

Metten van tevredenheid van nieuwe huurders en van reparatieverzoeken per e-mail

In de eerste helft van 2015 is de respons op de tevredenheid-enquêtes sterk gedaald. De resultaten zijn daardoor niet representatief. In verband met de lage respons zijn de enquêtes voor nieuwe huurders en reparatieverzoeken(tijdelijk) stopgezet.

Door middel van een quickscan is de huurderstevredenheid gemeten om mee tenemen voor de Aedes Benchmark. Voor het huurdersoordeel scoorde Jutphaas Wonen een A (vorig jaar een B). Ons gemiddelde voor huurderstevredenheid is gestegen van 7,3 naar 7,9. Van alle RWU regio corporatie hebben wij het hoogste gemiddelde.

Onderzoek naar de tevredenheid over de dienstverlening

In februari is een uitgebreide vragenlijst verstuurd naar alle huurders van Jutphaas Wonen en woningzoekenden. De vragenlijst ging over hoe zij hun zaken met ons willen regelen: digitaal of niet. Er zijn 1800 vragenlijsten verstuurd (1000 per e-mail, 800 per post) naar de huurders; 500 woningzoekenden kregen een vragenlijst per e-mail. In totaal hebben 588 mensen de vragenlijst ingevuld: 547 huurders en 41 woningzoekenden. Opvallend is dat 29% van de huurders aangeeft geen beschikking te hebben over internet.

Jutphaas Wonen houdt hier rekening mee door de communicatie niet alleen digitaal, maar ook op papier te verspreiden.

Opzetten van een businesscase voor een klantportaal.

Voor het opzetten van een businesscase voor een klantportaal is in 2015 vooral geïnventariseerd naar mogelijkheden door het verzamelen van informatie en ervaringen van andere corporaties. Het streven is om na de implementatie van Tobias AX dit te gaan implementeren. Dit zal waarschijnlijk medio 2016 worden.

11.2 Communicatie

Onderzoek naar de waardering en de vorm van het bewonersblad

In het 1^e kwartaal van 2015 is het onderzoek naar digitalisering uitgevoerd. Hierin is onder andere gevraagd of huurders het bewonersblad op papier willen ontvangen, of per e-mail en de waardering van het bewonersblad. Het bewonersblad wordt goed gewaardeerd. Twee keer per jaar wordt een papieren versie van het bewonersblad naar alle bewoners gestuurd.

Verder uitwerken social media beleid voor Jutphaas Wonen

Op de afdeling bedrijfsbeheer is een medewerker aangenomen die zich bezighoudt met communicatievraagstukken, waaronder ook het gebruik van social media voor de communicatie naar huurders en stakeholders. Er is geen social media beleid geschreven.

Gerichte en tijdige communicatie voor woningzoekenden

Er is veel gecommuniceerd rondom project Bakenmonde. Uiteraard via onze eigen website en Facebookpagina, maar ook via informatieavonden in het pand, een advertentie in de Molenkruier, de website van WoningNet, canvasdoeken bij het pand over de transformatie, de Facebook pagina van Huren Regio Utrecht. Mensen die interesse getoond hebben en huurders van Jutphaas Wonen over project Bakenmonde hebben een digitale brief of een brief per post gekregen. Via een nieuwsbrief zijn belangstellende op de hoogte gehouden van het project.

Extra aandacht en het vieren van mijlpalen

De opening van de ontmoetingsruimte De Wenck aan het Wenckebachplantsoen en daarmee de afsluiting van de renovatie van de torenflats is uitgebreid gevierd.

In mei is er voor de toekomstige bewoners van de Bakenmonde en medewerkers een open dag geweest om de woningen te bekijken. De oplevering van de woningen is op initiatief van de aannemers gevierd met stakeholders en medewerkers van Jutphaas Wonen.

11.3 Interne organisatie

Vorbereidingen voor de overstap naar Tobias Ax.

De voorbereidingen voor de overstap naar het nieuwe ICT pakket Tobias AX vergt vooral veel tijd van medewerkers in de tweede helft van 2015. Vanaf augustus zijn medewerkers actief in werkgroepen. Door middel van e-learning modules leren alle medewerkers omgaan met Tobias Ax, zodat iedereen goed voorbereid is als Tobias Ax geïmplementeerd is in januari 2016.

Extra aandacht voor medewerkers en de druk die op ze af komt door alle veranderingen; samen met de OR hier naar kijken.

De veranderingen die invloed hebben op de werkdruk van het personeel ligt vooral in de wijziging van het ICT pakket. In augustus is een nieuwe medewerker gestart om werkzaamheden op de afdeling Bedrijfsbeheer op te vangen. Ook voor de afdeling vastgoed is iemand tijdelijk ingehuurd.

Digitaliseren van personeelsdossiers, bewonersdossiers, perceeldossiers, complexdossiers en plattegronden van de woningen.

In 2015 is de aandacht gericht om lopende zaken zoveel als mogelijk te digitaliseren. Na de implementatie van Tobias AX in 2016 wordt gekeken hoe bestaande dossiers gedigitaliseerd worden.

11.4 Personeel en organisatie

Op 31 december 2015 waren er 22 medewerkers in dienst (11 vrouwen en 11 mannen). 17 medewerkers werken parttime. Er waren op 31 december 2015 geen openstaande vacatures. Het aantal formatieplaatsen was in 2015 gemiddeld 15,91. FTE (2014: 14,81 FTE)

Medewerkers werden, net als voorgaande jaren, gestimuleerd zichzelf aantrekkelijk te houden op de arbeidsmarkt door het volgen van cursussen.

Alle medewerkers hebben in 2015 een functionerings- en beoordelingsgesprek gehad met hun leidinggevende.

In 2015 hebben 6 medewerkers een cursus gevolgd over reanimatie en hoe om te gaan met de defibrillator.

Jutphaas Wonen heeft de afgelopen jaren haar medewerkers regelmatig een agressietraining laten volgen. In 2015 is er geen agressietraining door medewerkers gevolgd.

Er zijn in 2015 drie personeelsbijeenkomsten geweest waarbij de medewerkers werden geïnformeerd over actuele zaken.

Ziekteverzuim

Jutphaas Wonen werkt samen met de arbodienst MaetisArdyn te Houten om het ziekteverzuim te registreren en indien nodig te begeleiden. Het ziekteverzuim bedroeg in 2015 5,0% (2014 5,1%).

Geschillencommissie

In 2015 is het initiatief genomen om een regionale klachten/geschillencommissie op te richten. Uitgangspunt hierbij is dat de klachten van bewoners snel en correct worden opgelost door een onafhankelijke deskundige commissie. Door de schaalgrootte krijgt een regionale commissie meer ervaring en gevoel bij voorkomende zaken en kunnen cassussen met elkaar vegeleken worden. Het Huurdersplatform heeft ingestemd met het aansluiten van Jutphaas Wonen bij de regionale klachtencommissie. Om deze reden is in 2015 de geschillencommissie van Jutphaas Wonen opgeheven. In 2015 zijn er voor Jutphaas Wonen geen klachten ingediend bij de geschillencommissie van Jutphaas Wonen of de regionale klachtencommissie.

Maatschappelijke bijdrage door kennisoverdracht

Jutphaas Wonen vindt het belangrijk om jongeren de kans te geven om kennis op te doen binnen de corporatiesector. Zo kunnen ze op termijn een goed overwogen keuze maken of de corporatiesector een branche is waar zij zouden willen werken.

In 2015 hebben we op de afdeling Vastgoed 2 stagiaires van het MBO de mogelijkheid geboden om kennis te nemen van de technische processen op de afdeling. Eén stagiair heeft een periode van 26 weken stage gelopen, de 2e stagiair een periode van 10 weken. In die periode hebben zij een bijdrage geleverd rond de intake van reparatieverzoeken, het houden van inspecties en het begeleiden van kleinschalige planmatige onderhoudswerkzaamheden. Hierover hebben zij verslagen gemaakt, conform de opdrachten voor school. Zij zijn vooral door onze projectleider begeleid. Op deze wijze dragen wij bij aan de overdracht van kennis en ervaring in de corporatiesector.

Managementinformatie

Een goede besturing van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de organisatie is alleen mogelijk met goede gestructureerde informatie over de bedrijfsvoering. Het nut van goede managementinformatie is gebleken. Het managementteam heeft een goed beeld van de stand van zaken en veel informatie om op te

sturen. De managementinformatie geeft bijvoorbeeld zicht op de huurachterstanden en de leegstand van verkoopwoningen. Bij onderhoudsprojecten is inzichtelijk of er besparingen zijn of juist overschrijdingen. Zo kunnen gefundeerde beslissingen genomen worden op basis van feitelijke informatie.

Arbeidsvoorwaarden

Jutphaas Wonen heeft een reglement aanvullende arbeidsvoorwaarden dat ieder jaar door de Ondernemingsraad en Directie wordt besproken en vastgesteld. In 2015 zijn er enkele kleine wijzigingen aangebracht. De aanvullende arbeidsvoorwaarden zijn vastgelegd voor de periode van 1 januari 2016 t/m 31 december 2017.

CAO

In de tweede helft van 2015 is er een akkoord bereikt tussen de vakbonden en Aedes. De CAO geldt voor de periode 2014-2016.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) is een orgaan ten behoeve van het overleg met en de vertegenwoordiging van de in de onderneming werkzame personen, één en ander in het belang van het goed functioneren van de onderneming in al haar doelstellingen.

Samenstelling OR

Leden: Ronald de Jong
 Gerben Schats
 Nick Waltz

Werzaamheden

- De OR overlegde in 2015 vier keer met de directeur-bestuurder.
- Er heeft twee maal overleg plaats gevonden met het OR-platform voor kleinere woningcorporaties in de regio Utrecht.
- Schriftelijk advies gegeven inzake invoering werkkostenregeling
- Overleg, vaststellen aanvullende arbeidsvoorwaarden.
- Functiebeschrijvingen zijn opnieuw opgesteld.
- Eind 2015 heeft de directeur bestuurder, Margaret Zeeman, haar ontslag ingediend. De OR heeft schriftelijk haar advies uitgebracht aan de RvC over het aanstellen van interim-bestuurder.

Betrekken achterban

De OR maakt gebruik van intranet om de verslagen openbaar te maken voor de achterban. Via de mail wordt de achterban op de hoogte gehouden van lopende zaken.

Adviesaanvragen

- De OR heeft in 2014 een adviesaanvraag ontvangen. Dit betreft een adviesaanvraag in verband met het invoeren van de werkkostenregeling. Het advies is in januari 2015 gegeven.
- De OR heeft in december 2015 haar advies aan de RvC verstrekt inzake de aanstelling van een interim-bestuurder.

Personeelsvereniging

Jutphaas Wonen heeft een actieve Personeelsvereniging van 15 leden. Er werd een dagje uit georganiseerd voor de leden. Met Sinterklaas was er wat lekkers en er werden kerstpakketten aan alle medewerkers uitgedeeld.

Sponsoring

Jutphaas Wonen wil laten zien dat ze midden in de maatschappij staat en dat we ons daar als organisatie voor inzetten. Jutphaas Wonen heeft in 2015 € 13.082,00 uitgegeven aan sponsoring. Voor het bedrag is altijd een tegenprestatie vereist, meestal in de vorm van het vermelden van Jutphaas Wonen in het programmaboekje of op de poster. 2015 was het laatste jaar dat Jutphaas Wonen budget ter beschikking stelt ten behoeve van sponsoring van goede doelen en leefbaarheidsactiviteiten. Volgens de nieuwe Woningwet is sponsoring door woningcorporaties niet meer toegestaan. In 2015 heeft Jutphaas Wonen de volgende doelen gesponsord:

Sponsordoeel	Sponsorbedrag
GeinExpress	€ 2.500,00
Gezinsactiviteiten voor huurders met laagste inkomens	€ 4.000,00
Rotary sport en speldag	€ 500,00
Werfweekend	€ 500,00
Busvervoer Sail	€ 125,00
Kerststukjes Rotary	€ 400,00
Stichting Leergeld	€ 5.057,00

11.5 Werkzaamheden voor derden

Jutphaas Wonen beheert 11 woningen in opdracht van Geijn Invest in de wijk Fokkesteeg. Het aantal woningen in beheer voor Geijn Invest is het zelfde gebleven ten opzichte van 2014. Jutphaas Wonen beheerde tot 1 augustus 2015 16 woningen in de wijk Batau-Noord in opdracht van het WoonInvesteringsfonds. Het WoonInvesteringsfonds heeft deze woningen op 15 juli 2015 verkocht. Per 1 augustus 2015 doet Jutphaas Wonen het beheer niet meer voor deze woningen.

De totale vergoeding voor beheer voor derden bedroeg in 2015 € 22.454. (in 2014 was dit € 24.883).

De Nieuwe Baten

In 2012 heeft Jutphaas Wonen het complex De Nieuwe Baten van Stichting De Baten in beheer gekregen. Jutphaas Wonen verzorgt per 1 juli 2012 het beheer van 15 sociale huurwoningen, 15 vrije sectorwoningen en 3 parkeerplaatsen.

Vereniging van Eigenaren

Op dit moment vervult Jutphaas Wonen voor 45 Verenigingen van Eigenaren (VvE) de beheer- en bestuursfunctie. Hieronder wordt het volgende verstaan:

- Verzorgen financiële administratie (jaarrekening, begroting)
- Bestuurlijke begeleiding (algemene leden vergadering)
- Technisch beheer (meerjaren onderhoudsplanning)

Gedurende het jaar worden elke maand de bijdragen geïncasseerd, de bankafschriften verwerkt en facturen betaald. Voor 1 juli van elk jaar dienen de Algemene Leden Vergaderingen te hebben plaatsgevonden. Voordat deze vergaderingen worden uitgeschreven dienen alle jaarrekeningen en begrotingen per VvE gemaakt te zijn.

Alle VvE's zijn ingevoerd in een aparte module binnen Tobias AX. De maandelijkse incasso en prolongatie wordt onder andere hiermee uitgevoerd. De totale vergoeding voor het beheer van alle Verenigingen van Eigenaren bedroeg in 2015 € 47.883 (in 2014 € 49.722).

Tabel Vereniging van Eigenaren in 2015:

Vereniging van eigenaren	Aandeel Participatie 2015	Administratie bij:
Batau Zuid (22 VvE's)	62,45%	Jutphaas Wonen
Doorslag (21 VvE's)	79,19%	Jutphaas Wonen
Noordwijkerschans 16/26	51,92%	Jutphaas Wonen
VvE Florijnburg	0%	Jutphaas Wonen
Parkeergarage Wierselaan fase 1	35,23%	Intrema
Parkeergarage Wierselaan fase 2	35,23%	Intrema
Delftseschans 20-24, Heerlerschans 31-34	21,85%	Zelfstandig
Drunerschans 1-3, Heerlerschans 38-41	25,72%	VP&A
Havelterschans 15-17, Hoorneschans 106-110	11,28%	Falcon Management BV
Hoorneschans 159-163, Havelterschans 18-25/Druneschans 13-15	12,13%	Falcon Management BV
Muiderschans 22, Noordwijkerschans 2-6	10,30%	Falcon Management BV
Hoorneschans 2-8, Noordwijkerschans 10-14	19,54%	Falcon Management BV
Ruinerschans 1-4	19,23%	zelfstandig
Leeksterschans 1-5, Ruinerschans 9-12	22,73%	VVE Beheer BV
Meppelerschans 1, Muiderschans 2-6	22,47%	Falcon Management BV

12. Governance

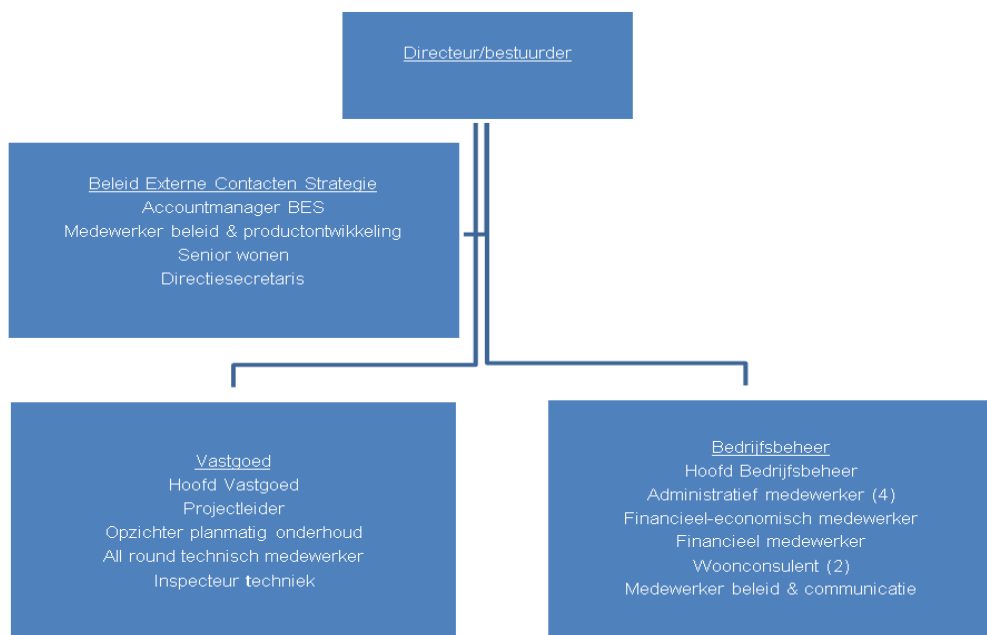
12.1 Governancecode

Jutphaas Wonen onderschrijft de in de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen Jutphaas Wonen.

Jutphaas Wonen heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties opgevolgd.. De jaarrekening wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Het vastgestelde jaarverslag wordt vervolgens met het Huurdersplatform besproken en ter informatie op de website geplaatst.

12.2 Organisatieschema

Er zijn in 2015 geen veranderingen geweest in de organisatiestructuur. De organisatie bestaat uit drie afdelingen: Afdeling Bedrijfsbeheer, Afdeling Vastgoed en Afdeling Beleid, Externe Contacten en Strategie (BES). De medewerker Beleid en Communicatie heeft het bedrijf halverwege 2015 verlaten. Een deel van de taken zijn verdeeld over andere medewerkers en een deel is overgenomen door een nieuwe medewerker Bedrijfsbeheer.



Organogram Jutphaas Wonen 2014

12.3 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond in 2015 uit 4 personen. De Raad van Commissarissen 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 en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag zijn de taak en de werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2015 invulling heeft gegeven.

12.4 Het bestuur

Het bestuur bestaat uit de directeur-bestuurder, Margaret Zeeman. De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd. Deze afwijking ten opzichte van de governancecode komt voort uit de bestaande situatie van voor deze governancecode.

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie dat onder meer inhoudt 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 corporatie waarvoor de directeur-bestuurder verantwoordelijk is voor het beleid. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. 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 Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van Jutphaas Wonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het bestuursreglement.

12.5 Documenten

Er is een aantal documenten binnen Jutphaas Wonen waardoor zij de naleving van de governancecode en integriteit tracht te waarborgen. Hieronder volgt een overzicht:

Documenten	Aanwezig sinds:
Gedragscode	2009
Integriteitscode	2009
Klokkenluiderreglement	2009
Beginselen van deugdelijk bestuur	2005
Vertrouwenspersoon	2009
Het mandaat van de bestuurder is vastgelegd in de regeling voor de Raad van Commissarissen	2011
Delegatiereglement	2009

12.6 Visitatie

De derde visitatie voor Jutphaas Wonen vindt in 2016 plaats.

12.7 Interne Controle

In 2015 zijn met de Auditcommissie onder andere onderstaande thema's besproken en behandeld:

- Begroting 2016
- Jaarrekening 2014
- Managementletter externe accountant
- Managementrapportage Jutphaas Wonen
- Financiële aspecten van projecten
- Treasuryrapportage

12.8 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 bestuurder, goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De 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 corporate governance principes zijn gebaseerd op de Governancecode woningcorporaties en de Aedescode. Deze principes zijn naar de eigen situatie vertaald in

de beleidsnotitie 'Beginselen van deugdelijk bestuur'. Het bestuur en haar directe omgeving opereerden in 2015 conform deze beginselen. Er is in 2015 geen sprake van tegenstrijdige belangen geweest.

Door middel van de directeur - bestuurder is Jutphaas vertegenwoordigd in een aantal verbanden. De tabel hieronder geeft een overzicht van deze verbanden.

Naam	Toelichting
Voorzitter van het Regionaal directeuren overleg Woningbouwcorporaties Utrecht (RWU)	De volkshuisvestelijke evenknie van de gemeentelijke Besturen Regio Utrecht (BRU). Hier worden regionale afspraken gemaakt van o.a. bouwproductie, woningtoewijzing enz.
Regionaal directeuren overleg exclusief de gemeente Utrecht.	Doel is om met kleinere corporaties in de Utrechtse markt ervaringen uit te wisselen en mogelijk gezamenlijk initiatieven te ontplooiën.
Stuurgroep Woonservicezones	Doel is te komen tot een aantal woonservicezones in Nieuwegein
Stuurgroep Verzorgd Wonen	In samenwerking met de gemeente Nieuwegein, Mitros, Portaal en Zorgspectrum is een pilot opgestart waarbij complexen zo worden aangepast dat huishoudens die zorg nodig hebben langer thuis kunnen blijven wonen.
Stuurgroep Wijkgericht werken	Doel is het komen tot integrale wijkanalyses
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 toetsingskader voor het beleid van Jutphaas Wonen
Bestuurlijk overleg 3 directeuren van de Nieuwegeinse corporaties	Bestuurlijke afstemming en zoveel mogelijk samen optrekken binnen gemeente Nieuwegein
Bestuurlijke vertegenwoordiging bij de Aedes branche koepel	Het belang van Jutphaas Wonen behartigen bij de brancheorganisatie.
Overleg Provincie – aanjaagteam milieu enz.	Belangen behartigen van Jutphaas Wonen – lobby voor subsidie en medewerking projecten
Overleg Accountmanager ministerie	Doel: kennis en ervaring uitwisselen. Belang Jutphaas Wonen richting VROM kenbaar maken.
MKW, Midden en Kleine woningbouwcorporatie	Gezamenlijke problemen en successen delen en oplossingen zoeken
Stuurgroep Wisselgeld Gemeente Nieuwegein	Problematiek van gezinnen met multi-problematiek gezamenlijk aanpakken
Overleg Zorg en Welzijn	SWN, Vitras over leefbaarheid, sociale cohesie e.d.
Raad van Advies samen voor Nieuwegein	
Lid Dagelijks Bestuur RWU	Bestuurlijk overleg vanuit de regio met Provincie en het Algemeen Bestuur van de RWU
Samen Duurzaam voor Nieuwegein	

De directeur - bestuurder had in 2015 een aanstelling voor 30 uur per week voor onbepaalde tijd. De directeur - bestuurder is ingeschaald in schaal O conform de CAO Woondiensten.

Naam : M.J. Zeeman
 Functie : directeur - bestuurder
 In dienst sinds : oktober 2006
 Directeur-bestuurder sinds : januari 2008
 Geboortedatum : 6-4-1956
 Nevenactiviteiten : Lid Dagelijks Bestuur van Stichting Duivenvoorde
 : Lid Raad van Advies - Samen voor Nieuwegein

De directeur – bestuurder, mevrouw M.J. Zeeman, heeft per 1 maart 2016 Jutphaas Wonen verlaten. Vanaf die datum is de heer L.G. Urgel aangesteld als interim directeur – bestuurder.

Verklaring

Het bestuur verklaart hierbij dat in 2015 Jutphaas Wonen haar middelen, batig saldi uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting. De besluitvorming van het bestuur sluit aan bij de hoofdlijnen van het beleid zoals die liggen verankerd in de jaarlijkse begroting, het treasury statuut, en het ondernemingsplan "Anders Durven Kijken"

Nieuwegein, 30 mei 2015
 L.G. Urgel, interim directeur - bestuurder

13. Risicomanagement

Om een onderneming goed te kunnen besturen is goed risicomanagement van essentieel belang. Voor ons als woningbouwcorporatie liggen de belangrijkste risico's op het niveau van de woningportefeuille en markt, financiering en belegging, projecten en van de organisatie.

13.1 Portefeuille en marktrisico

De regio Utrecht blijft in de structuurvisie 2040 van de overheid een groeiscenario houden. De vastgoedmarkt in Nieuwegein waarin Jutphaas Wonen opereert is dan ook sterk te noemen. Leegstand door marktomstandigheden komt nauwelijks voor. Jutphaas Wonen realiseert geen koopwoningen. Dus de daarmee gepaard gaande risico's lopen we niet.

Voor het gehele bezit is een complexenbeleidsplan opgesteld. Hierin is vastgelegd wat de positie en de gewenste ontwikkeling is per complex. Dit complexenbeleidsplan is richtinggevend voor uit te voeren herstructureringsopgaven, het verkoopbeleid en het onderhoudsbeleid. Het Huurdersplatform Jutphaas heeft wijzigingen aangebracht en vervolgens ingestemd met het complexenbeleidsplan.

In 2012 is een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de komende vijf jaren, aansluitend hierop is in 2013 een begin gemaakt met het actualiseren van het complexenbeleidsplan, dit is in 2014 afgerond.

Het risico dat Jutphaas Wonen de woningen niet kan verhuren is gering.

13.2 Overheid

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet van kracht. Wij zijn volop bezig met de implementatie hiervan in onze organisatie.

13.3 Treasuryrisico's

De risico's van financiering en belegging van overtollige middelen worden periodiek door het hoofd bedrijfsbeheer en de directie beoordeeld. Zij worden hierin ondersteund door een extern treasurybureau. Minimaal tweemaal per jaar vindt er een treasurycommissie plaats. Deze staat onder leiding van het externe treasurybureau, verder hebben hierin zitting het hoofd bedrijfsbeheer en de directeur-bestuurder. Het treasurybeleid is vastgelegd in het treasurystatuut. Jaarlijks wordt gekeken op basis van de meerjarenplanning wat de treasuryactiviteiten zijn die hieruit voortvloeien en hoe hier het beste invulling aan kan worden gegeven. De resultaten van de treasurycommissie worden middels de audit commissie teruggekoppeld naar de Raad van Commissarissen.

Ons beleid met betrekking tot looptijden en renterisico is gericht op het minimaliseren van het risicoprofiel. Een belangrijk aspect hierbij is optimalisatie van het vervalschema van de leningportefeuille om zo de risico's te spreiden in de tijd. Ons beleid met betrekking tot financieren en beleggen kenmerkt zich als risicomijdend.

Het renterisico kan gedefinieerd worden als het saldo van alle geldstromen vermeerderd met de renteherzieningen van de leningportefeuille. Op basis van de meerjarenplanning maken wij een treasuryrapportage en bepalen zo de renterisico's voor de komende jaren. Hierbij wordt gelet op het vaststellen van de geldstromen en van de renteaanpassingen.

Bij het renterisicobeleid wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van vervroegde aflossing, een evenwichtige spreiding van de renterisico's en de gewenste financieringsmix. Het renterisico wordt afgezet tegen zowel de intern als de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gehanteerde norm van maximaal 15% renterisico van het lang vreemd vermogen.

Volgens het treasurystatuut is het toegestaan om gebruik te maken van rentederivaten na voorafgaande toestemming van de Raad van Commissarissen. Jutphaas Wonen maakt hier geen gebruik van, zij geeft de voorkeur bij het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten. Daarbij moet gedacht worden aan het maken van contractuele renteafspraken met geldgevers over bestaande leningen of het afsluiten van leningen met uitgestelde storting. Speculatief handelen in rentederivaten is niet toegestaan. Overtollige middelen worden weggezet bij onze huisbankier ABN-AMRO.

Gezien de gewijzigde marktomstandigheden, beleidsregels van het WSW en Autoriteit woningcorporaties en de invoering van de nieuwe woningwet zal het treasurystatuut in 2016 worden geactualiseerd.

Activiteiten treasury 2015:

- 2x treasurycommissie gehouden
- In audit commissie uitleg gegeven over treasuryactiviteiten
- Intensief overleg gevoerd met het WSW voor het verkrijgen van borgingsvolume
- Een tweetal nieuwe leningen afgesloten

13.4 Projectrisico's

De financiële risico's hadden vooral betrekking op onze projecten met betrekking tot het planmatig onderhoud. Bij dergelijk soort projecten wordt gewerkt met taakstellende budgetten die binnen de meerjarenplanning passen. Aanbestedingen voor dergelijke projecten vinden plaats volgens een intern vastgesteld aanbestedingsreglement. Hierin is nauwkeurig de procedure van aanbesteden vastgelegd. Onder andere is hierin opgenomen hoeveel aannemers minimaal moeten worden uitgenodigd om een offerte uit te brengen en aan welke voorwaarden deze aannemers moeten voldoen. De naleving van het aanbestedingsreglement ligt bij de directie. In het driewekelijks managementoverleg vindt een monitoring van elk project plaats. Hierbij wordt gekeken naar de aspecten tijd (planning), geld en kwaliteit. Indien nodig vindt direct bijsturing plaats. Regelmatig wordt van de aannemers een kredietinformatierapport opgesteld door Graydon Nederland B.V. Op deze manier hebben we enig zicht op de kredietwaardigheid van aannemers.

Bij nieuwbouw projecten zoekt Jutphaas Wonen samenwerking met ontwikkelaars omdat wij, gezien onze omvang, geen ontwikkelingsafdeling hebben. Wij nemen dan een aantal huurwoningen volgens het turn key principe af. Hierdoor weten wij van te voren precies waar we aan toe zijn en kunnen we bepalen of dit voor ons haalbaar is. Het afzet risico van deze huurwoningen in de huidige markt is beperkt, zeker voor wat betreft de gereguleerde voorraad. Het risico van eventuele koopwoningen blijft bij de ontwikkelaar. In dit verband hebben wij een turn key overeenkomst afgesloten met een ontwikkelaar voor de afname van 41 verhuureenheden in het project Merwedehof. Dit zal plaatsvinden medio 2016.

Jutphaas Wonen heeft de afgelopen jaren een tweetal grondposities verworven (Bakenmonde en Blokhoeve) met een waarde van € 4 miljoen. Er is naar mogelijkheden gezocht om hier nieuwbouw te realiseren. Het primaire doel voor Jutphaas Wonen is om op deze posities huurwoningen te realiseren en door de ontwikkelaars eventueel een aantal koopwoningen. Met betrekking tot de risico's geldt voor deze projecten hetzelfde als hiervoor omschreven bij nieuwbouwprojecten. Financieel moeten deze projecten nagenoeg kostendekkend zijn. Op één grondpositie (Bakenmonde) zijn in 2015 106 verhuureenheden gerealiseerd.

Jutphaas Wonen is behoudend bij het verwerven van grondposities en de risico's moeten te overzien zijn. Op de in 2006 verworven positie (Blokhoeve) zou in 2010 gestart worden met de bouw van woningen. Momenteel loopt er een onderzoek met betrekking tot geluidshinder. Dit treft niet alleen ons project maar ook een groter project van de gemeente. Daarom vindt er ook overleg plaats met gemeente en provincie om deze problemen op te lossen. In 2011 is komen vast te staan dat het oplossen van de problemen nog zeker enkele jaren zal duren. In het ergste geval kunnen we niet bouwen en moeten we de waarde van de grond zijnde ongeveer € 2 miljoen afboeken.

In 2011 hebben wij uit oogpunt van voorzichtigheid de helft zijnde € 1 miljoen afgeboekt. Mocht het zover komen dat ook de rest moet worden afgeboekt dan kan Jutphaas Wonen dit opbrengen. Alleen zal dit consequenties hebben voor in de toekomst te ontwikkelen projecten. Eind 2015 hebben wij besloten om niet tot verdere afboeking over te gaan. Er wordt met de gemeente intensief gezocht naar oplossingen. Men verwacht binnen enkele jaren tot een oplossing te komen. In de dPi over 2015 hebben wij voor 2018 de realisatie van 48 DAEB woningen opgenomen. De grondwaarde van de te verwachten aantal te realiseren huurwoningen is hoger dan de huidige boekwaarde van circa 1 miljoen euro.

Activiteiten projecten 2015:

- Oplevering project Bakenmonde
- Overleg met gemeente en ontwikkelaars omtrent mogelijke ontwikkeling diverse bouwlocaties
- Onderzoek, overleg haalbaarheid en besluitvorming project Merwedehof
- Onderzoek naar investeringen in duurzaamheid

13.5 Organisatierisico's

Om tot goede prestaties te komen is een grote mate van resultaatgerichtheid en een goede samenwerking tussen de afdelingen van groot belang. Een eerste vereiste hiervoor is dat de verschillende procedures helder en duidelijk zijn. Te denken valt hierbij aan investeringen in verhuurprocessen, mutatieproces en het afhandelen van ingediende klachten. De processen om onze beheerfunctie, onze core business, goed te kunnen doen zijn vastgelegd en geïmplementeerd in de organisatie. Deze processen worden continu bewaakt

en geactualiseerd. Daarnaast wordt veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van het personeel. In 2014 is een plan opgesteld voor de ontwikkeling van de ICT binnen Jutphaas Wonen. Hierin is ook veel aandacht gegeven aan de digitalisering. Er is besloten tot vervanging van het primaire boekhoudsysteem. Hierover is eind 2014 overeenstemming bereikt. De daadwerkelijke overgang zal in januari 2016 plaatsvinden. Met betrekking tot de digitalisering zullen wij in 2016 verdere stappen ondernemen.

Omdat Jutphaas Wonen een kleine organisatie is, hebben wij bij het beperken van risico's de hulp van derden ingeroepen. Zoals al eerder vermeld laten wij ons bij de treasuryactiviteiten door een extern bureau ondersteunen. Hetzelfde geldt voor onze ict activiteiten. Hiervoor hebben wij afspraken gemaakt met een extern bureau zodat wij ervan verzekerd zijn dat de dagelijkse continuïteit met betrekking tot automatisering gewaarborgd is. Dit bureau kan op afstand meekijken als problemen intern niet opgelost kunnen worden. Het stilvallen van de organisatie is zo tot een minimum beperkt en kan de dienstverlening richting bewoners gewaarborgd blijven. De organisatie rondom de geautomatiseerde gegevensverwerking is vastgelegd in de notities "Informatiebeleid en ict beheer" en in het "Protocol computergebruik". Daarnaast krijgen wij vanaf medio 2014 op ict gebied ondersteuning van een medewerker van een collega corporatie.

Met onze huisbankier zijn vaste afspraken gemaakt inzake de beschikking over de financiële rekeningen. De bevoegdheden zijn zo geregeld dat voor elke overschrijving minimaal twee handtekeningen zijn vereist. Alle betalingen geschieden via internet bankieren middels access online van ABNAMRO. Tekenen gebeurt met pasjes en pincodes.

Intern is een delegatiereglement opgesteld waarin per functie staat vermeld welke tekeningbevoegdheid men heeft. Dit reglement is door alle medewerkers ondertekend waarvoor het geldt.

Het risico op fraude wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd door interne functiescheiding. Als er veel bevoegdheden bij één persoon zou liggen, is er weinig controle. Door duidelijke functiescheidingen wordt dit voorkomen. Verder moet er altijd door twee bevoegde medewerkers getekend worden bij banktransacties. Fraude bij de toewijzing van woningen wordt geminimaliseerd doordat de toewijzing, via Woningnet, extern geregeld is. Het toewijzen van vrije sectorwoningen gebeurt wel intern. Voor deze toewijzing is er controle doordat het hoofd van de afdeling akkoord moet geven. Jutphaas Wonen heeft een verzekering afgesloten voor het geval er toch sprake zou zijn van fraude.

Eind 2015 heeft onze verzekeringsmakelaar onze gehele verzekeringsportefeuille uitgebreid beoordeeld. Waar nodig vinden aanpassingen plaats. Wij kunnen stellen dat onze verzekeringsportefeuille up-to-date is.

Bij ons als kleine organisatie liggen de risico's vooral bij de onderdelen Management en Financieel. Bij management moet dan gedacht worden aan onvoldoende deskundigheid op bepaalde gebieden zoals fiscaliteiten en regelgeving. Dit wordt door ons onderkend en is ook relevant voor een kleine organisatie. Daarom huren wij waar nodig externe deskundigheid in om verantwoorde beslissingen te nemen. Op financieel gebied moet gedacht worden aan onvoldoende financiële middelen om de gewenste investeringen te doen. Ook dit wordt door ons onderkend en zoals hier voor bij investeringen beschreven worden de ontwikkelingen nauwlettend gevolgd. Om op fiscaal gebied in control te zijn vindt er minimaal één keer per jaar een uitvoerig gesprek plaats met onze fiscale adviseur om te kijken of wij alle fiscale mogelijkheden optimaal benutten. Wij zijn te klein om in aanmerking te komen voor horizontaal toezicht. Waar mogelijk maken wij vroegtijdig afspraken met de belastingdienst.

Bij het samenstellen van de begroting over 2016 en de meerjarenplanning tot en met 2020 hebben wij voorzichtige uitgangspunten gehanteerd. Toch zijn door ons de effecten van een aantal scenario's doorgerekend. Deze zijn als een aparte bijlage in de begroting opgenomen. Wij hebben nog wel een aantal woningen gelabeld voor verkoop maar gezien de ingestorte verkoopmarkt rekenen wij geen verkopen in. Wij zijn voor de exploitatie en de geplande investeringen niet afhankelijk van het aantal verkopen.

Activiteiten organisatie 2015:

- Doorrekenen scenario's
- Vastleggen diverse procedures en processen
- Het zich verder ontwikkelen naar een maatschappij gedreven organisatie
- Opstarten proces digitalisering en maken plan voor de ontwikkeling van de ICT van Jutphaas Wonen
- De vervanging van het primaire boekhoudsysteem

Wij zijn van mening dat risicobeheersing binnen Jutphaas Wonen voldoende aandacht krijgt.

14. Financiën

Jutphaas Wonen streeft naar een positieve maatschappelijke en /of financiële waardeontwikkeling van haar vastgoed. Met die waardeontwikkeling kunnen we onze primaire taak uit blijven oefenen.

We zijn een financieel gezonde corporatie met een beperkte vermogensovermaat. We investeren zonodig onrendabel om voldoende bereikbare huurwoningen te kunnen realiseren. We zijn immers een maatschappelijk ondernemer die zich inzet voor het woon- en leefklimaat in Nieuwegein. Voor meer informatie over de financiële situatie van Jutphaas Wonen wordt verwezen naar de bij dit jaarverslag gevoegde jaarrekening 2015.

14.1 Jaarresultaat

Het resultaat uit het verhuren, onderhouden en verkopen van woningen bedraagt in 2015 € 4.308.000 positief. Het totale jaarresultaat werd toegevoegd aan de overige reserve.

Het verkopen van woningen was tot 2011 voor Jutphaas Wonen van groot belang om enerzijds een reserve voor de toekomst op te bouwen en anderzijds onrendabel te kunnen investeren in de bestaande woningen of nieuwbouw. Verkoop was dus een middel om onze nieuwbouw- en herstructureringsplannen uit te kunnen voeren. De te verkopen woningen worden overgedragen aan een externe makelaar die zorgt voor de verkoop. Een andere makelaar verzorgt de taxatie. Hierdoor is verkopende en taxerende makelaar nooit dezelfde. Wanneer huurwoningen vrijkomen worden deze het liefst zo kaal mogelijk opgeleverd. Bij woningen die verkocht worden laten we eventuele stoffering zitten. Een woning verkoopt nu eenmaal beter met vloerbedekking of zonwering. Jutphaas Wonen verkoopt alleen maar woningen waar er in Nieuwegein voldoende van zijn om de beschikbaarheid niet in gevaar te laten komen. In 2010 is besloten te stoppen met het actief verkopen van woningen. Gezien de markt was de vraag minimaal. Voor de komende jaren is Jutphaas Wonen voor de geplande investeringen dan ook niet meer afhankelijk van de opbrengsten uit verkopen. In 2015 is besloten om een gedeelte van de leegkomende NIET-DAEB woningen te verkopen. Hierdoor zijn in 2015 8 woningen verkocht.

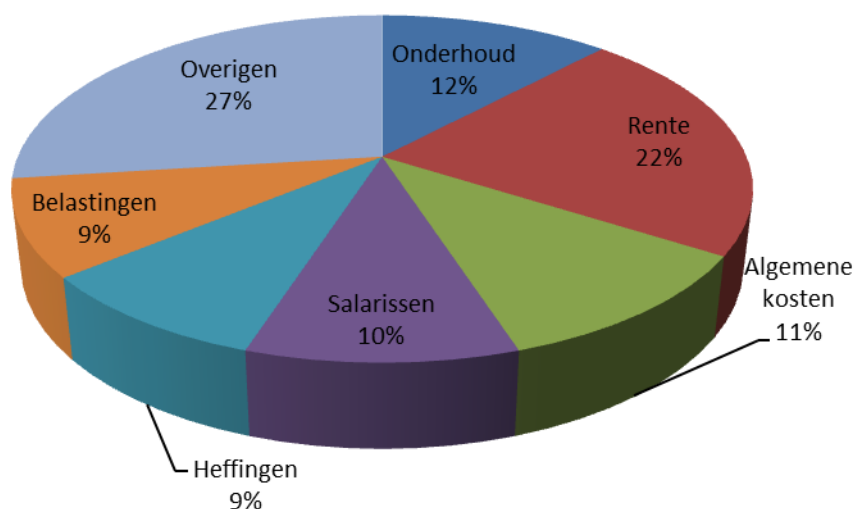
Het totale jaarresultaat (€ 4.308.000) is hoger dan begroot. Dit komt voornamelijk door de terugname van in het verleden gedane afwaarderingen (€ 1.621.000), minder uitgegeven onderhoud (€ 751.000) met name op het gebied van duurzaamheid; dit is doorgeschoven naar 2016 en een niet geraamde opbrengst verkopen (€ 1.182.000).

14.2 Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn voor een corporatie de belangrijkste inkomsten. Daar moeten zij hun uitgaven mee bekostigen. Jutphaas Wonen had in 2015 € 12.157.000 aan huurinkomsten. Hierbij is rekening gehouden met de huurverhoging van 2% die Jutphaas Wonen aan haar huurders heeft doorberekend (2014: 4,5%). De huidige huurprijs bedraagt gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur voor betaalbare woningen. Ongeveer 80% van onze woningen behoort tot het betaalbare segment.

De huurachterstand van de klanten van Jutphaas Wonen bedraagt op het einde van het jaar 0,87% van de totale huurinkomsten. In 2014 bedroeg de huurachterstand 0,93%. Ondanks de economische crisis hebben we de achterstanden toch beperkt weten te houden. Voor een groot gedeelte van de achterstanden hebben we een betalingsregeling kunnen treffen met de huurders. In totaal was de huurachterstand op het einde van 2015 ongeveer € 106.000. Daarnaast zijn we door leegstand van woningen ongeveer € 12.000 huurinkomsten misgelopen (in 2014: € 48.000).

De belangrijkste inkomsten van een corporatie zijn de huurinkomsten. In onderstaande figuur geven we aan waaraan we onze huurinkomsten in 2015 voornamelijk hebben besteed. Daarna volgt een toelichting op deze uitgaven. De figuur is gebaseerd op de huurinkomsten en de uitgaven van Jutphaas Wonen zoals die in de jaarrekening zijn opgenomen. Het jaarresultaat is daarbij buiten beschouwing gelaten.



Waar gaat de huur naar toe (Bron: Jutphaas Wonen)

Onderhoud (12% van de huur)

In totaal is in 2015 voor € 1.492.000 aan onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De onderhoudslasten zijn in 2015 lager dan in het jaar ervoor (2014: € 4.005.000). Deze afname komt door het in 2014 grootschalig uitgevoerd planmatig onderhoud in het complex Torenflats. Daarnaast is in 2015 het geraamde onderhoud met betrekking tot duurzaamheid doorgeschoven naar 2016. De voorbereiding van dit onderhoud vergde meer tijd dan verwacht.

Rente (22% van de huur)

Woningcorporaties hebben niet alle woningen die ze bezitten zelf bekostigd. Er worden ook leningen afgesloten.

Jutphaas Wonen heeft aan het eind van 2015 voor ongeveer € 64 miljoen aan leningen uitstaan. De gemiddelde rente die voor deze leningen betaald wordt, is ongeveer 4,20% (in 2014: 4,43%). De rentelasten bedragen in 2015 € 2.693.000.

De rentelasten vormen een belangrijke en grote kostenpost voor corporaties. Het financiële risico dat corporaties lopen is dan ook afhankelijk van de leningen en rentestanden. Jutphaas Wonen wordt, net zoals elke andere corporatie, door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gecontroleerd. Het renterisico wordt gedefinieerd als het totaal van de conversies op enig moment ten opzichte van de totale portefeuille inclusief de kasstromen en opbrengsten uit projecten. Jutphaas Wonen heeft haar interne renterisico norm afgestemd op die van het WSW en vastgesteld op 15%.

Algemene kosten (11% van de huur)

Jutphaas Wonen vindt het belangrijk om efficiënt met haar middelen om te gaan. We maken op de visitatiecommissie een relatief efficiënte indruk. Er is bij Jutphaas Wonen een duidelijke focus op efficiënt werken en we hebben de afgelopen tijd geïnvesteerd in het verstevigen van administratieve processen en management informatiesystemen.

Bij de algemene kosten horen verder ook nog de kosten van het kantoor (€ 57.000), van verzekeringen (€ 75.000) en de vergoeding die de Raad van Commissarissen ontvangt en daarmee gepaard gaande kosten (€ 35.000). Ook de overige personeelskosten (€ 170.000) en de belastingen (€ 425.000) behoren tot de algemene kosten.

Salarissen (10% van de huur)

Een organisatie kan niets zonder haar medewerkers. Jutphaas Wonen is een kleine organisatie. Onze normale bedrijfsvoering verrichten we met vast personeel. Voor extra activiteiten huren we externe medewerkers in. De salarissen en andere vergoedingen van de medewerkers bedroegen in 2015 in totaal € 1.193.000 (2014: € 1.115.000). De bezoldiging van de directeur-bestuurder bedroeg in 2015 € 85.000.

Heffingen (9% van de huur)

Dit betreft de door Jutphaas Wonen te betalen verhuurdersheffing.

Belastingen (9% van de huur)

Dit betreft de door Jutphaas Wonen te betalen vennootschapsbelasting.

Overigen (27% van de huur)

Dit betreft een gedeelte van de huur wat voornamelijk besteed is aan investeringen en reserveringen.

14.3 Overige kosten

Met overige kosten worden voornamelijk de kosten voor afschrijving van het woningbezit bedoeld. De afschrijving was in 2015 € 1.821.000 (2014: € 1.657.000).

14.4 Vennootschapsbelasting

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht heeft Jutphaas Wonen een fiscale openingsbalans opgemaakt conform de specifieke fiscale waarderingsregels die hiervoor gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) heeft Jutphaas Wonen een belastinglatentie gevormd. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Branchevereniging Aedes heeft hiervoor met de belastingdienst hernieuwde afspraken gemaakt en een nieuwe vaststellingsovereenkomst opgesteld (VSO 2). Deze is ook door Jutphaas Wonen ondertekend. Door Jutphaas Wonen zijn de op 1 januari 2008 te waarderen belastinglatenties en de mutaties gedurende 2008 in de belastinglatenties via het resultaat 2008 verantwoord. In 2015 is via het resultaat de mutatie van deze latenties verantwoord. De acute belastingverplichting over 2015 bedraagt € 790.000.

14.5 Financiële meerjarenprognose

Voor de periode 2016 tot en met 2020 is een bedrijfsbegroting samengesteld. De begroting over 2016 is in december 2015 door de raad van commissarissen vastgesteld.

De hierbij gehanteerde uitgangspunten zijn:

- Huurverhoging 2016 tot en met 2020: 2% (inclusief harmonisatie)
- Verkopen: Vanaf 2016 zijn er geen verkopen ingerekend.
- Planmatig onderhoud conform meerjaren onderhoudsbegroting
- Kostenstijging algemeen beheer: 2,5%
- Kostenstijging onderhoud: 2,5%
- Rente: 5%

Hierna volgt een overzicht van enkele belangrijke gegevens uit de meerjarenprognose:

(bedragen x € 1.000)

	2016	2017	2018	2019	2020
Jaarresultaat	-844	-282	459	1.176	1.622
Algemene reserve	19.284	19.002	19.461	20.637	22.259
Overheidsheffingen	1.433	1.590	1.612	1.615	1.615
Vpb belasting	475	687	956	1.251	1.425
Solvabiliteit	21%	21%	22%	22%	25%

Tabel Meerjarenprognose (bedragen x € 1000)

Jutphaas Wonen streeft naar een solvabiliteit van minimaal 20%.

Met betrekking tot de financiering van de verschillende projecten vindt regelmatig overleg plaats met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Over de financiering zelf vindt frequent contact plaats met banken en een extern treasury bureau.

14.6 Beoordeling financiële positie door de ILT

De Inspectie Leefomgeving en Transport heeft aan de hand van de verantwoordingsstukken over het boekjaar 2014 de financiële positie van Jutphaas wonen beoordeeld. Hiervan hebben wij een oordeelsbrief 2014 en een toezichtsbrief 2015 ontvangen. Beide beoordelingen gaven geen aanleiding tot specifiek onderzoek.

Bijlage 1 Doelstellingen 2015

Woningen toevoegen	Doel bereikt?
<i>Bakenmonde</i>	
- Start werving en selectie huurders 1 ^e halfjaar 2015	√
- Start bouw 4 ^e kwartaal 2014 (afhankelijk van onherroepelijke omgevingsvergunning begin november 2014)	√
- Oplevering 106 woningen in het 4 ^e kwartaal 2015	√
<i>Nieuwbouw</i>	
- Acquisitie nieuwbouwlocaties in Nieuwegein	√
<i>Overname</i>	
- Onderzoek mogelijkheden overname complexen van andere corporaties	√
Doorstroming bevorderen	
- Monitoren en evalueren van de ingevoerde doorstroommaatregelen en eventueel aanpassen.	√
- Extra communicatie en begeleiding voor het stimuleren van de doorstroming.	√
- Het monitoren van het aantal reacties van seniorenwoningen. Maatregelen nemen als de verhuurbaarheid van deze woningen in gevaar komt.	√
- Inzicht krijgen in de woonwensen van 65-plussers door analyse van reacties op woningen van deze doelgroep.	√
Wooninitiatieven ontplooiën	
<i>Kansen bieden primaire doelgroep</i>	
- Referentiehuren en referentiepercentages opnieuw vaststellen n.a.v. Herzieningswet	√
<i>Middeninkomens</i>	
- Een deel van de woningen reserveren voor middeninkomens	√
<i>Huisvesten specifieke doelgroepen</i>	
- Onderzoek naar de mogelijkheden van Verzorgd Wonen op de torenflats	√
- Verhuurbaarheid van de Fokuswoningen verbeteren	x
- Samenwerking met Lister voor perspectief verbetering van mensen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen.	√
- Voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders	√
Kwaliteit woningvoorraad	
- Het verbeteren van de gemiddelde energieprestatie index door maatregelen te treffen in woningen waar het meeste effect verwacht wordt.	√
- Extra bouwfysische onderzoek in woningen met schimmel, koud klachten en vochtproblemen	√
- Inspecteren van de huidige kwaliteit van badkamers in aangewezen complexen en vervangen op basis van urgentie	√
- Extra inspanning voor opfris/opkapbeurt bij mutatie voor aangewezen complexen om verhuurbaarheid te vergroten	x
Leefbaarheid	
- Samenwerking met het Extreem Woonoverlast Team, afdeling CMPG van Gemeente Nieuwegein en Buurtbemiddeling voor het terugdringen van overlast.	√
- Stimuleren Sociale Samenhang	√
- Extra werkzaamheden voor uitstralingsverbetering van aangewezen complexen.	√
- Samenwerking met Gemeente Nieuwegein en bewoners voor een verzorgde woonomgeving.	√
- Monitoren van leefbaarheid in Merwestein samen met Gemeente Nieuwegein en andere partijen	x
Betaalbaarheid	
- Het inzichtelijk maken van het effect van ons huurbeleid	√
- In gesprek met huishoudens met een (zeer) laag inkomen en een beeld vormen van de werkelijke behoeften.	√
- Een focusgroep samenstellen om na te denken over innovatieve manieren om woonlasten te verlagen.	x

De Organisatie	
Adequaaf inspelen op alle veranderingen in wet- en regelgeving zoals de nieuwe Huisvestingsverordening, de Herzieningswet en de aanpassingen van het woningwaarderingssysteem	√
Digitaliseren van personeelsdossiers, bewonersdossiers, perceeldossiers, complexdossiers en plattegronden van de woningen.	x
Voorbereidingen voor de overstap naar Tobias Ax.	√
Metten van tevredenheid van nieuwe huurders en van reparatieverzoeken per e-mail.	√
Onderzoek naar de tevredenheid over de dienstverlening	√
Opzetten van een businesscase voor een klantportaal.	x
Onderzoek naar de waardering en de vorm van het bewonersblad.	√
Verder uitwerken social media beleid voor Jutphaas Wonen	x
Gerichte en tijdige communicatie voor woningzoekenden, mensen die interesse getoond hebben en huurders van Jutphaas Wonen over project Bakenmonde	√
Extra aandacht en het vieren van mijlpalen zoals het afsluiten van de renovatie van de torenflats, de opening van de ontmoetingsruimte en start van de bouw en eventueel oplevering van Bakenmonde.	√
Extra aandacht voor medewerkers en de druk die op ze af komt door alle veranderingen; samen met de OR hier naar kijken.	√
Twee digitale klantenonderzoeken uitvoeren.	x

√ = uitgevoerd x = (nog) niet uitgevoerd

Jaarrekening 2015 en overige gegevens 2015

Opgemaakt: 25 april 2016
Vastgesteld: 30 mei 2016

Woonstichting Jutphaas
Statutair gevestigd:
Montageweg 1, 3433 NT Nieuwegein

INHOUDSOPGAVE	61
----------------------	-----------

9.1	Kengetallen gegevens woningbezit	62
9.2	Uitleg kengetallen	63
9.3	Jaarrekening	65
9.3.1	Balans per 31 december 2015 (na voorgestelde resultaatbestemming)	65
9.3.2	Winst- en verliesrekening over 2015	66
9.3.3	Kasstroomoverzicht	67
9.3.4	Algemene toelichting	68
9.3.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	69
9.3.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	72
9.3.7	Toelichting op de balans	75
9.3.8	Toelichting op de winst- en verliesrekening	86
9.3.9	Overige informatie	91
9.4	Overige gegevens	93

Bijlagen

Bijlage 1	Woningbezit	94
Bijlage 2	Bijlage E conform BBSH	95
Bijlage 3	Nadere financiële toelichting	96

Kengetallen

9.1 Gegevens woningbezit

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2015	2014	2013	2012	2011
Woningen / woongebouwen	1.835	1.737	1.681	1.657	1.657
Garages	16	41	43	43	45
Ateliers	7	8	9	9	9
Gemeenschappelijke ruimten	2	3	2	2	2
Totaal	1.860	1.789	1.735	1.711	1.713
Gemiddeld aantal woningen in exploitatie	1.786	1.709	1.669	1.657	1.657

Mutaties in het bezit:	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal opgeleverd	106	51	25	-	1
Aantal samenvoegingen	-17	-	-	-	-
Aantal verkocht	-18	-4	-1	-2	-
Aantal omzetting van zelfstandig in onzelfstandig	-	7	-	-	-
Aantal herschikking GW complex *)	-	-	-	-	-46

Kwaliteit	2015	2014	2013	2012	2011
Uitgaven dagelijks onderhoud / woning	323	327	355	441	375
Uitgaven planmatig onderhoud / woning	513	2.016	2.317	1.681	3.034
Totale kosten onderhoud / woning	836	2.343	2.672	2.122	3.409

Prijs-kwaliteitverhouding	2015	2014	2013	2012	2011
Gemiddeld aantal punten WWS **)	164	171	171	170	148
Gemiddelde netto huurprijs	584	569	493	474	463

Het verhuren van woningen	2015	2014	2013	2012	2011
Mutatiegraad	7,78	8,37	6,50	7,00	7,00
Acceptatiegraad	2,63	3,68	4,32	2,73	1,55
Huurachterstand in %	0,87	0,93	0,87	0,86	0,85
Huurderving in %	0,10	0,41	0,32	0,31	0,28

Financiële continuïteit	2015	2014	2013	2012	2011
Solvabiliteit	23,44	19,87	25,06	24,78	23,34
Liquiditeit	0,40	0,57	0,44	1,74	1,48
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,20	4,43	4,25	4,43	4,68
Interne financiering per woning	14.724	11.769	14.896	10.216	9.858

Balans en winst- en verliesrekening	2015	2014	2013	2012	2011
Eigen vermogen / woning	12.270	10.302	11.579	11.502	10.864
Totale opbrengsten / woning	7.676	7.074	6.790	6.463	6.228
Totale bedrijfslasten / woning (excl. overheidsheffingen)	2.504	5.969	4.932	4.349	4.405
Financieringsresultaat / woning	-1.499	-1.507	-1.418	-1.433	-1.470
Jaarresultaat / woning	2.412	-1.006	160	638	591

*) Het Gemeenschappelijk Wonen complex is gerenoveerd en hierbij heeft een verschuiving van wooneenheden plaatsgevonden, met name van onzelfstandig naar zelfstandige eenheden. Hierdoor is de mutatie in eenheden ontstaan in het verslagjaar 2011.

**) In 2012 zijn punten inzake schaarste gebieden toegevoegd.

Voor de specifiek op het WSW betrekking hebbende ratio's wordt verwezen naar bijlage 3 onder het hoofdje "Waarborgfonds Sociale Woningbouw".

9.2 Uitleg Kengetallen

Gegevens woningbezit

- Een verhuureenheid (VHE) wordt gedefinieerd als een zelfstandig verhuurde eenheid; een woning met een bijbehorende bedrijfsruimte die door middel van één contract is verhuurd is derhalve één verhuureenheid.
- Alleen die woningen worden opgenomen die in eigendom zijn en waarover economisch risico wordt gelopen.
- Garages, bedrijfsruimten zijn opgenomen als 1 VHE.

Het gemiddelde aantal woningen (exclusief woningen in beheer voor derden) uit dit overzicht vormt de basis bij de berekening van de kengetallen, die per woning worden weergegeven.

Mutaties in het woningbezit

In dit overzicht is aangegeven hoeveel eenheden zijn toegevoegd respectievelijk onttrokken aan het bezit.

Kwaliteit

- Kosten niet-planmatig onderhoud per woning: het totaal van de kosten van niet-planmatig onderhoud (klachten-, mutatie- en contractonderhoud) gedeeld door het gemiddelde aantal woningen.
- Kosten planmatig onderhoud per woning: het totaal van de kosten van cyclisch onderhoud gedeeld door het gemiddelde aantal woningen.

Prijs/ kwaliteitverhouding.

- Gemiddeld aantal punten WWS: het totale aantal punten van de woningen conform het woningwaarderingssysteem gedeeld door het gemiddelde aantal woningen.
- Gemiddelde netto huurprijs: het totaal van de netto jaarhuur (kale huur) woningen en woongebouwen over het boekjaar gedeeld door het gemiddelde aantal woningen.

Het verhuren van woningen

- Mutatiegraad: het aantal opzeggingen in het boekjaar uitgedrukt in een percentage van het gemiddelde aantal woningen.
- Acceptatiegraad: het aantal afgesloten huurcontracten afgezet tegen het totale aantal keren dat een woning wordt aangeboden.
- Huurachterstand in % jaarhuur: bruto huurachterstand van de zittende bewoners volgens de balans (dus na vermindering met de individuele huursubsidie) uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen netto jaarhuur en vergoedingen voor overige leveringen en diensten, conform de toelichting op de winst- en verliesrekening.
- Huurderving in % jaarhuur: de huurderving uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur. Dit betreft zowel huurderving wegens leegstand en andere oorzaken, conform de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Financiële continuïteit

De gegevens kunnen uitgedrukt worden in kengetallen zowel per het einde van het boekjaar als per begin van het boekjaar.

- Solvabiliteit: het eigen vermogen gedeeld door het totale vermogen (balanstotaal) ultimo boekjaar * 100.
- Liquiditeit (current ratio): totaal vlottende activa gedeeld door totaal kortlopende schulden ultimo boekjaar (exclusief aangegane verplichtingen onroerende en roerende zaken).
- Rentabiliteit vreemd vermogen: het totaal van de rentelasten over het boekjaar, uitgedrukt in een percentage van het (totale) vreemd vermogen ultimo boekjaar.
- Interne financiering per woning: het verschil tussen de materiële vaste activa (exclusief aangegane verplichtingen) en het vreemd vermogen op lange termijn ultimo boekjaar gedeeld door het gemiddeld aantal woningen.

Balans en winst- en verliesrekening

- Balansposten algemeen: het totaalbedrag conform balans ultimo boekjaar gedeeld door het totale gemiddeld aantal woningen.
- Winst- en verliesrekening algemeen: het totaalbedrag conform de winst- en verliesrekening gedeeld door het gemiddelde aantal woningen.

- Totale opbrengsten per woning: de som van huren, vergoedingen, overheidsbijdragen, verkoop onroerende zaken en overige bedrijfsopbrengsten in het boekjaar gedeeld door het gemiddelde aantal woningen.
- Totale bedrijfslasten per woning: alle bedrijfslasten (exclusief eventuele bijzondere posten) in het boekjaar gedeeld door het gemiddelde aantal woningen.
- Financieringsresultaat per woning: het saldo van de rentebaten en rentelasten in het boekjaar gedeeld door het gemiddelde aantal woningen.
- Jaarresultaat per woning: het jaarresultaat in het boekjaar gedeeld door het gemiddelde aantal woningen.

9.3 Jaarrekening

9.3.1 Balans per 31 december 2015 (na voorgestelde resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	2015	2014
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>	9.3.7.1		
Sociaal vastgoed in exploitatie		86.332	71.739
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		962	6.002
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		234	409
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		797	582
		88.325	78.732
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	9.3.7.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie		2.280	3.467
		2.280	3.467
<i>Financiële vaste activa</i>	9.3.7.3		
Andere deelnemingen		14	14
Latente belastingvorderingen		0	253
Overige vorderingen		0	1.060
		14	1.327
<i>Som der vaste activa</i>			
		90.619	83.526
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>	9.3.7.4		
Huurdebiteuren	9.3.7.4.1	106	98
Overige vorderingen	9.3.7.4.2	1.091	541
Overlopende activa	9.3.7.4.3	509	36
		1.706	675
Liquide middelen	9.3.7.4.4	1.200	4.388
<i>Som der vlottende activa</i>			
		2.906	5.063
TOTAAL ACTIVA			
		93.525	88.589
PASSIVA			
Eigen vermogen	9.3.7.5		
Overige reserve	9.3.7.5.1	21.914	17.606
Voorzieningen	9.3.7.6		
Voorziening latente belastingverplichtingen	9.3.7.6.1	50	0
Langlopende schulden	9.3.7.7		
Leningen kredietinstellingen	9.3.7.7.1	64.308	62.085
Kortlopende schulden	9.3.7.8		
Schulden aan kredietinstellingen		3.777	3.740
Schulden aan leveranciers		577	2.622
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.131	707
Pensioenen		0	17
Overlopende passiva		1.768	1.812
Totaal kortlopende schulden			
		7.253	8.898
TOTAAL PASSIVA			
		93.525	88.589

9.3.2 Winst en verliesrekening over 2015

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	9.3.8.1	12.046	12.157	11.376
Opbrengsten servicecontracten	9.3.8.2	160	151	147
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	9.3.8.3	0	1.182	255
Overige bedrijfsopbrengsten	9.3.8.4	236	219	311
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		12.442	13.709	12.089
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	9.3.8.5	1.779	1.821	1.657
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	9.3.8.6	100	-1.587	2.074
Lonen en salarissen		832	869	782
Sociale lasten		150	139	138
Pensioenlasten		218	185	195
Onderhoudskosten	9.3.8.7	2.243	1.492	4.005
Leefbaarheid	9.3.8.8	52	118	34
Lasten servicecontracten	9.3.8.9	160	151	147
Overige bedrijfslasten	9.3.8.10	2.091	2.424	2.486
<i>Som der bedrijfslasten</i>		7.625	5.612	11.518
Bedrijfsresultaat		4.817	8.097	571
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.3.8.11	0	16	37
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.3.8.11	2.935	2.693	2.612
<i>Som der financiële baten en lasten</i>		-2.935	-2.677	-2.575
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.882	5.420	-2.004
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.3.8.12	958	1.112	-284
Resultaat na belastingen		924	4.308	-1.720

9.3.3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Huuropbrengsten		12.156	11.392
Opbrengsten servicecontracten		171	161
Overige bedrijfsopbrengsten		160	303
Renteontvangsten		34	49
<i>Totaal ontvangsten:</i>		12.521	11.905
Personeelsuitgaven		1.180	1.124
Onderhoudsuitgaven		1.606	4.295
Overige bedrijfsuitgaven		1.253	1.190
Renteuitgaven		2.783	2.463
Overheidsheffingen		1.140	1.317
Leefbaarheidsuitgaven		118	34
Belastingen		19	0
<i>Totaal uitgaven</i>		8.099	10.423
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		4.422	1.482
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa		-11.729	-12.311
Desinvesteringen materiële vaste activa		1.859	528
Investerings in financiële vaste activa		0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa		0	0
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-9.870	-11.783
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)		6.000	17.850
Aflossing langlopende schulden		-3.740	-7.046
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		2.260	10.804
<i>Afname geldmiddelen in boekjaar</i>		-3.188	503
Begin saldo liquide middelen		4.388	3.885
Eind saldo liquide middelen		1.200	4.388
Afname in boekjaar		-3.188	503

Directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de geldmiddelen die in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen en inzicht in het gebruik dat van deze geldmiddelen is gemaakt.

9.3.4 Algemene toelichting

9.3.4.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard.

De Raad voor de jaarverslaggeving heeft middels RJ-Uiting 2011-2 een herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgebracht. Wij hebben bij de samenstelling van het jaarverslag deze herziene richtlijn aangehouden.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De activiteiten van Juthaas Wonen bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. De statutaire vestigingsplaats is Nieuwegein, de feitelijke vestigingsplaats is Montageweg 1 te Nieuwegein.

Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Alle bedragen zijn afgerond op 1.000 euro.

9.3.4.2 Stelselwijziging

In 2015 heeft Jutphaas Wonen een stelselwijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB / niet-DAEB bezit. Hiermee sluit Jutphaas Wonen aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet.

De vergelijkende cijfers over 2014 zijn dienovereenkomstig aangepast. Als gevolg hiervan is de waarde van het niet-Daeb bezit met € 2.914 afgenomen en het DAEB bezit met € 2.914 toegenomen.

De reserve en het resultaat over 2015 blijven onder de nieuwe presentatiewijze hetzelfde.

9.3.4.3 Verwerking integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn vanaf 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Jutphaas Wonen heeft een fiscale openingsbalans opgemaakt conform de specifieke fiscale waarderingsregels die hiervoor gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) heeft Jutphaas Wonen een belastinglatentie gevormd. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De belastinglatenties en de mutaties worden via het resultaat verantwoord.

In de toelichting op de post belastingen (ref. 9.3.8.12) is een nadere uiteenzetting gegeven van de mutaties.

9.3.4.4 Toepassen van de componentenbenadering.

De RJ 645-nieuw geeft aan dat bij het afschrijven de componentenbenadering moet worden gevolgd. Dit houdt in het afzonderlijk afschrijven van belangrijke bestanddelen van materieel vast actief met verschillende gebruiksduur of gebruikspatroon. De belangrijkste bestanddelen zijn: grond, casco, inrichting en installaties. Door ons werd tot en met het boekjaar 2010 uitgegaan van twee componenten, te weten grond en bouw. Voor de thans in exploitatie zijnde complexen is het onderscheid na inrichting en installaties niet meer te achterhalen en is dit naar verwachting ook minder dan 10% van de totale investering. Voor de vanaf het boekjaar 2011 op te leveren nieuwbouwcomplexen zal, indien de componenten inrichting en installaties een aanzienlijke omvang betreffen (meer dan 10% van de totale investering), wel met deze componenten rekening worden gehouden.

9.3.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

9.3.5.1 Algemeen

9.3.5.1.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

9.3.5.2 Materiele vaste activa en vastgoedbeleggingen

9.3.5.2.1 Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijging- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij indien van toepassing de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Voor zover verkregen subsidies zijn te kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

De lasten van onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van gelijkheid in: bouwaard, bouwtype en resterende levensduur.

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en reële waarde. De toetsing geschiedt op complexniveau.

Een bijzondere waardevermindering is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van het vastgoed in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. Het vastgoed kan voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatig/overig vastgoed.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de bestuurder weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op eind 2015 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lasten niveaus.

Bij de bedrijfswaarde berekening gelden de volgende uitgangspunten (aansluitend op de WSW parameters):

- jaarlijkse huurverhogingen vanaf 2016: 2% (inclusief harmonisatie) (voorgaand jaar: 2015: 3%; vanaf 2016: 2% (inclusief huurharmonisatie));
- jaarlijkse huurderiving van 0,2% (voorgaand jaar: 0,5%);
- jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten van 2,5% (voorgaand jaar: 3%);
- de jaarlijkse stijgingen van de onderhoudsuitgaven van 2,5% (voorgaand jaar: 3%);
- de genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) bedragen € 1,341 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1,295);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten (bedrijfseconomische interne norm) van € 0,328 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 0,348);
- kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de resterende levensduur;
- investeringen nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casus voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid;
- een rekenrente van 5% (voorgaand jaar: 5,25%);
- de waarde van de grond wordt buiten beschouwing gelaten, er wordt vanuit gegaan dat deze zijn waarde behoudt.
- de periode waarover contant gemaakt wordt, loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investeringen (variërend van 15 tot 49 jaar) (voorgaand jaar: 15 tot 49 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- de saneringsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- De verhuurderheffing is ingerekend conform WSW richtlijn. De heffing geldt alleen voor het sociaal vastgoed. Als uitgangspunt is genomen de laatst bekende WOZ waarde met peildatum 1 januari 2014. Er is voor de toekomstige jaren geen indexering toegepast op de WOZ waarden. Gerekend is met de vastgestelde tarieven tot en met 2017. Vanaf 2018 tot en met einde levensduur is jaarlijks het tarief van 2017 aangehouden.
- De bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties is ingerekend conform WSW richtlijn. Als uitgangspunt is genomen de laatst bekende WOZ waarde met peildatum 1 januari 2014. Er is voor de toekomstige jaren geen indexering toegepast op de WOZ waarden. Gerekend is met de vastgestelde tarieven voor 2016. Voor de jaren daarna is gerekend met een jaarlijkse stijging van 2,5%.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.

In de bedrijfswaardeberekeningen zijn geen verwachte opbrengsten voor verkopen ingerekend.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

Op basis van de bedrijfswaarde berekeningen heeft voor een achttal complexen een terugname van in het verleden gedane afwaarderingen plaatsgevonden van € 1.621. De ontwikkeling van de bedrijfswaarde van deze complexen laat deze terugname toe.

Per einde jaar is ook de marktwaarde in verhuurde staat berekend. Bij de berekening is uitgegaan van de basisversie. Bij de basisversie worden de gestandariseerde parameters conform het Waarderingshandboek gehanteerd.

9.3.5.2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en eventueel toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het vastgoed gaat behoren betrokken. Indien van toepassing wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor het vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering per balans datum hoger is dan de tot dan toe bestede kosten van het vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de passiefzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Eventuele rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

9.3.5.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een 20 tal koopwoningen zijn in het kader van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) overgedragen aan derden (kopers). Voor de woningcorporatie geldt een terugkooprecht. De grond is wel eigendom van de woningcorporatie en onder deze post verantwoord. Waardering heeft plaatsgevonden op basis van de kavelprijs bij in gebruik name.

9.3.5.2.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen.

9.3.5.3 Financiële vast activa

9.3.5.3.1 Deelnemingen

De deelneming in WoningNet N.V., waar geen invloed van betekenis op kan worden uitgeoefend, is gewaardeerd tegen verkrijgingprijs.

9.3.5.3.2 Latente belastingvorderingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden alleen gesaldeerd indien Jutphaas Wonen daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op nettobasis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

Indien van toepassing zijn latente belastingvorderingen opgenomen onder de financiële vaste activa en latente belastingverplichtingen onder de voorzieningen.

9.3.5.3.3 Overige vorderingen

Dit betreft vorderingen met een looptijd langer dan een jaar. Deze zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

9.3.5.4 Vorderingen

9.3.5.4.1 Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

9.3.5.4.2 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Eventuele rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

9.3.5.5 Eigen vermogen

Hieronder is opgenomen de overige reserve. Aan deze reserve worden de resultaten over de boekjaren toegevoegd.

9.3.5.6 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

9.3.5.7 Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

9.3.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

9.3.6.1 Algemeen

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

9.3.6.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

9.3.6.2 Bedrijfsopbrengsten

9.3.6.2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 heeft Jutphaas Wonen voor het eerst een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huren zijn verhoogd met gemiddeld 2%.

9.3.6.2.2 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

9.3.6.3 Bedrijfslasten

9.3.6.3.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden gebaseerd op basis van de verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Op grond wordt niet afgeschreven.

9.3.6.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardeverandering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

9.3.6.3.3 Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

9.3.6.3.4 Pensioenen

De corporatie heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Daarnaast kent de corporatie het nabestaandenpensioen en het arbeidsongeschiktheidpensioen.

Voor de pensioenregelingen betaalt de corporatie op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft de corporatie geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De corporatie heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten in het jaar waarop deze betrekking hebben.

Per 31 december 2015 bedroeg de geschatte beleidsdekkingsgraad van SPW 109 procent.

9.3.6.3.5 Lasten onderhoud

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

9.3.6.3.6 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

9.3.6.3.7 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Jutphaas Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatname. De best mogelijke schatting is in de jaarrekening verwerkt.

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.

Deze last is in de resultatenrekening opgenomen .

9.3.6.3.8 Rentebaten en rentelasten

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

9.3.6.3.9 Dividenden

Dividend te ontvangen van niet op netto vermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen worden verantwoord zodra de corporatie het recht hierop heeft verkregen.

9.3.6.3.10 Activeren van rentelasten

Rentelasten kunnen worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

9.3.6.3.11 Financiële instrumenten

Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van financiële instrumenten niet toegestaan.

9.3.6.4 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de geldmiddelen die in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen en inzicht in het gebruik dat van deze geldmiddelen is gemaakt.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

9.3.7 Toelichting op de balans

9.3.7.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

(bedragen x € 1.000)

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	Totaal
31 december 2014					
Verkrijgingprijzen	89.084	9.796	0	2.099	100.979
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-18.877	-4.756	0	-1.528	-25.161
Stelselwijziging: - Overboeking van vastgoedbeleggingen	1.532	962	409	11	2.914
Boekwaarden per 1 januari 2015	71.739	6.002	409	582	78.732
Mutaties 2015					
Investeringen:					
- Bakenmonde overboeking van vastgoed in ontwikkeling	5.040	-5.040			
- Transformatie Bakenmonde	8.898				8.898
- Overboeking garages van com- mercieel vastgoed in exploitatie	48				48
- Overboeking van commercieel vastgoed in exploitatie	737				737
- Automatisering				309	309
Desinvesteringen:					
- Verkopen	-87		-175		-262
Afschrijvingen	-1.664			-94	-1.758
- Terugname in het verleden gedane afwaarderingen bestaande complexen	1.621				1.621
Totaal mutaties	14.593	-5.040	-175	215	9.593
31 december 2015					
Verkrijgingprijzen	107.870	1.962	234	1.951	112.017
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-21.538	1.000	0	-1.154	-23.692
Boekwaarden per 31 december '15	86.332	962	234	797	88.325

Onder de post "sociaal vastgoed in exploitatie" is verantwoord de boekwaarde van 1.779 woningen met een sociaal huurcontract op basis van de nieuwe woningwet en de boekwaarde van twee gemeenschappelijke ruimte voor maatschappelijke doeleinden in het GW complex en de torenflats.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

▪ Grond	geen afschrijvingen	
▪ Stichtingskosten	lineair	50 jaar
▪ Installaties	lineair	25 jaar
▪ Inrichting	lineair	15 jaar
▪ Kantoor	lineair	25 jaar
▪ inventaris	lineair	10 jaar
▪ Automatisering	lineair	10/5 jaar

Er wordt kritisch gekeken naar de restant levensduren van de complexen. Op basis van de uitstekende staat van onderhoud van de complexen zijn de levensduren in 2011 verlengd. Eens in de 5 jaar zal bij de vaststelling van het nieuwe strategisch voorraad beleid gekeken worden of de restant levensduren van de verschillende complexen opnieuw aanpassing behoeven. Voor het laatst is dit gebeurd in 2011.

De RJ 645-nieuw geeft aan dat bij het afschrijven de componentenbenadering moet worden gevolgd. Dit houdt in het afzonderlijk afschrijven van belangrijke bestanddelen van materieel vast actief met verschillende gebruiksduur of gebruikspatroon. De belangrijkste bestanddelen zijn: grond, casco, inrichting en installaties. Door ons werd altijd uitgegaan van twee componenten, te weten grond en bouw. Voor de tot en met 2011 in exploitatie zijnde complexen is het onderscheid na inrichting en installaties niet meer te achterhalen. Voor de vanaf 2011 op te leveren nieuwbouwcomplexen zal, indien de componenten inrichting en installaties een aanzienlijke omvang betreffen (meer dan 10% van de totale investering), wel met deze componenten rekening worden gehouden. Bij de oplevering van het complex Bakenmonde in 2015 is met de verschillende componenten rekening gehouden.

In het huidige boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling geen bouwrente geactiveerd.

De WOZ waarde met peildatum 1-1-2015 van het sociaal vastgoed in exploitatie in onverhuurde staat bedraagt € 280 miljoen.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som is op basis van herbouwwaarde met een garantie tegen onderverzekering.

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

De post “investering Bakenmonde” betreft de ombouw van een aangekochte kantoor tot 106 wooneenheden. Deze woningen zijn december 2015 in exploitatie genomen. De totale stichtingskosten van Bakenmonde bestaan uit:

- Grond	2.334
- Bouw	7.860
- Installaties	808
- Inrichting	2.936
Totaal	<u>13.938</u>

Onder de post “verkoop” is de boekwaarde van 2 verkochte woningen in 2015 verantwoord.

Onder de post “vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie” is de aankoop van de Heidehal (Blokhoeve) in 2006 verantwoord. De Blokhoeve is medio 2010 beschikbaar gekomen. Met een collega corporatie, de gemeente en een ontwikkelaar waren al vergevorderde plannen ontwikkeld. Deze bleken echter vanwege het geluid niet haalbaar. Uit overleg met de gemeente van eind 2015 is gebleken dat men nog steeds druk bezig is met het oplossen van deze geluidsproblemen. Men verwacht binnen enkele jaren tot een oplossing te komen. Wij hebben nog steeds het voornemen om onze plannen te realiseren. In de dPi over 2015 hebben wij dan ook in 2018 de realisatie van 48 DAEB woningen opgenomen. Uitgaande van de huidige grondprijzen voor sociale huurwoningen in de gemeente Nieuwegein komt dit neer op een waarde van ruim 1 miljoen euro. In 2011 hebben wij € 1.000 afgewaardeerd.

De verwerving kan als een verkregen grondpositie worden beschouwd. Op basis van de nieuwe woningwet dient deze grondpositie onder de materiële vaste activa te worden opgenomen.

De reële waarde van de 1.779 woningen onder “sociaal vastgoed in exploitatie” gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt € 143.272. De bedrijfswaarde is berekend op basis van uitgangspunten die door het WSW gehanteerd worden bij de financiële beoordeling van corporaties.

Voor de toelichting op de mutatie van de bedrijfswaarde ten opzichte van vorig boekjaar wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

De marktwaarde in verhuurde staat van de 1.779 woningen onder “sociaal vastgoed in exploitatie” bedraagt per ultimo 2015 circa € 208,7 miljoen. Bij de berekening van de marktwaarde is uitgegaan van de basisversie. Hierbij worden de gestandariseerde parameters conform het Waarderingshandboek gehanteerd.

Onder de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” is opgenomen de waarde van de grond van 20 woningen welke in 2005 zijn verkocht in een zogenaamde MGE constructie. De grond is in erfpacht uitgegeven. In 2014 is de grond aan de eigenaren van de woningen te koop aangeboden. Van deze mogelijkheid is in totaal door 12 eigenaren gebruik gemaakt. Zes stuks zijn nog in het boekjaar 2014 getransporteerd en ook in het boekjaar 2014 verantwoord. Van zes stuks heeft het transport in 2015 plaatsgevonden en deze zijn ook in 2015 verantwoord. Resteerd vanaf 2016 nog acht percelen. Deze 20 woningen zijn in 2005 gebouwd samen met 74 sociale huurwoningen (daeb bezit). De kopers hebben op de te betalen erfpachtcanon het eerste jaar 100% korting gehad en vervolgens elk jaar 10% minder korting. Vanaf 2015 wordt de volle erfpachtcanon betaald. Aangezien deze woningen onderdeel uitmaken van een groter sociaal project wordt dit door ons als daeb bezit betiteld. Op grond hiervan is deze post onder de materiële vaste activa opgenomen.

9.3.7.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

(bedragen x € 1.000)

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2014				
Verkrijgingprijzen	6.701	409	1.962	9.072
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.691	0	-1.000	-2.691
Stelselwijziging: - Overboeking naar materiële vaste activa	-1.543	-409	-962	-2.914
Boekwaarden per 1 januari 2015	3.467	0	0	3.467
Mutaties 2015				
Investerings:				
- Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-737			-737
- Overboeking garages naar sociaal vastgoed in exploitatie	-48			-48
Desinvesterings:				
- Verkopen	-339			-339
Afschrijvingen	-63			-63
Totaal mutaties	-1.187	0	0	-1.187
31 december 2015				
Verkrijgingprijzen	3.924	0	0	3.924
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.644	0	0	-1.644
Boekwaarden per 31 december '15	2.280	0	0	2.280

Onder de post "commercieel vastgoed in exploitatie" is verantwoord de boekwaarde van

- 56 woningen met een commercieel huurcontract op basis van de nieuwe woningwet.
- 16 garages.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Grond geen afschrijvingen
- Stichtingskosten lineair 50 jaar
- Garages lineair 50 jaar

Met betrekking tot restant levensduren, afschrijvingen, bouwrente, verzekerde waarden en financiering geldt hetzelfde als is vermeld in de toelichting op de materiële vaste activa.

Onder de post "verkopen" is de boekwaarde van 6 verkochte woningen en 10 verkochte garages in 2015 verantwoord.

De reële waarde van de 56 woningen onder “commercieel vastgoed in exploitatie” gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt € 8.049. De bedrijfswaarde is berekend op basis van uitgangspunten die door het WSW gehanteerd worden bij de financiële beoordeling van corporaties.

Voor de toelichting op de mutatie van de bedrijfswaarde ten opzichte van vorig boekjaar wordt verwezen naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

De WOZ waarde met peildatum 1-1-2015 van het commercieel vastgoed in exploitatie in onverhuurde staat bedraagt € 10 miljoen. De boekwaarde van het commerciële bezit bedraagt ongeveer 22% van de WOZ waarden.

De marktwaarde in verhuurde staat van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2015 circa € 9,7 miljoen. Bij de berekening van de marktwaarde is uitgegaan van de basisversie. Hierbij worden de gestandariseerde parameters conform het Waarderingshandboek gehanteerd. De boekwaarden van het commerciële bezit ligt ruim onder de marktwaarde. Derhalve is afwaardering niet aan de orde.

Onder de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” was opgenomen de waarde van de grond van 20 woningen welke in 2005 zijn verkocht in een zogenaamde MGE constructie. De grond is in erfpacht uitgegeven. Vanaf 2015 is deze post onder de materiële vaste activa opgenomen. Dit is middels een stelselwijziging gebeurd. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de post “materiële vaste activa”.

Onder de post “vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie” was de aankoop van de Heidehal (Blokhoeve) in 2006 verantwoord. Op basis van de nieuwe woningwet dient deze grondpositie onder de materiële vaste activa te worden opgenomen. Dit is middels een stelselwijziging gebeurd. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de post “materiële vaste activa”.

9.3.7.3 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

(bedragen x € 1.000)

	Deelneming	Latente belasting- vorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2015	14	253	1.060	1.327
Mutaties				
Investerings:				
- Toevoeging rente				
- Opgenomen latenties				
- Te vorderen bijdragen				
Desinvesteringen:				
- Afwikkeling latenties		-303		-303
- Overboeking naar vlottende activa			-1.060	-1.060
Totaal mutaties	0	-303	-1.060	-1.363
Boekwaarde per 31 december 2015	14	-50	0	-36

De deelneming betreft:

(bedragen x € 1.000)

	Resultaat boekjaar	Verkrijgingsprijs per 31-12-2015
WoningNet N.V.	0	14

De corporatie heeft 1.611 aandelen. De verkrijgingsprijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet in 2016 te verwachten. De aandelen zijn beperkt verhandelbaar.

Latente belastingvorderingen:

Deze post is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de leningen. In het boekjaar is de latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie (€ 291) afgewikkeld. Vanaf 2016 is er geen voorwaartse verliescompensatie meer aanwezig.

Binnen 1 jaar zal vermoedelijk € 9 verrekenbaar zijn.

Deze post is momenteel negatief door de invloed van 1 relatief hoogrentende lening. Deze post is credit op de balans opgenomen als "voorziening latente belastingverplichtingen".

Overige vorderingen:

In 2014 was hier de toegekende vermindering op de verhuurdersheffing opgenomen. Aangezien verwacht wordt dat deze in 2016 wordt ontvangen is deze per 31 december 2015 opgenomen onder de vlottende activa.

9.3.7.4 Vorderingen

9.3.7.4.1 Huurdebiteuren

(bedragen x € 1.000)

	2015	2014
Huurdebiteuren	106	107
Af : voorziening wegens oninbaarheid	0	9
Totaal huurdebiteuren	106	98

Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar. De huurachterstand ultimo 2015 bedraagt 0,87% van de huren en vergoedingen over 2015 (2014: 0,93%).

9.3.7.4.2 Overige vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	2015	2014
Doorberekeningen aan huurders	63	61
Diverse overige vorderingen	31	43
Vordering vermindering verhuurderheffing	1.060	500
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-63	-63
Totaal overige vorderingen	1.091	541

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is in het kader van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing 2014 een voorlopige investeringsverklaring verleend. De categorie betreft: "verbouw tot huurwoning". Deze investeringsverklaring heeft betrekking op ons project Bakenmonde. In dit project is een kantoorgebouw omgebouwd tot 106 verhuureenheden. Het voorlopige bedrag van de vermindering afdracht bedraagt € 10 per te realiseren verhuureenheid. In totaal komt dit op € 1.060. De oplevering heeft in december 2015 plaatsgevonden. De vermindering zal dan in 2016 met de dan te innen verhuurderheffing verrekend worden. Omdat wij ons inziens aan alle verplichtingen van de regeling voldoen hebben wij de vermindering als vordering op de balans per 31 december 2015 opgenomen.

9.3.7.4.3 Overlopende activa

(bedragen x € 1.000)

	2015	2014
Diverse overige overlopende activa	509	36
Totaal overlopende activa	509	36

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Onder deze post is in 2015 een gestorte waarborgsom van € 508 opgenomen inzake het in 2016 af te nemen project Merwedehof. Ter zake wordt verwezen naar de toelichting onder de post 9.3.7.8 "niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen".

9.3.7.4.4 Liquide middelen

(bedragen x € 1.000)

	2015	2014
Direct opvraagbaar :		
Kas/bank/giro	445	500
Spaarrekeningen	755	3.888
Totaal liquide middelen	1.200	4.388

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

9.3.7.5 Eigen vermogen

9.3.7.5.1 Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	2015	2014
Stand per 1 januari	17.606	19.326
Afrondingsverschil		
Bij: uit resultaatbestemming over het boekjaar	4.308	-1.720
Stand per 31 december	21.914	17.606

9.3.7.6 Voorzieningen

(bedragen x € 1.000)

	2015	2014
9.3.7.6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	50	0
Totaal	50	0

Voor toelichting zie de post "latente belastingvorderingen".

9.3.7.7 Langlopende schulden

Van de langlopende schulden kan het volgende overzicht worden gegeven:

(bedragen x € 1.000)

	2015 looptijd < 5 jaar	2015 looptijd > 5 jaar	Totaal 2015	2015 rente- voet	Totaal 2014	2014 rente-voet
Leningen kredietinstellingen	12.500	51.808	64.308	4,20%	62.085	4,43%
Totaal	12.500	51.808	64.308		62.085	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2016 bedraagt € 3.777 .

9.3.7.7.1 Leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2015 van de leningen kunnen als volgt worden toegelicht:

(bedragen x € 1.000)

	Totaal
Stand per 1 januari 2015	62.085
Bij: nieuwe leningen	9.000
Af: terugstorting ged. variabele lening	-3.000
Af: aflossingen	-3.777
Stand per 31 december 2015	64.308

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 4,20% (2014: 4,43%).

In het boekjaar zijn, met goedkeuring van het WSW, de volgende nieuwe leningen aangetrokken:

Geldgever: AEGON
Hoofdsom: € 5.000
Stortingsdatum: 3 augustus 2015
Einddatum: 1 augustus 2028
Aflossing: ineens per einddatum
Rente: 0,83%

Geldgever: BNG
Hoofdsom: € 4.000
Stortingsdatum: 2 maart 2015
Einddatum: 2 maart 2020
Aflossing: ineens per einddatum
Opname: van de hoofdsom moet minimaal € 1.000 worden opgenomen, het overige deel van de hoofdsom kan maandelijks variabel worden opgenomen of afgelost.
Rente: 1 maands euribor met een opslag van 0,37 procent
Per 31 december 2015 was van deze lening € 1.000 opgenomen.

Gestreefd wordt naar een bedrag waarover jaarlijks renterisico wordt gelopen van maximaal 15% over het rentedragend vreemd vermogen.

Vervalkalender leningportefeuille:

Renteconversies leningen

(bedragen x € 1.000)

Geldgever	Rente %	Conversie datum	Hoofdsom bij conversie	Einde looptijd
NWB	3,645%	1-03-2021	5.000	1-03-2044
NWB	4,650%	1-02-2016	3.649	1-02-2032
NWB	3,990%	1-11-2022	2.579	1-11-2032
BNG	3,470%	1-09-2020	562	1-09-2040

Voor de lening met conversiedatum 1-03-2021 moet per deze datum alleen een nieuw kredietopslag percentage worden overeengekomen met de bank. De basisrente van 3,145% blijft gelijk tot einde looptijd.

Voor de lening met conversiedatum 1-02-2016 is in 2014 reeds een renteafspraak gemaakt. Voor deze lening wordt het nieuwe percentage 3,65%.

Eindaflossingen leningen

(bedragen x € 1.000)

Geldgever	Rente %	Eind datum	Hoofdsom op eind datum
NWB	4,745%	1-6-2016	3.000
NWB	4,640%	3-4-2017	3.000
NWB	4,770%	2-7-2018	3.000
NWB	3,775%	2-9-2019	3.000
BNG	variabel	2-3-2020	4.000
NWB	4,420%	1-4-2020	2.500
BNG	4,505%	2-1-2023	4.000
TRIODOS	2,480%	1-3-2024	2.950
AEGON	0,830%	1-8-2028	5.000
BNG	4,565%	2-1-2029	4.000
BNG	1,994%	1-12-2031	1.900
AEGON	2,160%	3-12-2040	5.000
SÜDDEUTSCHE LEBENSVER.	3,150%	1-7-2042	3.000
NWB	4,720%	3-3-2059	3.000

9.3.7.8 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)

	2015	2014
Schulden aan kredietinstellingen	3.777	3.740
Schulden aan gemeente	0	19
Schulden aan leveranciers	577	2.603
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.131	707
Pensioenen	0	17
Overlopende passiva	1.768	1.812
Totaal kortlopende schulden	7.253	8.898

Onder de schulden aan kredietinstellingen is verantwoord de aflossing op de langlopende schulden in het volgende boekjaar.

Onder de schulden aan leveranciers is onder andere opgenomen te betalen termijnen aan aannemers.

Onder de post belastingen is opgenomen de afdracht btw over het vierde kwartaal 2015 (€ 341) en de verschuldigde vennootschapsbelasting over 2015 (€ 790).

De belangrijkste posten onder de overlopende passiva betreffen: niet vervallen rente (€ 1.522), waarborgsommen vrije sector (€ 41) en vooruit ontvangen huur (€ 112).

9.3.7.9 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

9.3.7.9.1 Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor planmatig onderhoud en investeringen tot een bedrag van € 33.

9.3.7.9.2 *Obligo WSW*

WSW deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Per 31 december 2015 heeft de corporatie een obligo uitstaan ten bedrage van € 2.697 uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.

9.3.7.9.3 *Project Merwedehof*

Jutphaas Wonen heeft met een ontwikkelaar een overeenkomst gesloten om 41 DAEB woningen af te nemen in het plan Merwedehof. Het betreft hier een turn-key overeenkomst. De totale kosten komen op 5,4 miljoen euro. Er zit geen onrendabel op dit project. Van het WSW is voldoende borgingsplafond ontvangen voor de financiering van dit project. De levering wordt verwacht per september 2016.

Voor dit project is een korting op de verhuurdersheffing aangevraagd van € 410. Hiervoor is een voorlopige toezegging ontvangen. Indien deze korting zal worden toegekend zal deze op z'n vroegst met de te betalen verhuurdersheffing over 2017 kunnen worden verrekend.

9.3.7.10 Niet in de balans opgenomen activa

De corporatie heeft in 2005 20 woningen verkocht in een zogenaamde MGE constructie. De grond is in erfpacht uitgegeven. Wanneer de kopers de woning weer willen verkopen heeft de corporatie het eerste recht van koop.

De corporatie heeft geen koopverplichting. In 2014 is aan 6 eigenaren de grond verkocht en in 2015 zijn nog eens 6 percelen verkocht. Zie ook de toelichting bij de post 9.3.7.2 "Vastgoedbeleggingen".

9.3.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.3.8.1 Huuropbrengsten

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Woningen en woongebouwen	12.006	12.104	11.340
Onroerende zaken niet zijnde woningen	101	65	84
	12.107	12.169	11.424
Af : huurderiving wegens leegstand	-61	-12	-48
Totaal huren	12.046	12.157	11.376

Voor het verslagjaar 2015 heeft Jutphaas Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De gemiddelde huurverhoging voor 2015 bedroeg 2%.

Per 1 december 2015 zijn 106 wooneenheden Bakenmonde in exploitatie genomen. De huuropbrengst van dit complex in 2015 bedroeg € 73 .

De geïnde huur betreft allemaal woningen gelegen in de gemeente Nieuwegein.

9.3.8.2 Opbrengsten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Leveringen en diensten	160	151	147
Totaal vergoedingen	160	151	147

Dit betreft van huurders ontvangen vergoedingen voor kosten van leveringen en diensten. Zie ook onder de overige bedrijfslasten.

9.3.8.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	1.859	528
Af : Verkoopkosten	0	-76	-24
Af : Boekwaarde	0	-601	-249
Verkoopresultaat bestaand bezit	0	1.182	255
Totaal verkoopresultaat	0	1.182	255

Opbrengst verkopen bestaand bezit

Voor 2014 is hieronder verantwoord:

- verkoop 1 woning
- verkoop 2 garages
- verkoop 1 loods
- verkoop 6 percelen grond welke waren uitgegeven in erfpacht

Voor 2015 is hieronder verantwoord:

- verkoop 8 woningen

- verkoop 10 garages
- verkoop 6 percelen grond welke waren uitgegeven in erfpacht

9.3.8.4 Overige bedrijfsopbrengsten

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Vergoeding afsluiten huurcontracten	5	11	9
Beheerdiensten	153	145	159
Overigen	78	63	143
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	236	219	311

De daling van de post beheerdiensten komt doordat enkele diensten zijn afgestoten. Onder de post "overigen" is onder andere verantwoord opbrengst canon koopwoningen (€ 25), uitkering Stichting Woonruimteverdeling Utrecht (€ 10) en opbrengst antenne opstelpunten (€ 22).

9.3.8.5 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Afschrijving onroerende zaken in exploitatie	1.699	1.727	1.577
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	80	94	80
Totaal afschrijvingen	1.779	1.821	1.657

9.3.8.6 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Terugname als gevolg van hogere reële waarde bestaand bezit	0	-1.621	-254
Afwaardering als gevolg van lagere reële waarde bestaand bezit	0	0	306
Afwaardering onrendabele toppen nieuwbouw	0	0	3.468
Vermindering verhuurderheffing	0	0	-1.560
Afwaardering voorbereidingskosten diverse projecten	100	34	114
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	100	-1.587	2.074

Terugname als gevolg van hogere reële waarde bestaand bezit

Op basis van de bedrijfswaarde berekeningen heeft voor een achttal complexen een terugname van in het verleden gedane afwaarderingen plaatsgevonden van € 1.621. De ontwikkeling van de bedrijfswaarde van deze complexen laat deze terugname toe. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de WSW parameters in het boekjaar naar beneden toe zijn bijgesteld.

Afwaardering als gevolg van lagere reële waarde bestaand bezit

Op basis van de bedrijfswaarde berekeningen hoefde in het boekjaar geen afboeking naar lagere bedrijfswaarde plaats te vinden.

Afwaardering onrendabele toppen nieuwbouw

De afwaardering in het vorig boekjaar had betrekking op het project Bakenmonde.

Vermindering verhuurderheffing

In het vorig boekjaar is hieronder verantwoord de door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland in het kader van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing 2014 toegekende vermindering. De categorie betreft: "verbouw tot huurwoning". De vermindering had betrekking op ons project Einsteinbaan en ons project Bakenmonde.

Afwaardering voorbereidingskosten diverse projecten

Dit zijn kosten voor projecten die zich in de onderzoeksfase bevinden. Dit betreffen vooral onderzoekskosten naar de mogelijkheid van transformatie van kantoren naar woonruimte. De kosten zijn gemaakt voor de projecten Bakenmonde, Blokhoeve en Merwedehof. Ook is onder deze post verantwoord € 14 ontvangsten door de tijdelijke verhuur van Blokhoeve.

9.3.8.7 Onderhoudskosten

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Klachtenonderhoud	200	244	248
Serviceabonnement	20	31	19
Mutatieonderhoud	115	105	105
Materiaalverbruik	25	34	28
Doorberekend aan huurders	-10	-48	-15
Contract onderhoud	246	210	174
Planmatig onderhoud	1.647	916	3.446
Totaal	2.243	1.492	4.005

Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar een uitgebreide toelichting op het onderhoud elders in het jaarverslag.

9.3.8.8 Leefbaarheid

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid voor een schone en veilige leefomgeving	22	100	10
Mens gerelateerde leefbaarheid inzake woonmaatschappelijk werk	30	18	24
Totaal	52	118	34

De uitgaven voor een schone en veilige leefomgeving hebben vooral betrekking op genomen beveiligingsmaatregelen zoals het aanbrengen van camera's. Dit is vooral gebeurd in het nieuwe complex Bakenmonde.

9.3.8.9 Lasten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Algemene dienstverlening	22	14	22
Schoonmaakkosten	68	70	66
Electra	68	66	57
Water	1	1	1
Telefoon lift	1	0	1
Totaal	160	151	147

9.3.8.10 Overige bedrijfslasten

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Overige personeelskosten	166	170	201
Huisvestingskosten	58	57	46
Kosten raad van commissarissen	40	35	37
Algemene kosten	477	522	445
Belastingen	400	425	384
Verzekeringen	62	75	56
Verhuurdersheffing	684	1.140	984
Saneringsheffing	204	0	333
Totaal overige bedrijfslasten	2.091	2.424	2.486

Verhuurdersheffing

De stijging ten opzichte van de begroting komt doordat de korting op de verhuurdersheffing voor de transformatie van de Einsteinbaan (500) in mindering is gebracht op de investering.

Accountantshonoraria (onderdeel van de post algemene kosten)

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Controle van de jaarrekening	36	33	27
Andere controlewerkzaamheden	0	0	5
Fiscale advisering	15	27	14
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	51	60	46

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wet toezicht accountantsorganisaties.

9.3.8.11 Rentebaten en rentelasten

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Rentebaten			
Rente op liquide middelen	0	16	37
Totaal rentebaten	0	16	37
Rentelasten			
Rente langlopende schulden:			
- Leningen kredietinstellingen	2.935	2.693	2.612
Rente kortlopende schulden:			
- Belastingdienst	0	0	0
Totaal rentelasten	2.935	2.693	2.612

9.3.8.12 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(Bedragen x € 1.000)

	2015 Begroting	2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Acute belastingen	958	790	0
Teruggaaf btw op algemene kosten boekjaar	0	19	-23
Mutatie latente belastingen	0	303	-261
Totaal	958	1.112	-284

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

(Bedragen x € 1.000)

		2015 Jaarrekening	2014 Jaarrekening
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		5.420	-2.004
Bijzondere waardeverminderingen (afwaardering lagere bedrijfswaarde)	-1.621	53	
Afwaardering project Bakenmonde	0	3.468	
Afschrijvingen	1.570	1.445	
Waarderingsverschil verkopen	-1.316	-288	
Investerings fiscaal zijnde onderhoud	0	-1.343	
Korting verhuurdersheffing	500	-1.560	
Fiscale dotatie herinvesteringsreserve	-27	-9	
Bijdrage achterstandswijken	0	333	
Afschrijving disagio leningen (fiscaal)	-46	-120	
Totaal permanente verschillen		-940	1.979
Belastbaar bedrag		4.480	-25
Verschuldigde acute winstbelasting		790	0

Het belastbare bedrag over 2015 is vastgesteld op een winst van € 4.480 . Deze winst is gedeeltelijk (€ 1.279) verrekend met de verliezen uit voorgaande jaren waardoor een belastbare winst overblijft voor 2015 van € 3.201 . Over dit bedrag is een acute winstbelasting verschuldigd van € 790 . De aangiften over de jaren 2008 tot en met 2012 zijn definitief vastgesteld.

Inzake de fiscale waardering betreft het een voorlopige inschatting. Bij de aangifte vennootschapsbelasting 2015 zal de juiste fiscale waardering worden bepaald.

9.3.8.13 Mutatie reële waarde materiële vaste activa

De reële waarde van het totale bezit (sociaal vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed in exploitatie) in het verslagjaar, zijnde € 151.321, is toegenomen met een bedrag van € 20.172 ten opzichte van de reële waarde ultimo het voorgaande verslagjaar zijnde € 131.149.

De mutatie in de reële waarde laat zich als volgt verklaren:

Jaarresultaat

a	effect contante waarde en restant levensduur	€ 489
---	--	-------

Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters

a	in de huurprijscomponent	€ 2.892
b	in de onderhoudslasten	€ - 1.530
c	in de overige lasten	€ 3.235
d	in de levensduur	€ 5
e	verhuurdersheffing	€ 1.018
f	discontovoet	€ 5.256

Gevolgen van mutaties in het bezit

a	per saldo toevoeging 98 vhe's	€ 8.807
---	-------------------------------	---------

Totaal € 20.172

Voor een toelichting op de wijzigingen in de parameters wordt verwezen naar hoofdstuk 9.3.5.2.1 van het jaarverslag.

9.3.9 Overige informatie

9.3.9.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2015 had de corporatie gemiddeld 15,91 (2014: 14,81) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

9.3.9.2 Bestuurder en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging van:

9.3.9.2.1 Bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder over de periode januari tot en met december 2015 heeft plaatsgevonden op basis van de CAO woondiensten 2015.

De bezoldiging van de bestuurder heeft in het boekjaar € 104 bedragen. De bezoldiging (€ 85) van de bestuurder omvat periodiek betaalde beloningen zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld en doorbetaling bij vakantie en ziekte. De bezoldiging is gebaseerd op een 30-urige werkweek. Aan pensioenpremie is in het boekjaar € 19 betaald.

De bestuurder had niet de beschikking over een auto. Aan onbelaste reiskosten is in het boekjaar € 5 uitbetaald.

De bestuurder heeft € 0,45 aan onbelaste kostenvergoeding ontvangen.

Met betrekking tot de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen kan het volgende overzicht worden gegeven:

Overzicht leidinggevende topfunctionarissen						
(bedragen x € 1)						
			M.J.Zeeman			
Functie			Directeur-bestuurder			
Duur dienstverband in 2015			1/1 - 31/12			
Omvang dienstverband (in fte)			0,83			
Gewezen topfunctionaris			Nee			
(Fictieve) dienstbetrekking			Ja			
Bezoldiging						
Beloning			84.588			
Belastbare onkostenvergoedingen			-			
Beloningen betaalbaar op termijn			19.473			
Totaal bezoldiging			104.061			
Toepasselijk WNT-maximum			93.292			
Motivering overschrijding			Functionaris valt onder de overgangsregeling.			

De bestuurder heeft aangegeven per 1 maart 2016 Jutphaas Wonen te verlaten.

De raad van commissarissen heeft eind 2015 besloten om een extern bureau opdracht te geven voor de werving van eerst een interim bestuurder en vervolgens een nieuwe bestuurder. In februari 2016 heeft de benoeming van de interim bestuurder per 1 maart 2016 plaatsgevonden. In februari 2016 is de procedure rond de benoeming van een nieuwe bestuurder opgestart.

9.3.9.2.2 Commissarissen

De kosten van de vier commissarissen hebben in het boekjaar € 35 bedragen.

De kosten van de commissarissen omvat periodiek betaalde beloningen zoals vergoedingen voor vergaderingen overige kostenvergoedingen en de kosten voor advies, ondersteuning en scholing.

De kosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- vergoedingen inclusief btw	€ 31
- reiskostenvergoeding	€ 1
- opleidingen	€ 1
- contributie VTW	€ 2

Met betrekking tot de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen kan het volgende overzicht worden gegeven:

Overzicht toezichthoudende topfunctionarissen							
(bedragen x € 1)							
		D.S.N. Bakker		A.A. Vroege		H.Hagen	F.J. Wehrmeijer
Functie		voorzitter RvC		lid RvC		lid RvC	lid RvC
Duur dienstverband in 2015		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging							
Beloning		8.430		5.620		5.620	5.620
Belastbare onkostenvergoedingen		-		-		-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		-		-		-	-
Totaal bezoldiging		8.430		5.620		5.620	5.620
Toepasselijk WNT-maximum		12.982		8.655		8.655	8.655

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

9.4 Overige gegevens

9.4.1 Statutaire resultaatbestemming

Zoals in de statuten vermeld wordt het resultaat toegevoegd c.q. onttrokken aan de overige reserve.

9.4.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het totale jaarresultaat is toegevoegd aan de overige reserve.

Bijlagen

Bijlage 1 Woningbezit

Complex	Complex naam	31-12-2014	31-12-2015	Gemiddeld Bezit 2015	Verkoop	Aantal Mutaties	Mutatie graad	Aanbiedings graad
1	Stormerdijkstraat	4	4	4	-	-	0,0%	0,00
2	Drilleveld e.o.	39	39	39	-	2	5,1%	2,00
3	Ten Baanstraat e.o.	12	12	12	-	-	0,0%	0,00
4	Torenflats	448	448	448	-	38	8,5%	1,37
6	Zuilenstein	92	92	92	-	15	16,3%	5,47
7	Batau Zuid	344	344	344	-	20	5,8%	2,80
11	Doorslag	148	147	148	1	12	8,1%	2,50
12	Kerkveld e.o.	17	17	17	-	-	0,0%	0,00
14	Fokkesteeg	22	19	21	3	2	9,8%	0,00
15	De Vestes	8	7	8	1	1	13,3%	0,00
16	Fokus woningen Fokkesteeg	15	15	15	-	-	0,0%	0,00
17	Dinterse- en Muiderschans	22	22	22	-	-	0,0%	0,00
21	Fokkesteeg egw	15	12	14	3	4	29,6%	1,00
24	Kerkstraat	18	18	18	-	1	5,6%	1,00
25	Van Reeslaan	14	14	14	-	-	0,0%	0,00
28	A. van Schendelhovestraat e.o.	52	52	52	-	2	3,8%	3,67
29	S. Vestdijkhove	30	30	30	-	1	3,3%	1,00
30	Schermerhornpark	64	64	64	-	4	6,3%	3,50
32	Ten Baanstraat nieuw bouw	30	30	30	-	1	3,3%	1,00
36	Ten Baanstraat senioren	18	18	18	-	5	27,8%	2,80
37	Nieuw Vreeswijk	74	74	74	-	6	8,1%	2,33
38	Grindoever	35	35	35	-	2	5,7%	1,00
42	De Brinkwal	25	25	25	-	5	20,0%	9,00
43	De Einsteinbaan	50	50	50	-	2	4,0%	9,50
44	Bakenmonde	0	106	53	-	-	0,0%	2,53
Zelfst. 41	GW Project	68	68	68	-	7	10,3%	1,00
Onzelf. 141	GW Project w oongroepen	42	42	42	-	9	21,4%	1,00
Onzelf. 241	GW Project Humanitas	22	22	22	-	-	0,0%	0,00
Onzelf. 242	Biltseveste/Jisperveste	9	9	9	-	-	0,0%	0,00
Totaal		1.737	1.835	1.786	8	139	7,78%	2,63

Bijlage 2 Bijlage E conform BBSH

BBSH tabel verslagjaar 2015

Aantal toewijzingen 2015

1-persoon		Huur <= 403,06	Huur 403,06 t/m 576,87	Huur > 576,87	Totaal
<65	< € 21.950	9	35	36	80
	>= € 21.950	0	2	31	33
>=65 jaar	< € 21.950	0	1	6	7
	>= € 21.950	0	2	7	9
Subtotaal		9	40	80	129
2-personen		Huur <= 403,06	Huur 403,06 t/m 576,87	Huur > 576,87	Totaal
<65	< € 29.800	0	3	30	33
	>= € 29.800	0	3	14	17
>=65 jaar	< € 29.825	0	2	5	7
	>= € 29.825	0	0	7	7
Subtotaal		0	8	56	64
>=3 personen		Huur <= 403,06	Huur 403,06 t/m 618,24	Huur > 618,24	Totaal
<65	< € 29.800	0	8	23	31
	>= € 29.800	0	0	13	13
>=65 jaar	< € 29.825	0	0	0	0
	>= € 29.825	0	0	1	1
Subtotaal		0	8	37	45
Totaal		9	56	173	238

Bijlage 3 Nadere financiële toelichting

Resultaat ten opzichte van voorgaand jaar

Het jaarresultaat over 2015 bedraagt € 4.308 positief (2014 € 1.720 negatief). Ten opzichte van 2014 is het resultaat met € 6.028 toegenomen. Deze toename is in hoofdlijnen als volgt te specificeren:

- Huuropbrengsten voordelig € 781.
Dit komt door de huurverhoging per 1 juli 2015 van gemiddeld 2% en door de in exploitatie name van het complex Bakenmonde per 1 december 2015.
- Opbrengst verkopen voordelig € 927.
In 2015 zijn er 7 woningen en 8 garages meer verkocht dan in 2014.
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa voordelig € 3.661.
Dit betreft voornamelijk: in 2014 een extra afboeking onrendabel bakenmonde (€ 3.468) en in 2015 meer terugname in het verleden gedane afboekingen bestaand bezit (€ 1.673). In 2014 is ook een vermindering op de verhuurderheffing (€ 1.560) verantwoord.
- Lasten onderhoud voordelig € 2.513.
Dit betreft voornamelijk minder uitgegeven kosten planmatig onderhoud. Met name bij het complex Torenflats. Hier hebben in 2014 afrondende werkzaamheden plaatsgevonden aan de buitenkant van de flats en aan de bergingen.
- Belastingen nadelig € 1.396.
Dit komt door de afwikkeling van de belasting latentie en de over 2015 verschuldigde acute winstbelasting.

Voor een meer uitgebreider toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de balans per 31 december 2015 en de winst- en verliesrekening over 2015.

Resultaat ten opzichte van begroting

Het jaarresultaat over 2015 bedraagt € 4.308 positief. Begroot was een voordelig jaarresultaat van € 924. Het voordelige begrotingsverschil van € 3.384 valt in hoofdlijnen als volgt te verklaren:

- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa voordelig € 1.687.
Dit voordelige verschil komt door de terugname van in het verleden gedane afwaarderingen. Met deze post is bij het opstellen van de begroting geen rekening gehouden.
- Lasten onderhoud voordelig € 751.
Betreft voornamelijk minder gemaakte kosten voor duurzaamheid. Deze geraamde kosten zijn doorgeschoven naar 2016. De voorbereiding voor deze projecten vergde meer tijd dan verwacht.
- Verkopen voordelig € 1.182.
In de begroting was geen opbrengst verkopen ingerekend.

Vennootschapsbelasting

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn vanaf 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht heeft Jutphaas Wonen een fiscale openingsbalans opgemaakt waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) heeft Jutphaas Wonen een belastinglatentie gevormd indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Branchevereniging Aedes heeft hiervoor met de belastingdienst hernieuwde afspraken gemaakt en een nieuwe vaststellingsovereenkomst opgesteld (VSO 2). Deze is ook door Jutphaas Wonen ondertekend.

Door Jutphaas Wonen zijn de op 1 januari 2008 te waarderen belastinglatenties en de mutaties gedurende 2008 in de belastinglatenties via het resultaat 2008 verantwoord. In 2015 is de afwaardering van deze latenties verantwoord.

In de toelichting op de post belastingen (ref. 9.3.8.12) is een uitsplitsing van de mutaties in 2014 en 2015 opgenomen.

Jutphaas Wonen heeft in 2015 samen met een fiscaal adviseur onderzocht of het fiscaal aantrekkelijk is om een onderhoudsvoorziening te vormen of over te gaan tot afwaardering van de woningen naar lagere WOZ waarde. Beide instrumenten leiden niet tot een blijvende vermindering van de te betalen vennootschapsbelasting maar alleen tot een verschuiving in de tijd. Omdat dit tot onzekerheden voor de toekomst leidt heeft Jutphaas Wonen besloten geen gebruik te maken van deze instrumenten.

Beleggingsbeleid

De tijdelijk overtoollige middelen worden weggezet op depositorekeningen. Dit heeft in 2015 € 16 aan rente opgeleverd.

Treasury

Algemeen

Jutphaas Wonen heeft ultimo 2015 een leningenportefeuille ter grootte van € 68.085. De gemiddelde rente op de portefeuille bedraagt 4,20% (ultimo 2014 4,43%). Jutphaas Wonen heeft ultimo 2015 geen leningen u/g.

Opbouw leningportefeuille

De aflossing van de leningen zal als volgt plaatsvinden:

(bedragen x € 1.000)

Leningen kredietinstellingen	2016	2017	2018 e.v.	Totaal
- aflossing	3.777	3.829	60.479	68.085
Totaal	3.777	3.829	60.479	68.085

De leningen zijn naar renteklasse als volgt te specificeren:

Renteklasse	aantal leningen	Schuldrestant (x € 1000)	gem. percentage
< 4 %	10	31.371	2,54 %
4 < 5 %	10	30.300	4,66 %
6 < 7 %	1	6.414	6,04 %
Totaal	21	68.085	4,20 %

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW faciliteert op basis van kasstromen. In de kasstromen zie je het beleid van de corporatie direct terug. Simpel gesteld betreft het de huuropbrengst minus onderhoud, organisatie en financieringskosten. Ook de consequenties van investeringen en verkopen zie je meteen terug. Jaarlijks wordt door het WSW het

borgingsplafond vastgesteld. Momenteel is dit voor ons vastgesteld tot en met 2016, dit is inclusief het project Merwedehof.

Het WSW baseert zijn risicobeoordeling mede op een vijftal financiële ratio's. Deze ratio's moeten aan een voor het WSW minimale norm voldoen.

Hierna volgt een overzicht van de ratio's met de bijbehorende minimale norm en hoe dit voor ons uitpakt op basis van de cijfers over 2015 en de dPi over 2015.

- Interest Coverage Ratio (ICR), deze ratio geeft de kasstroom weer uit operationele activiteiten ten opzichte van rente uitgaven op het vreemd vermogen (renteverdiencapaciteit).

- Debt Service Coverage Ratio (DSCR), deze ratio geeft de kasstroom weer uit operationele activiteiten bij exploitatie tot einde levensduur ten opzichte van rente uitgaven en aflossingsverplichtingen (aflossingsverdiencapaciteit).

- Loan to Value (LTV), deze ratio geeft de lange termijn verdiencapaciteit aan van de voorraad (gewaardeerd tegen bedrijfswaarde) ten opzichte van het vreemd vermogen.

- Solvabiliteit, deze ratio geeft de omvang van het eigen vermogen aan ten opzichte van de omvang van het totaal vermogen. Deze wordt berekend op basis van de bedrijfswaarde.

- Dekkingsratio, deze ratio geeft het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen ten opzichte van bij het WSW ingezet onderpand uitgedrukt in de WOZ waarde (zekerheidswaarde).

	Norm WSW	Werkelijk Jutphaas Wonen
ICR	minimaal 1,4	1,84
DSCR	minimaal 1,0	1,74
LTV	maximaal 75%	44%
Solvabiliteit	minimaal 20%	55%
Dekkingsratio	maximaal 50% woz	25%

Jutphaas Wonen voldoet aan alle ratio's.

Verkoopbeleid

Vanaf 2010 worden in de begroting en de prognoses geen opbrengst uit verkopen meer meegenomen.

Incidenteel worden er nog woningen verkocht. Voor de geplande investeringen is Jutphaas Wonen dan ook niet afhankelijk van de opbrengsten uit verkopen.

Bedrijfswaarde

Aan de hand van de balans, zoals in dit jaarverslag is opgenomen, kan een oordeel worden gevormd omtrent de financiële soliditeit van de organisatie. Deze balans is echter een momentopname –de stand per 31 december 2015- en is gebaseerd op historische kosten. Het onthult weinig over de toekomst.

Een manier om de toekomst in financiële zin enigszins te kwantificeren wordt gevormd door het berekenen van de bedrijfswaarde, ook wel actuele waarde genoemd. Hierbij wordt van alle te verwachten toekomstige in- en uitgaande kasstromen met betrekking tot de woningexploitatie de contante waarde berekend. Hierdoor wordt inzicht verkregen in de terugverdiencapaciteit van het woningbezit gedurende de resterende levensduur. Bij de berekening van de bedrijfswaarde dienen eerst de uitgangspunten te worden vastgesteld. Voor de uitgangspunten die door ons zijn gehanteerd wordt verwezen naar hoofdstuk 9.3.5.2.1 van de jaarrekening.

Meerjaren begroting

Voor de periode 2016 tot en met 2020 is een bedrijfsbegroting samengesteld. De begroting over 2016 is in december 2015 door de raad van commissarissen vastgesteld.

De hierbij gehanteerde uitgangspunten zijn:

- Huurverhoging 2016 tot en met 2020: 2% (inclusief harmonisatie)
- Verkopen: Vanaf 2016 zijn er geen verkopen ingerekend.
- Planmatig onderhoud conform meerjaren onderhoudsbegroting
- Kostenstijging algemeen beheer: 2,5%
- Kostenstijging onderhoud: 2,5%
- Rente: 5%

Hierna volgt een overzicht van enkele belangrijke gegevens uit de meerjarenprognose:

(bedragen x € 1.000)

	2016	2017	2018	2019	2020
Jaarresultaat	-844	-282	459	1.176	1.622
Algemene reserve	19.284	19.002	19.461	20.637	22.259
Overheidsheffingen	1.433	1.590	1.612	1.615	1.615
Vpb belasting	475	687	956	1.251	1.425
Solvabiliteit	21%	21%	22%	22%	25%

Met betrekking tot de financiering van de verschillende projecten wordt verwezen naar de alinea over het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Over de financiering zelf vindt frequent contact plaats met banken en een extern treasury bureau.

Inspectie Leefomgeving en Transport

De ILT heeft aan de hand van de verantwoordingsstukken over het boekjaar 2014 de financiële positie van Jutphaas wonen beoordeeld. Hiervan hebben wij een oordeelsbrief 2014 en een toezichtbrief 2015 ontvangen. Beide beoordelingen gaven geen aanleiding tot specifiek onderzoek.

Stichtingsgegevens

De stichting, Woonstichting Jutphaas

statutair gevestigd te Nieuwegein

opgericht als vereniging : 19 - 6 - 1919

omgevormd tot stichting : 26 - 10 - 1999

De stichting is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te voor Midden Nederland onder nummer: 30040468

De stichting is lid van branchevereniging Aedes.



Montageweg 1

3433 NT Nieuwegein

Postbus 1200

3430 BE Nieuwegein

telefoon 030 - 608 3131

fax 030 - 606 5797

www.jutphaas.nl

