Jutphaas Wonen

Jaarverslag 2021

Versie 6 april 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Inhoud

Inhoud 2
Leeswijzer 5
DEEL A Bestuursverslag 2021 6
Woord vooraf 2021 7
1. Jaarbericht 2021 8
Deel 1: Context 9
2. Woonstichting Jutphaas, haar omgeving en keuzes 9
2.1 Profiel van Woonstichting Jutphaas 9
2.2 Opgave 9
2.3 Omgeving van Woonstichting Jutphaas 10
2.4 Draagvlak voor onze activiteiten bij belanghebbenden 11
Deel 2: Activiteiten naar aanleiding van het jaarplan 2020 12
3. Woningen toevoegen 12
3.1 Voorraad woningen eind 2022 is 2100 woningen 12
Beoordelen initiatieven/ locaties nieuwbouw en/of transformatie. 12
3.2 Verwerven nieuwbouwlocaties 12
3.3 Aankoop/overname vastgoed 12
3.4 Gemengd wonen concept 12
4. Duurzame woningen 12
4.1 Gemiddeld El 1, 2 in 2022, verduurzamen 130 woningen per jaar 12
4.2 Energieneutrale nieuwbouw 13
4.3 Opvolging pilots RWU-verband 13
4.4 Bewustwording 13
4.5 Klimaatadaptatie 13
4.6 Asbestinventarisatie 14
4.7 Overige activiteiten 14
5. Wonen met plezier 14
5.1 Stimuleren medezeggenschap bewoners 14
5.2 Betaalbaar voor de sociale doelgroep 15
5.3 Differentiatie bevorderen 15
5.4 Terugdringen woonoverlast 16
6. De organisatie 17
6.1 Prettige werkomgeving 17
6.3 Medezeggenschap personeelsleden 17
6.4 Goede onderlinge verbinding en communicatie met medewerkers 17
6.5 Bewoners tevreden over dagelijks onderhoud 18
6.6 Professionele organisatie 18
6.7 Veilige gebruiksvriendelijke ICT 18

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

6.8 Heldere, prettige en tijdige communicatie met bewoners 19
Deel 3: Niet in het jaarplan gespecificeerde werkzaamheden, activiteiten en ontwikkelingen .. 20
7. Overige activiteiten in 2021 20
7.1 Bijzondere doelgroepen 20
7.2 Betaalbaar voor de sociale doelgroep 21
7.3 Differentiatie bevorderen 24
7.4 Kaders huurbeleid 24
7.6 Uitbesteden dagelijks onderhoud 26
7.7 Aanpassen bereikbaarheid- en openingstijden kantoor 26
7.8 Onderzoek en ontwikkeling 26
7.9 Personeel en organisatie 26
7.10 Werkzaamheden voor derden 27
7.11 Vereniging van Eigenaren (VvE) 28
7.12 Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht 28
8. Governance 29
8.1 Governancecode 29
8.2 Organisatieschema 29
8.3 Raad van commissarissen 29
8.4 Het bestuur 30
8.5 Documenten 30
8.6 Visitatie 30
8.7 Governance 30
Deel 4: Financiën, risico's en compliance 32
9. Financiën 32
10. Financieel kader 32
11. Samenvatting ratio's + Toelichting 33
12. Resultaat boekjaar 2021 34
13. Marktwaarde en Beleidswaarde ultimo 2021 34
14. Rente- en kasstroomrisico 39
15. Meerjarenperspectief 2021-2025 40
15.1 Winst- en Verliesrekening 40
15.2 Balans 41
15.3 Kasstroomoverzicht 42
15.4 Ratio's 43
16. Risicomanagement 43
16.1 Inleiding 43
16.2 Operationeel risicomanagement 45
16.3 Inrichting van de drie verdedigingslinies 45

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

17. Compliance 46
Deel 5: Verslag raad van commissarissen 47
18. Over besturen en toezichthouden 47
18.1 Toezicht, Toetsing en Governance 47
18.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol 48
18.3 Verslag vanuit werkgeversrol 50
18.4 Verslag vanuit klankbordfunctie 52
18.5 Over de raad van commissarissen 52

Bijlage 1 Activiteiten 2021 53

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Leeswijzer

Het jaarverslag 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Deel A: Bestuursverslag 2021
- Deel B: Jaarrekening 2021
- Deel C: Overige gegevens

Het eerste onderdeel, het Bestuursverslag 2021, bestaat uit de volgende delen:

Deel 1: Context en keuzes van Woonstichting Jutphaas – In dit deel beschrijven we wie Woonstichting Jutphaas is, komt de context ter sprake waarin wij werken en beschrijven we waar onze prioriteiten liggen. Hier vindt u een beschrijving van onze mogelijkheden, strategische keuzes en ook een kader voor de context waarin onze prestaties in 2021 geplaatst moeten worden.

Deel 2: Thema's verder uitgewerkt in 2021 – In dit deel vindt u de thema's die door ons zijn vertaald in activiteiten. Per thema leest u wat de activiteiten in de lokale samenleving hebben opgeleverd en wat zij betekenen voor de toekomst.

Deel 3: Woonstichting Jutphaas als organisatie – In dit deel treft u informatie aan over het betrekken van huurders, de organisatie en governance.

Deel 4: Financiën, risico's en compliance – In dit deel treft u informatie aan over onze financiën, risicomanagement en compliance.

Deel 5: Verslag raad van commissarissen – In dit deel doet de raad van commissarissen verslag van haar werkzaamheden en bevindingen.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

DEEL A Bestuursverslag 2021

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Woord vooraf 2021

Woonstichting Jutphaas staat voor een grote volkshuisvestelijke opgave in een regio waar de woningmarkt zeer gespannen is. Als kleine corporatie leveren we binnen onze mogelijkheden een bijdrage aan het aanpakken van die opgave. Volgens onze belanghouders doen we dat goed en waardeert men onze inzet. Toch hebben we gemeend om in 2021 te onderzoeken of een fusie met Mitros en Viveste ertoe zou kunnen leiden dat we gezamenlijk meer kunnen betekenen in de aanpak van de volkshuisvestelijke opgave dan ieder afzonderlijk.
Naar de mening van Woonstichting Jutphaas zou een fusie met Mitros en Viveste tot onvoldoende volkshuisvestelijke en organisatorische meerwaarde leiden. We hebben dan ook besloten om het traject van fusie niet verder door te zetten. Het onderzoek naar een mogelijke fusie heeft een belangrijke stempel gedrukt in de eerste helft van 2021. Het was een intensief traject waar een deel van de medewerkers, onze OR, de RvC en het Huurdersplatform Jutphaas, nauw bij betrokken waren.

Ook in 2021 speelde Covid-19 een belangrijke rol en dit was van invloed op onze werkzaamheden. Door Covid-19 werd veel thuis gewerkt en hebben we een aantal processen moeten aanpassen. We hebben geprobeerd om ervoor te zorgen dat dit zo min mogelijk effect had op onze dienstverlening aan onze huurders. Dat is grotendeels gelukt!

Het jaar 2021 stond ook in het teken van Tweede Kamer verkiezingen en van een lange kabinetsformatie. Een van de belangrijkste thema's hierbij was de crisis op de woningmarkt. Sinds jaren staat "wonen" weer hoog op de politieke agenda. Inzet van de corporatiesector was de afschaffing van de verhuurderheffing om meer middelen vrij te krijgen voor nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaar wonen. Dat is gelukt! De heffing wordt in 2023 afgeschaft en dat biedt de corporaties en dus ook Woonstichting Jutphaas, extra mogelijkheden om te doen wat nodig is om de crisis op de woningmarkt te verlichten.

De opgaven waar Woonstichting Jutphaas voor staat, staan nog overeind. In 2021 is het besef doorgedrongen dat Woonstichting Jutphaas die opgaven niet alleen aankan. Hoe we dat met anderen samen gaan doen en in welke vorm zal ook in 2022 onderwerp van onderzoek en gesprek zijn.

Bram Lipsch
Directeur-bestuurder
Februari 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

1. Jaarbericht 2021

In dit jaarverslag geeft Woonstichting Jutphaas inzicht in alles wat zij gedaan en bereikt heeft in 2021. Wij leggen daarmee verantwoording af aan onze partners en laten wij zien hoe wij onze middelen hebben ingezet.

Covid-19

Het jaar 2021 werd in belangrijke mate beïnvloed door Covid-19. Net zoals in 2020 hebben medewerkers veel thuisgewerkt. Binnen de mogelijkheden van de Covid-19 maatregelen, hebben we onze dienstverlening aan onze huurders zo veel als mogelijk, normaal uitgevoerd. In het mutatieproces hebben we een paar aanpassingen moeten doen wat heeft geleid tot meer leegstand. Onderhoud aan onze woningen is volgens planning uitgevoerd. We zijn tijdens de gehele Covid-19 periode bereikbaar geweest en gebleven voor onze huurders en onze partners. Covid-19 heeft ons in enige mate beperkt in onze activiteiten.

Project Hoeverijk

Het project Hoeverijk heeft in 2021 in het teken gestaan van herziening van de raamovereenkomst waarbij de Aldi als vierde partij is aangehaakt. Zij hebben in plaats van ontwikkelaar Trebbe/Lunee de Heidehal aangekocht. Het stedenbouwkundig plan is aangepast, afspraken en afhankelijkheden afgestemd en eind december is de herziene raamovereenkomst getekend. De planaanpassing heeft intern geleid tot een herzien ontwikkelbesluit.

Verbouwing kantoor Jutphaas

In navolging van de verbouwing van de begane grond in 2020, heeft in 2021 de eerste verdieping van ons kantoor een opknapbeurt gekregen. De wanden zijn opnieuw behangen en geschilderd en de kleine spreekkamer heeft een nieuwe inrichting gekregen. Oud, overbodig meubilair is afgevoerd.

Implementatie Vuurscheschans

Vanaf 1 januari 2021 is het complex van 54 woningen aan de Vuurscheschans in beheer genomen door Woonstichting Jutphaas. Huurcontracten, huurincasso en onderhoudscontracten zijn overgenomen van Bo-ex en beschikbare gegevens zijn verwerkt in onze ICT-systemen. Met de bewonerscommissie is intensief contact geweest en de woningen zijn toegevoegd aan het concept Verzorgd Wonen.

Wijziging openings- en bereikbaarheidstijden kantoor

De afgelopen jaren hebben we de digitale bereikbaarheid voor allerlei dienstverlening zoals onder andere opzeggen van de huur, het melden van overlast en reparatieverzoeken verbeterd. Hierdoor is het mogelijk om de telefonische bereikbaarheid en openingstijden van ons kantoor te beperken tot de ochtend. Dit geeft ons in de middagen meer ruimte om lopende zaken te behandelen en contact met huurders te hebben.

Onderzoek mogelijke fusie

In het eerste halfjaar is door een aantal werkgroepen gewerkt aan een verkenning van een mogelijke fusie tussen Woonstichting Jutphaas, Viveste en Mitros. De gedachte was dat een fusie moest bijdragen aan het bestrijden van de woningnood in de regio. Niet alleen de hoeveelheid woningen, ook de kwaliteit van woningen staat hoog op de agenda. Corporaties werken daar al hard aan. Ondanks het feit dat er meer gebouwd wordt dan tien jaar geleden groeit het tekort aan sociale huurwoningen. Hiermee groeit ook het besef: we kunnen dit niet alleen, dit moeten we regionaal oplossen. De enorme opgave op het gebied van de verduurzaming van de woningvoorraad speelt daarbij een belangrijke rol.

In de verkenning is een woningmarktonderzoek gedaan naar de regionale woonopgave. Daarin is inzichtelijk gemaakt hoe groot de opgave is voor deze drie corporaties, ook in financieel perspectief. Die informatie was belangrijk om te weten of een fusie positief zou bijdragen aan de ruimtelijke- en investeringsmogelijkheden. Een belangrijke wens van de corporaties was dat, in geval van een eventuele fusie, de lokale zichtbaarheid én aanspreekbaarheid goed georganiseerd zouden blijven. Dat kan door verantwoordelijkheid te geven aan medewerkers die in direct contact met huurders staan. Maar ook door contacten met stakeholders – waaronder het afsluiten van ambitieuze prestatieafspraken – lokaal te beleggen en te werken aan de toenemende complexiteit ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten.

In juni is het eindrapport van het onderzoek naar een mogelijke fusie gereedgekomen en voorgelegd aan de raad van commissarissen en de OR. Aan de RvC is gevraagd om in te stemmen met het ondertekenen van een intentieverklaring tot fusie. De RvC heeft besloten om hiermee niet in te stemmen omdat naar haar mening een fusie onvoldoende meerwaarde zou opleveren voor de huurders en voor de organisatie. Woonstichting Jutphaas heeft daarna de voorbereidingen van de beoogde fusie met Mitros en Viveste beëindigd.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Deel 1: Context

2. Woonstichting Jutphaas, haar omgeving en keuzes

Dit hoofdstuk gaat over wie we zijn en waar we voor staan en over keuzes die we maken. Hoe de woningmarkt zich ontwikkelt in Nieuwegein maar ook ver daarbuiten, heeft invloed op de manier waarop we werken. Afhankelijk van onze financiële situatie bepalen we samen met onze belanghouders onze doelen. De kern van ons handelen hebben wij verwoord in ons ondernemingsplan 2018 – 2022 'Voor Nieuwegein: Duurzaam en sociaal!'. Onze missie is om een duurzaam antwoord te bieden op de behoefte aan sociale huurwoningen in Nieuwegein. Om deze missie waar te maken zijn vier kernwaarden geformuleerd: betrokken, flexibel, ondernemend en betrouwbaar. Bewoners, de woningzoekenden, collega's onderling en partners kunnen ons hierop aanspreken.

Nieuwegein is een gemeente ten zuiden van de stad Utrecht. De gemeente is een voormalige groeikern, gelegen aan de rivier de Lek, nabij de buurgemeenten IJsselstein in het westen, Vijfheerenlanden in het zuiden (aan de overkant van de Lek) en Houten in het oosten. Nieuwegein heeft 64.053 inwoners per 1 juli 2021 en is ontstaan op 1 juli 1971 na samenvoeging van de vroegere gemeenten Jutphaas en Vreeswijk.

2.1 Profiel van Woonstichting Jutphaas

Woonstichting Jutphaas bestaat bijna 103 jaar. Op 19 juni 1919 vond in hotel 'De Zwaan' de oprichtingsvergadering plaats van 'Woningbouwvereniging Jutphaas.' Het belangrijkste doel van de vereniging was om 'aan de woningnood van de laagstbetaalden een einde te maken'. Daar werd op 14 juli 1921 een begin mee gemaakt. Toen werd de eerste steen gelegd voor de bouw van 67 arbeiderswoningen en drie winkel/woonhuizen in de Schoolstraat, de Rijnhuizenstraat, de Stormerdijkstraat en de Nedereindseweg.

Op dit moment heeft Woonstichting Jutphaas 1908 woningen, verspreid over heel Nieuwegein. Woonstichting Jutphaas heeft woningen in de wijken Batau-Zuid, Doorslag, Wijkersloot, Fokkesteeg, Galecop, Vreeswijk, Zuilenstein, Lekboulevard, Merwestein en Pletteburg. Het betreft een gevarieerde portefeuille van 1908 verhuureenheden (zijnde woningen, appartementen, kamers), 9 garages, 7 ateliers en 2 gemeenschappelijke ruimtes die wij met 16 medewerkers beheren. Bijna 40% van het bezit bestaat uit eengezinswoningen, 60% is gestapelde bouw. De gestapelde bouw bestaat uit boven- en benedenwoningen, appartementencomplexen en torenflats. Het grootste deel van ons woningbezit is gebouwd tussen 1970 en 1980.

Woonstichting Jutphaas is de enige corporatie die alleen in Nieuwegein bezit heeft. Verder zijn de woningcorporaties Mitros (ca. 5.500 verhuureenheden in Nieuwegein), Portaal (ca. 1.400 verhuureenheden in Nieuwegein) werkzaam in Nieuwegein. Woonstichting Jutphaas heeft een goede samenwerking met deze corporaties en met de gemeente.

2.2 Opgave

De druk op de woningmarkt in de provincie Utrecht is al jaren buitengewoon hoog. Er moeten de komende decennia meer dan 100.000 woningen gebouwd worden om alle inwoners in de provincie Utrecht te laten wonen. Er is vooral een grote behoefte aan betaalbare en duurzame huurwoningen. Het Rijk, de provincie en 16 gemeenten in de regio Utrecht ondertekenden op 24 juni 2019 de Woondeal Regio Utrecht. De overheden zijn met de woondeal een langjarige samenwerking aangegaan met als doel de woningbouwproductie te versnellen, de betaalbaarheid te vergroten en excessen in de woningmarkt aan te pakken.

De gemeente Nieuwegein wil samen met corporaties en ontwikkelaars een essentiële bijdrage leveren aan de regionale woningbouwopgave. Concreet aangewezen woningbouwlocaties zijn City en Rijnhuizen. Ook zijn er 65 kleinere locaties aangewezen waar woningbouw mogelijk is. Nieuwegein heeft de ambitie om de komende jaren circa 7000 woningen bij te bouwen.

Voor Woonstichting Jutphaas zijn er op dit moment 3 mogelijke ontwikkelingslocaties in beeld, 2 in Rijnhuizen en 1 in City. In december 2019 zijn de prestatieafspraken 2020 – 2023 afgesloten en deze zijn in november 2020 geactualiseerd. Er is gezamenlijk afgesproken om in 2021 alleen de prestatieafspraken over wonen en zorg en duurzaamheid te actualiseren. Begin 2022 ondertekenen de woningcorporaties samen met zorgpartijen en de gemeente de geactualiseerde prestatieafspraken die gebaseerd zijn op het Nieuwegeins Akkoord Woonwijs. Met het programma Woonwijs voert Nieuwegein al jaren beleid gericht op wonen en zorg.

2.3 Omgeving van Woonstichting Jutphaas

Wet- en regelgeving in 2021

1 januari is vaak het moment waarop veel nieuwe wet- en regelgeving ingaat. Het jaar 2021 is daarop geen uitzondering. Aanpassingen in de wet- en regelgeving hebben invloed op de werkzaamheden van woningcorporaties. Hieronder de belangrijke aanpassingen voor 2021.

- De huren in de gereguleerde sector mogen maximaal stijgen met het inflatiepercentage plus 1%. Voor 2021 is de maximale huurprijsstijging 2,4%. Uitzondering hierop is de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een inkomen boven de vastgestelde inkomensgrens.
- In 2021 is de wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen van kracht. Dit houdt in dat huurders met een laag inkomen in een relatief dure corporatiewoning een korting op hun huur krijgen. Naar schatting hadden in Nederland 260.000 huurders recht op een huurverlaging van gemiddeld € 40 per maand.
- Net als ieder jaar, zijn per 1 januari 2021 de inkomens- en huurgrenzen huurtoeslag geïndexeerd. Voor meer informatie zie 7.4.
- Er is een wet ingegaan die gegevensuitwisseling tussen gemeenten en verhuurders mogelijk maakt. Verhuurders moeten gemeenten informeren als een huurder betalingsachterstanden heeft en het zoeken van persoonlijk contact niet tot een oplossing heeft geleid. Gemeenten moeten de huurder dan een aanbod tot schuldhulpverlening doen
- De boetes voor woonfraude zijn omhooggegaan: vanaf het nieuwe jaar wordt het mogelijk om bij herhaaldelijke overtreding een boete op te leggen van € 87.000. Het gaat hier bijvoorbeeld om illegale onderhuur, het in gebruik nemen of geven van een huurwoning zonder vergunning, toeristische verhuur zonder vergunning of voor meer dagen dan in die gemeente is toegestaan.
- De volkshuisvestelijke prioriteiten 2021-2025 voor woningbouwcorporaties zijn aangescherpt. In 2021 moeten de volgende opgaven met prioriteit worden opgepakt door de corporatiesector: bijdragen aan bouwopgave, betaalbaarheid, duurzame sociale huurwoningvoorraad, wonen met zorg, huisvesten spoedzoekers en leefbaarheid.
- Vooruitlopend op een definitieve wetswijziging werd niet meer gehandhaafd door de Autoriteit op de markttoets. Corporaties konden hierdoor makkelijker huurwoningen voor middeninkomens bouwen.
- Verhuurderheffing. De verhuurderheffing was in 2021: 0,526% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit was een bedrag van € 1.782.124.

Woningmarkt

In zowel de koop- als de huursector is er een enorm tekort aan betaalbare woningen. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang. In Nieuwegein sta je circa 12 jaar ingeschreven voordat je een passende sociale huurwoning vindt. Dit is de tijd vanaf het moment dat je je inschrijft tot het moment dat je een huis hebt gevonden. De tijd dat je actief aan het zoeken bent naar een huis in Nieuwegein is korter, circa 5 jaar.

Er komen te weinig nieuwe huizen bij om aan de enorme vraag te voldoen en daardoor is er onvoldoende doorstroming binnen de sociale woningmarkt. Om de problemen op de woningmarkt aan te pakken heeft de minister de afgelopen jaren in verschillende regio's zogenoemde woondeals gesloten. De woondeal bevat onder andere een overzicht van locaties waar de overheden zich gezamenlijk inzetten om de bouw te versnellen. Opgeteld hebben deze versnellingslocaties een capaciteit van 31.000 woningen.

Inmiddels is er een programma versnelling woningbouw 2021 t/m 2024 door de provincie Utrecht vastgesteld. Het hoofddoel van dit programma is versnelling van de woningbouw met het streven om tot 10.000 woningen per jaar te bouwen, waarvan tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale en middeldure segment.

Prestatieafspraken

In 2020 zijn de prestatieafspraken voor de periode 2020 – 2024 geactualiseerd. De belangrijkste afspraken voor wonen in Nieuwegein zijn hierin opgenomen. Besloten is om in 2021 geen uitgebreide actualisatie te doen maar verdieping te zoeken op twee thema's. De thema's hebben betrekking op wonen en zorg en duurzaamheid. De corporaties en de huurders zijn akkoord gegaan met deze opzet. In het najaar van 2021 zijn we gezamenlijk aan de slag gegaan met een verdiepingssessie specifiek op zorg en wonen en een aparte verdiepingsessie duurzaamheid. In november zijn er concrete prestatieafspraken gemaakt met betrekking tot wonen en zorg en duurzaamheid. Het proces bevindt zich nu in de afrondende fase en het definitieve document met prestatieafspraken zal begin 2022 door de bestuurders ondertekend worden.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

2.4 Draagvlak voor onze activiteiten bij belanghebbenden

Samenwerken en netwerken op lokaal niveau zijn essentieel om structureel invulling te geven aan de ontwikkelingen die invloed hebben op ons werk. Als we het op ons eigen houtje willen doen, zijn onze mogelijkheden beperkt. We opereren immers in een netwerk. Door samen te werken met onze partners en samen doelen te stellen, bereiken we meer. Door het jaar heen hebben wij regelmatig contact met onze maatschappelijke partners, bilateraal en in kleinere verbanden. Wij hechten grote waarde aan het contact met en de meningen van verschillende partijen uit de samenleving. Deze contacten leveren ons aandachtspunten en thema's voor ons beleid op.

Belanghouders Woonstichting Jutphaas	
Gebruikers	Huurders, Woningzoekenden (toekomstig), Bewonersafvaardigingen, Huurdersplatform Jutphaas, Eigenaar-bewoners (medegebruikers), Vereniging van Eigenaren, Wijknetwerken (medegebruikers woonomgeving), Woonbond (belangenbehartiging).
Zorg en welzijn	Zorgspectrum, Vitras /CMD, Lister, Humanitas DMH, Stichting Fokus, Geynwijs, Mantelzorgers/woonbegeleiders, Movactor, Stichting Mee, Altrecht, GGD Midden Nederland, Samen Veilig Midden Nederland, St. Reinaerde, Het Vierde Huis, De Tussenvoorziening, Jellinek.
Overheid	Gemeente Nieuwegein, Provincie Utrecht, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken, Politie, Budget- en inkomensbeheer, Werk en Inkomen Lekstroom (WIL), Waarborgfonds Sociale Woningbouw, ILT (Inspectie Leefomgeving en Transport), Riec Midden-Nederland.
Collega-woningcorporaties	AEDES, Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht, RWU, Mitros, Portaal, Viveste, Woongoed Zeist, Provides, MKW (Midden en Kleine Corporaties), Housing Europe
Ontwikkelaars en aannemers	Vorm, Van Dillen, Trebbe, Lunee Vastgoed, Coen Hagedoorn, SW Vastgoedverbetering, P de Visser Werkendam, Van Dam Hoveniers, Stigho, Talen Vastgoedonderhoud, Breman, Reinders B.V., Feenstra, Tenten Solar, Wildschut, Kieboom, BCA.
Adviseurs	WMO Raad, Vluchtelingenwerk, VACpunt Wonen, Arcadis, Atriensis, Thésor, Raetsheren, Deloitte, Lichthuys, Finance Ideas, Simpra, Baker Tilly, Innax, Atriensis, DVT, Taxateurs.
Leveranciers	Woningnet, Deurwaarders, Makelaars, Notarissen, Advocaten, Kredietverstrekkers, Verzekeringsmaatschappijen, Aannemers, Softwareleveranciers, Steden (frauderecherche hennep).
Politiek	Politieke fracties, B&W, College, Gedeputeerden.

Deel 2: Activiteiten naar aanleiding van het jaarplan 2021

Vanuit de context waarin Woonstichting Jutphaas opereert zijn keuzes gemaakt voor activiteiten. Deze komen voort uit ons ondernemingsplan 'Voor Nieuwegein: duurzaam en sociaal!'
In hoofdstuk 3 komt het 'Toevoegen van woningen' aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op het 'Verduurzamen van de woningvoorraad van Woonstichting Jutphaas'. In hoofdstuk 5 beschrijven wij de wijze waarop wij vorm en inhoud geven aan het 'Wonen met plezier' voor onze klanten. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 beschreven hoe wij borgen dat medewerkers van Woonstichting Jutphaas deze activiteiten kunnen organiseren.

3. Woningen toevoegen

3.1 Voorraad woningen eind 2022 is 2100 woningen

Hoeverijk: uitvoeringsbesluit voor realisatie 66 appartementen en 50 appartementen

Het project Hoeverijk heeft in 2021 in het teken gestaan van herziening van de raamovereenkomst waarbij de Aldi als 4e partij is aangehaakt. Zij hebben in plaats van ontwikkelaar Trebbe/Lunee de Heidehal aangekocht. Het stedenbouwkundig plan is aangepast, afspraken en afhankelijkheden afgestemd en eind december is de herziene raamovereenkomst getekend. De planaanpassing heeft intern geleid tot een herzien ontwikkelbesluit.

Beoordelen initiatieven/ locaties nieuwbouw en/of transformatie.

In 2021 is met 4 partijen overleg geweest voor mogelijke afname of verkenning van (gezamenlijke) ontwikkelmogelijkheden. 2 projecten bevinden zich in Rijnhuizen, waarbij het gaat om afname van respectievelijk 40 en 33 sociale huurwoningen. Met één van deze 2 partijen is een intentieovereenkomst getekend, met de 2e partij wordt deze voorbereid.
Eind 2021 is er een gesprek geweest tussen de initiatiefnemers van Huis Mandala en de gemeente om de mogelijkheid te verkennen om huisvesting te realiseren voor jong volwassenen met het syndroom van Down. Het 4e project betreft een afname van een aantal sociale huurwoningen binnen een project van de Stichting Knarrenhof, een stichting die zich inzet voor seniorenwoningen met zorg en omzien naar elkaar.

3.2 Verwerven nieuwbouwlocaties

Acquisitiebeleid opstellen en onderzoek nieuwbouw buiten Nieuwegein

In verband met gesprekken en onderzoek naar samenwerking en/of fusie met 2 andere corporaties is dit onderdeel niet opgepakt.

3.3 Aankoop/overname vastgoed

Bij positieve uitkomst: verwerving en implementatie Vuurscheschans

In januari zijn de 54 woningen en de ontmoetingsruimte in exploitatie genomen. De contracten en andere verhuurzaken zijn geregeld en de onderhoudscontracten over technisch beheer zijn grotendeels geregeld. Dit jaar is een conditiemeting gehouden waarvan de uitkomsten verwerkt zijn in de herziene meerjaren onderhouds begroting (MJOB) van dit complex. Tevens zijn investeringen geraamd die nodig zijn in het kader van verdere verduurzaming.
Met de bewonerscommissie is overleg gevoerd over onder andere het technisch beheer, Verzorgd Wonen en de eerste afrekening van het verbruik van warm water en verwarming.

3.4 Gemengd wonen concept

Gemengde woonvorm realiseren binnen blok met 50 appartementen Hoeverijk

Door de vertraging van het project Hoeverijk is dit punt niet in 2021 opgepakt. Zodra we richting de concrete verhuur gaan in de planning, wordt hiervoor alsnog een voorstel uitgewerkt

Pilot toewijzing 65 appartementen met mix aan doelgroepen

Ook deze pilot maakt deel uit van het project Hoeverijk. Hiervoor geldt hetzelfde als hiervoor omschreven.

4. Duurzame woningen

4.1 Gemiddeld EI 1, 2 in 2022, verduurzamen 130 woningen per jaar

112 etagewoningen torenflats naar label A-B brengen

In juni is een besluit genomen over de aanbesteding. Aannemer Van Dillen heeft de aanbesteding gewonnen. Voorafgaand aan opdrachtverstrekking worden 2 onderdelen van het plan nog verder onderzocht en uitgewerkt. Het gaat dan om een aantal proeven rond de (collectieve) ventilatie en de tocht in de woningen en de algemene ruimte. Ander onderdeel van het plan is om de zuidgevel te voorzien van zonnepanelen, dit ligt

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

ter toetsing bij Welstand. Zodra hierover duidelijkheid is, kan de opdracht geformaliseerd worden voor de eerste flat. Bij een goed resultaat en samenwerking zal de opdracht ook voor de andere 3 flats gegeven worden die in 2022 t/m 2024 op de planning staan. We voeren dan 4 flats met 448 woningen uit in 3 jaar. Verwachting is dat de woningen na renovatie een energielabel hebben van A of A+.

63 eengezinswoningen Schelpenoever/Brinkwal zonnepanelen

De 38 eengezinswoningen aan de Schelpenoever en Basaltoever zijn voorzien van zonnepanelen. Begin 2021 is het besluit genomen om elke eengezinswoning in ons bezit te voorzien van 8 zonnepanelen. We sluiten de panelen dan aan op de individuele meter. Daar waar geen 8 panelen geplaatst konden worden vanwege het beschikbaar dakoppervlak, zijn 6 panelen geplaatst. Woonstichting Jutphaas brengt deze zonnepanelen gratis aan, waardoor het voordeel van de opbrengst voor de huurder is.
Bij de 25 eengezinswoningen aan de Brinkwal is onderzocht of er op het platte dak ook een sedum dak kon worden toegepast. Constructief en financieel is dit op een rij gezet en hiervoor is extra budget aangevraagd. Woonstichting Jutphaas heeft hier een positief besluit over genomen omdat het sedum dak ook bijdraagt als waterbuffer op het dak en het verminderen van opwarming van de woningen in hete zomers. De opdrachten zijn in 2021 gegeven, de uitvoering vindt plaats vanaf het 2e kwartaal van 2022.

36 meergezinswoningen Wierselaan voorzien van zonnepanelen

De 36 meergezinswoningen aan onder andere de Wierselaan en Dinkelstraat zijn voorzien van 5 zonnepanelen per woning. Ook deze zijn aangesloten op de individuele meter van de woning.

4.2 Energieneutrale nieuwbouw

Onderzoeken welke maatregelen genomen zullen worden om energie neutrale nieuwbouw toe te kunnen passen bij de uitvoering van project Hoeverijk

Door de vertraging van het project is dit punt nog niet verder uitgewerkt. In de laatste maanden van 2021 is wel gekeken naar de aanpassingen in het project vanwege de aangescherpte regelgeving. Verder kijken we ook naar de maatregelen die in het kader van de prestatieafspraken zijn afgesproken. Begin 2022 wordt dit onderwerp uitgewerkt in een voorstel als onderdeel van het ontwikkelbesluit.

4.3 Opvolging pilots RWU-verband

Opvolgen pilot vanuit isolatie uitdaging door in ons bezit ook testen te laten uitvoeren

Het was de verwachting dat de pilots rond de isolatie challenge van Mitros, Portaal en Bo-ex ook (deels) in ons bezit getest kon worden. Dat is niet gelukt omdat de proeven die de corporaties hebben gehouden vertraging hebben opgelopen of dat al vroegtijdig is gebleken dat de pilots niet aan de verwachtingen voldeden.
In 2021 hebben we wel op verzoek van Groen West een MEED-douche geplaatst. Deze gebruikt het warmere afvalwater om het water weer op te warmen. De resultaten worden gemonitord.

4.4 Bewustwording

We zetten in 2021 de energiecoach in bij de complexen waar zonnepanelen geplaatst worden

Het inzetten van de energiecoach is in 2021 nog niet gebeurd. Dit moet nog opgepakt worden. Het is wel onderdeel van het plan voor de Totenflats, maar deze actie schuift door naar 2022 omdat de voorbereiding langer duurt dan verwacht.

4.5 Klimaatadaptatie

Onderzoeken mogelijkheden in samenwerking met de gemeente en andere corporaties inzetten van een tuincoach

Vanwege de Covid-19 pandemie is deze actie niet uitgevoerd. Eind 2021 is er wel weer overleg geweest met de gemeente met als inzet om te kijken hoe we elkaar kunnen versterken rond de uitvoering van bijvoorbeeld Betere Buurten. Het heeft nog niet geleid tot een concrete aanpak om te komen tot een tuincoach.

Onderzoeken geveltuintjes

Er is een aantal locaties bij de gemeente aangereikt van bezit van Woonstichting Jutphaas om te kijken naar haalbaarheid van geveltuinen. Dit is door de gemeente beoordeeld als niet toereikend omdat in de meeste kopgevels van ons bezit ramen en kozijnen aanwezig zijn.

4.6 Asbestinventarisatie

Asbest laten inventariseren op zelf aangebrachte voorzieningen (z.a.v.) schuurtjes

De bedoeling was om het onderzoek naar asbest bij schuurtjes van ons bezit te combineren met de conditiemeting. Met deze meting wordt de kwaliteit van ons bezit gemeten, elk jaar voeren we dat bij 1/3e van ons bezit uit. In de praktijk blijkt dat niet te combineren. Hiervoor zullen we een aparte activiteit moeten maken die we in een ander jaar uitvoeren.

4.7 Overige activiteiten

Besluit nemen over uitkomsten onderzoek bijplaatsen 2e lift Schermerhornpark

A3 architecten heeft begin 2021 een eerste opzet gemaakt met een aantal scenario's. Binnen team wonen en vastgoed zijn de scenario's besproken en van commentaar voorzien. De ideale oplossing zat er nog niet tussen. Met de gemaakte opmerkingen heeft A3 architecten een aantal nieuwe scenario's gemaakt, waar in elk geval 2 bruikbare mogelijkheden tussen zitten. Deze worden in 2022 verder uitgewerkt en financieel onderbouwd zodat daar een besluit over genomen kan worden.

5. Wonen met plezier

5.1 Stimuleren medezeggenschap bewoners

Met huurders en Huurdersplatform op zoek naar bewonersinitiatieven die we kunnen helpen realiseren. Minimaal één initiatief tot realisatie brengen

Het Huurdersplatform Woonstichting Jutphaas (HpF) bestaat uit huurders van Woonstichting Jutphaas die de belangen behartigen van alle huurders. Dit is formeel geregeld in de 'Samenwerkingsovereenkomst Woonstichting Jutphaas en Huurdersplatform Jutphaas'. Naast de overlegmomenten is hier ook in aangegeven wanneer deze huurderorganisatie informatie-, advies- of instemmingsrecht heeft. Het HpF heeft een belangrijke adviserende rol bij het tot stand komen van het beleid en de besluitvorming van Woonstichting Jutphaas.

In 2021 heeft het HpF een belangrijke rol gehad in de beoordeling van de mogelijke intentie tot het aangaan van een fusie met Mitros en Viveste. Het HpF heeft in het eerste half jaar regelmatig overleg gevoerd met de bestuurder over het onderzoek naar deze mogelijke fusie. Het HpF heeft zich in die gesprekken opgesteld als een kritisch gesprekspartner die in de overleggen steeds het belang van de huurders van Jutphaas vooropstelde.

Op initiatief van het Huurdersplatform, heeft Jutphaas beleid opgesteld voor laadpalen van elektrische auto's. Dit beleid is, na advies van het HpF, eind 2021 vastgesteld. Het HpF heeft het initiatief genomen om met Jutphaas te onderzoeken of het mogelijk is om in alle wooncomplexen een AED te plaatsen. Een besluit hierover neemt Jutphaas in 2022.

Opzet en overleg klankbordgroep torenflats

Er is eind 2020 een brief verstuurd naar de bewoners. Hierop zijn enkele reacties gekomen, maar onvoldoende om een klankbordgroep op te zetten. Via 1 actieve bewoner is wel een vragenlijst verspreid die door 20 bewoners is beantwoord. De uitkomsten hebben we verwerkt in de Uitvraag voor de selectie van de aannemer. Een aantal bewoners is vervolgens ook betrokken geweest bij de selectie van de 5 aannemers door de presentaties bij te wonen. Samen met enkele collega's zijn de aanbiedingen beoordeeld en gewaardeerd. In deze vorm is er toch betrokkenheid geweest vanuit de bewoners.

Overleg met huurdersplatform en bewonerscommissies voeren

Het overleg met het huurdersplatform is hiervoor beschreven. Daarnaast hebben wij in 2021 overleg gevoerd met de initiatiefnemers van Jut&Zo en is er kennis gemaakt met de bewonerscommissie van de Van Baarenhove (Vuurscheschans).

Jut&Zo als gebruiker in ontmoetingsruimte De Wenck

Begin 2021 is het eerste jaar van het gebruik van De Wenck geëvalueerd met de gemeente en uitvoerende partijen KOEK en Jut&Zo. Jut&Zo begon een onderzoek naar de mogelijkheid om de gebruikersovereenkomst voor De Wenck over te nemen. Begin juni heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden tussen Woonstichting Jutphaas en Jut&Zo met een positief vooruitzicht. Er volgde verdere afstemming met elkaar en juristen. Per 15 oktober 2021 is Jut&Zo officieel de nieuwe gebruiker geworden van De Wenck.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Bewonerscommissie

Woonstichting Jutphaas is sinds 1 januari 2021 eigenaar geworden van het complex Van Baarenhove. Met de bewonerscommissie zijn afspraken gemaakt over de manier van samenwerken en over het beschikbare budget. In 2021 hebben wij vier keer overleg gehad. Naast technische onderwerpen en de afrekening warmtekosten was het belangrijkste onderwerp het concept Verzorgd Wonen. Eind 2020 had onze directeur in de pers gemeld dat dit complex zich uitstekend leent voor het concept Verzorgd Wonen. Veel bewoners hadden hier vragen over. Een fysieke bijeenkomst met bewoners was wenselijk maar niet uitvoerbaar door de geldende Covid-19 maatregelen. De bewonerscommissie verzamelde de vragen die leefden onder de bewoners. Woonstichting Jutphaas heeft deze vragen in samenwerking met de bewonerscommissie per brief beantwoord. Dit bracht duidelijkheid voor bewoners. In overleg met de bewonerscommissie is op 1 april 2021 het complex Van Baarenhove officieel toegevoegd aan de Verzorgd Wonen complexen in Nieuwegein. Op verzoek van bewoners is door Woonstichting Jutphaas op 29 oktober 2021 alsnog een fysieke bijeenkomst georganiseerd over Verzorgd Wonen in de praktijk. In samenwerking met de gemeente, Zorgspectrum en Movactor is invulling gegeven aan het thema.

Minimaal een digitaal klantenonderzoek uitvoeren

Er is geen digitaal onderzoek uitgevoerd in 2021. Enerzijds door het ontbreken van een concrete vraag, anderzijds doordat andere acties meer prioriteit hadden.

5.2 Betaalbaar voor de sociale doelgroep

De ambities van Woonstichting Jutphaas zijn vastgelegd in het ondernemingsplan 2018 – 2022 "Voor Nieuwegein: duurzaam en sociaal!". De doelstellingen in het ondernemingsplan zijn de basis voor ons huurbeleid. Een doelstelling in ons ondernemingsplan is te zorgen voor een woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Ook willen we dat mensen zich veilig en thuis voelen in een prettige woonomgeving waar een goede balans is in sociale samenhang. Het zorgen voor een goede balans in sociale samenhang is de aanleiding om het streefhuurbeleid in 2021 aan te passen.

Van 837 sociale huurwoningen zijn de streefhuren verlaagd om zo het aanbod van sociale huurwoningen voor de woningzoekende met een inkomen onder huurtoeslaggrens (Ht-groep/primaire doelgroep) verder te vergroten. Daarnaast is van 361 woningen de streefhuur verhoogd om differentiatie in het woningaanbod te creëren en te zorgen voor evenwichtiger samenstelling van bewonersgroepen.

Met de gemeente Nieuwegein is afgesproken dat de corporaties zorgen dat 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrens van € 678,66. 79% van de vrijkomende sociale huurwoningen in 2021 had een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 678,66, hiervan had 57% een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens van € 633,25. In 2020 was dit respectievelijk 83% en 74%.

Huurverhogingsbeleid 1 juli 2021

Eind februari heeft de minister besloten dat de huren in de gehele sociale huursector (alle lopende gereguleerde huurcontracten, ongeacht wie de verhuurder is) worden bevroren. De maximale jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 voor alle typen woonruimte is vastgesteld op 0%.

Wet eenmalige huurverlaging 2021

In 2021 was de Wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen van toepassing. Huurders van zelfstandige woningen van een woningcorporatie in het gereguleerde huursegment hadden recht op eenmalige huurverlaging, als het huishoudinkomen niet hoger was dan de inkomensgrens voor passend toewijzen en de (kale) huurprijs niet hoger dan de aftoppingsgrens. Woonstichting Jutphaas heeft bij 249 huurders op voordracht van de Belastingdienst de huur verlaagd tot de huuraftoppingsgrens van respectievelijk € 633,25 en € 678,66 per maand. 12 huurders hebben zelf een verzoek tot eenmalige huurverlaging ingediend bij Woonstichting Jutphaas en huurverlaging verkregen.

5.3 Differentiatie bevorderen

Driftenbuurt: Maatwerk bij toewijzing/plaatsing in overleg met maatschappelijke partners.

Er is een eerste concept memo opgesteld om maatwerk te kunnen leveren binnen de geldende regels rond woningtoewijzing. Het is niet gelukt om deze memo intern te bespreken en uit te werken.

Extra aandacht bij woningtoewijzing in de wijk

Bij elke woning die vrijkomt, wordt in het team Wonen bekeken voor welke doelgroep de woning het meest passend is. Bij woningen met een geschiedenis van overlast wordt een aanbiedingsgesprek gedaan. Op basis hiervan wordt de passendheid getoetst. Voor de financiële toets van inkomensgegevens is een abonnement aangegaan met Finance Ideas voor een extra controle op de aangeleverde gegevens.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Vrije toewijzingsruimte: afspraken met gemeente voor 15% vrije toewijzingsruimte

80-10-10 regeling vrije toewijzingsruimte

In de Woningwet staat dat woningcorporaties minimaal 80 procent van hun vrijkomende sociale woningvoorraad – woningen met een huurprijs tot € 752,14 (prijspeil 2021) – moeten toewijzen aan de sociale doelgroep, de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot € 44.655 (prijspeil 2021).
Tot 2021 mochten corporaties 10% van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 44.655 en € 51.198 (prijspeil 2021). Dit wordt aangeduid als de 10% voor de lage middeninkomens. Daarnaast mochten corporaties 10% van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen. Dit wordt aangeduid als de 10% vrije ruimte. Bij de 10% vrije ruimte golden bepaalde voorrangsregels. Woonstichting Jutphaas heeft in 2021 4% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een middeninkomen. Per 1 januari 2022 is de wet gewijzigd, de vrije toewijzingsruimte wordt 7,5%. Het is mogelijk om dit uit te breiden tot 15% vrije toewijzingsruimte indien hierover prestatieafspraken worden gemaakt met gemeente en huurders.

Continuering en begeleiding inzet Verhuisconsulent

Om de balans in een wijk te beïnvloeden en de doorstroming te bevorderen is ook in 2021 door ons bijgedragen aan de diensten van de Verhuisadviseur. De Verhuisadviseur is er voor senioren die een sociale huurwoning huren van Mitros, Portaal of Woonstichting Jutphaas. Zij biedt hulp en advies aan senioren met een verhuiswens naar een beter passende woning. Bij de passendheid wordt medisch, sociaal en financieel getoetst. Deze begeleiding zorgt voor verhuizingen waarbij grotere woningen vrijkomen voor gezinnen. Begin 2021 hebben wij in samenwerking met de Verhuisadviseur brieven gestuurd naar onze huurders die boven de 65 jaar waren en in een eengezinswoning wonen. Het gaat om onze huurders die in hetzelfde postcodegebied wonen als waar het nieuwe appartementencomplex De Muzieknoot van Mitros opgeleverd werd. Dit resulteerde in 5 verhuizingen van onze huurders naar een meer passende woning bij Mitros en onze eengezinswoningen zijn vrijgekomen voor gezinnen.

5.4 Terugdringen woonoverlast

Helaas heeft de Covid-19 problematiek de leefbaarheid niet positief beïnvloed. Door het thuiswerken en beperkingen om feestjes elders te vieren zijn er in en rond de woningen veel irritatiepunten ontstaan met allerlei aanleidingen. Woonstichting Jutphaas heeft met haar netwerk hier veel in moeten bemiddelen.

Participeren in Betere Buurten projecten (onder andere Driftenbuurt in wijk Batau)

Er zijn enkele gesprekken gevoerd met de gemeente over selectie van de volgende Betere Buurt en we zijn betrokken bij de plannen voor Batau. Dit staat echter nog in de kinderschoenen en is ook mede afhankelijk geweest van de vaststelling van de transitievisie warmte door de gemeente. De afhankelijkheid is vooral door de combinatie van woningen aansluiten op stadswarmte met Betere Buurten waarbij de openbare ruimte wordt vernieuwd.

Bepalen maatregelen n.a.v. uitkomsten Sociale Kracht Monitor

De eerste conclusie was dat dit niet alleen vanuit Wonen aangevlogen moet worden. De uitkomsten worden verder opgenomen in het kader van de uitwerking programma wonen en zorg/ vitale wijkaanpak. Deels komt dit ook terug in de visie op Wonen Welzijn Zorg. Dit heeft begin december geresulteerd in de ondertekening van het Nieuwegeins Akkoord Woonwijs. De vertaling van de maatregelen voor de komende jaren is weer onderdeel geworden van de prestatieafspraken.

Aanmelden bewoners bij Outreachteam van gemeente als er geen contact mogelijk is bij vormen van overlast, zorgen of huurachterstand.

In 2021 hebben wij meerdere keren contact gezocht met het Outreachteam. Vaak om te sparren en mogelijkheden en onmogelijkheden te bespreken. Het Outreachteam neemt, indien er geen hulpverlening bekend is, de casus over. Door hun geduld, expertise en daadkracht lukt het hun om vertrouwen te winnen om hulpverlening in te mogen zetten. Bij aanvang van deze hulpverlening, zorgen zij voor een warme overdracht en langzame afbouw van hun eigen inzet. Dankzij hun doorzettingsvermogen hebben zij veel hulp kunnen bieden en ons veel acties kunnen besparen. In 2021 hebben wij 19 huurders aangemeld bij het Outreachteam.

Onderzoek naar inzet wijkbeheerder

Nadat bekend werd dat de fusie niet door zou gaan, is het onderzoek naar de inzet van een wijkbeheerder gestart. Dit heeft geleid tot een notitie die in het management team (MT) besproken is. Het MT onderkent de noodzaak om meer in te zetten op de leefbaarheid in de wijken en complexen van Woonstichting Jutphaas en daarmee een belangrijke bijdrage te leveren aan het wonen met plezier. Eind 2021 is gestart met de werving

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

van een sociaal wijkbeheerder. De eerste ronde leverde nog niet de gewenste kandidaat, begin 2022 is de volgende sollicitatieronde.

Onderzoek en implementatie methode registratie data over leefbaarheid

Door het onderzoekstraject samenwerking / fusie is dit niet opgepakt met Aareon. In 2021 is het aantal overlastzaken en het aantal uitgevoerde acties met betrekking tot overlast in Excel bijgehouden. In afwachting van het nieuwe Tobiasregistratiesysteem en de mogelijkheden voor registratie van data over leefbaarheid wordt de overlast in Excel bijgehouden.

Opzetten en implementatie vloerenbeleid om bij te dragen aan een beter woon-en leefklimaat voor onze huurders

Er is een eerste aanzet gegeven voor het vloerenbeleid. Begonnen is met een inventarisatie van de woningtypes en het type vloer. Daarnaast is deskundigheid opgevraagd bij een extern deskundige over mogelijke adviezen en richtlijnen. Dit moet nog vertaald worden naar te hanteren beleid per complex, zodat we daarna onze bewoners ook goed kunnen voorlichten en informeren.

6. De organisatie

6.1 Prettige werkomgeving

Opfrisbeurt 1e verdieping

In 2021 hebben we de eerste verdieping van ons kantoor aan de Montageweg een opfrisbeurt gegeven. Een werkgroep bestaande uit medewerkers heeft ervoor gezorgd dat de verdieping helemaal is geschilderd, dat een informele overlegruimte is ingericht en dat op een aantal wanden bloemenbehang is aangebracht.

Medewerkersonderzoek uitvoeren

We hadden ons voorgenomen om in 2021 een nieuw medewerkersonderzoek te doen. Dit onderzoek is, mede door het fusie onderzoek, doorgeschoven naar 2022.

De ontwikkeling en uitvoering van de geplande nulmeting ICT-vaardigheden is, mede door het fusieonderzoek dat in de eerste helft van 2021 plaatsvond, doorgeschoven naar 2022. Eind 2021 was een rudimentaire versie voor de nulmeting beschikbaar. Deze zal in 2022, samen met een opleidingsinstituut verder uitgewerkt worden. Daarna wordt een leerlijn ICT-vaardigheden ontwikkeld en opgenomen in de persoonlijke opleidingsplannen van alle medewerkers.

6.2 Medezeggenschap personeelsleden

Minimaal vier formele overleggen tussen OR en directie.

In het onderzoek naar een mogelijke fusie tijdens de eerste helft van 2021, heeft de ondernemingsraad (OR) een belangrijke en intensieve rol vervuld. In die periode hebben de bestuurder en de OR zeer regelmatig met elkaar overleg gevoerd over het onderzoek, de voortgang en de impact op de organisatie. In deze overleggen stelde de OR zich op als kritisch gesprekspartner en steevast handelend vanuit het belang van de medewerkers en de organisatie. In dat kader heeft de OR ook regelmatig gesproken met de RvC en het Huurdersplatform Jutphaas. In de tweede helft van 2021 vonden nog twee formele overleggen plaats tussen de OR en de bestuurder.

6.3 Goede onderlinge verbinding en communicatie met medewerkers

Minimaal 4 personeelsbijeenkomsten.

Elke week trappen we de week af in een bijeenkomst met alle medewerkers. In die weekaftrap is er ruimte om actualiteiten met elkaar te delen en elkaar te informeren. In het afgelopen jaar deden we dit veelal digitaal en op de momenten dat dit was toegestaan, fysiek.
In de eerste helft van het jaar is regelmatig uitgebreider stil gestaan bij de ontwikkelingen rondom het onderzoek naar een mogelijk fusie met Mitros en Viveste. Meestal deden wij dit digitaal, maar op 1 juni hebben wij dit op een externe locatie fysiek gedaan.

In de tweede helft van het jaar hebben we een fysieke personeelsbijeenkomst gehad en hebben we onze personeelsdag gehad. Tijdens de personeelsdag hebben de medewerkers inzicht gekregen in elkaars drijfveren en hebben we het gesprek gevoerd over de betekenis daarvan voor ons werk. 's Middags was er ruimte voor ontspanning op het eiland van Maurik.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

6.4 Bewoners tevreden over dagelijks onderhoud

AEDES Benchmark laten uitvoeren voor beoordeling dienstverlening

De klanttevredenheid van onze dienstverlening rond het verhuizen en betrekken van een woning van Woonstichting Jutphaas en het reparatieonderhoud is in 2021 continu gemeten.

Onderdeel Huurdersoordeel:	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nieuwe Huurders	7,8	7,3	7,9	8,1	7,2	7,8
Huurders met reparatieverzoek	7,5	7,6	7,2	7,3	7,8	7,6
Vertrokken huurders	7,3	5,3	7,7	8,0	8,4	7,1
Totaal	B	B	B	B	B	B

Bron: AEDES Benchmark

De tevredenheid onder nieuwe huurders is toegenomen na een lagere waardering in 2020. De reparatieverzoeken werden lager gewaardeerd, ondanks de mogelijkheid voor huurders om hun verzoek digitaal te melden en te plannen. Niet altijd komt dan de juiste vakman. Door Covid-19 besmettingen en -quanrantaine bleek het niet altijd mogelijk om afspraken na te komen.
De waardering van vertrokken huurders is behoorlijk lager dan 2020 en 2019. Belangrijkste oorzaak is dat we door Covid-19 de eindcontrole hebben geschrapt. Waar wij dachten het huurders hiermee ook makkelijker te maken, bestond ook veel onduidelijkheid rond overname en achterlaten van de woning.

6.5 Professionele organisatie

Beleidsdocumenten actualiseren of nieuw op te stellen

In 2021 is het volgende beleid geactualiseerd:

- Het streefhurenbeleid. De streefhuren met percentages zijn vastgelegd in het primaire systeem.
- Het Informatiebeveiligingsplan (actialisatie heeft in samenwerking met onze externe ICT-ondersteuner Aareon Cloud Services plaatsgevonden).

Tevens hebben we een visie op bestuur en toezicht opgesteld. Deze zal in 2022 door de RvC worden goedgekeurd.

6.6 Veilige gebruiksvriendelijke ICT

In 2021 investeerde Woonstichting Jutphaas wederom in haar ICT. Zo is onder andere een nieuw wifinetwerk aangeschaft. Door uitbreiding van het aantal accespoints is er nu overal binnen ons pand voldoende wifi bereik. Ook zijn, na de verbouwing van de begane grond in 2020 en het opfrissen van de eerste verdieping in 2021, nieuwe audiovisuele middelen aangeschaft voor de vergaderzalen.

In 2021 is de functionaliteit van Trace and Treasury verder uitgebreid door inrichting van een liquiditeitsmodule. Aan de doorontwikkeling van de O-Prognose ten behoeve van het opstellen van de MJOB met bijvoorbeeld inspectie modules van externe partijen en/of managementinformatie is in 2021 nog geen vervolg gegeven. In 2021 is wel de conditiemeting uitgevoerd, waarbij de kwaliteit van 1/3e van ons bezit inzichtelijk is gemaakt. De uitkomsten zijn afgezet tegen de geplande onderhoudsmaatregelen en daar waar nodig aangepast om de kwaliteit van ons bezit op minimaal niveau 3 te houden.
Het rollencentrum waarmee zicht is op de verwerking van contactmomenten en ontvangen meldingen via het klantportaal is beter ingericht. Bij iedereen is dit op zijn persoonlijke account nagelopen en de leidinggevende heeft zicht op alle openstaande meldingen.

Verder is, in het kader van het fusieonderzoek, een inventarisatie gemaakt van ons applicatielandschap. De in 2021 geplande aanschaf van nieuwe software is, in verband met het fusieonderzoek, uitgesteld. In 2022 zal Woonstichting Jutphaas een keuze maken ten aanzien van haar DMS. Ook zullen we ons in 2022 voorbereiden om een keuze te maken ten aanzien van vervanging van ons primaire systeem Tobias AX.

Uitbreiden nieuwe website: aanvullen met actuele en nieuwe content

De Heren Van heeft in 2020 een nieuwe website voor Woonstichting Jutphaas ontwikkeld. Het toevoegen van content en het doen van kleine aanpassingen is op de huidige website eenvoudiger geworden. Woonstichting Jutphaas actualiseert zelf de website wanneer dat nodig is. Er is dit jaar een button geplaatst waar huurders direct een afspraak kunnen inplannen voor het maken van een reparatieverzoek bij Coen Hagendoorn.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

6.7 Heldere, prettige en tijdige communicatie met bewoners

Uitbreiding nieuwe website

De website is een degelijke, klantvriendelijke, veilige, aantrekkelijke en eenvoudig te beheren website. Voor de huurders is hij: goed vindbaar door Search Engine Optimization (SEO), eenvoudig en overzichtelijk, goed leesbaar op de smartphone, heeft een goede zoekfunctie en een heldere homepagina. Via de website is er een mogelijkheid om in te inloggen op MijnJutphaas.nl. MijnJutphaas.nl is het klantportaal waar huurders 24/7 gebruik van kunnen maken. Via het portaal kunnen huurders de persoonlijke gegevens inzien en wijzigen, vragen stellen aan Jutphaas, oude correspondentie (vragen) inzien, de huur betalen, de huurspecificatie inzien en een betalingsregeling treffen.
Naast dit in het jaarplan opgenomen verbeterpunt van de website en de reguliere werkzaamheden ten aanzien van de communicatie met bewoners, heeft Woonstrichting Jutphaas tevens de voorbereidingen getroffen tot het aanpassen dan de inhoud van een aantal standaardbrieven.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Deel 3: Niet in het jaarplan gespecificeerde werkzaamheden, activiteiten en ontwikkelingen

In deel 3 van dit jaarverslag vertellen wij in hoofdstuk 7 welke activiteiten Woonstichting Jutphaas in 2021, naast de in hoofdstuk 3 t/m 6 al beschreven activiteiten die voortvloeien uit het jaarplan, uitgevoerd heeft. In hoofdstuk 8 vertellen wij hoe de Governance bij Woonstichting Jutphaas is vormgegeven.

7. Overige activiteiten in 2021

7.1 Bijzondere doelgroepen

In 2021 heeft Woonstichting Jutphaas 'bijzondere doelgroepen' gehuisvest. Met 'bijzondere doelgroepen' bedoelen wij onder meer statushouders, mensen afkomstig uit de maatschappelijke opvang of instelling. Daarnaast kennen wij ook de doelgroep van mensen met een zorgvraag die tijdelijk wonen in een '*Community*' in het voormalig kantoorpand Luifelstede. Tevens is in Nieuwegein aandacht voor de doelgroep ouderen.

Statushouders

De taakstelling voor corporaties in Nieuwegein voor 2021 was het huisvesten van 134 statushouders, waarvan 22 voor Woonstichting Jutphaas. In 2021 hebben wij 22 statushouders in 8 woningen gehuisvest. Nieuwegein heeft de doelstelling in het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zowel taakstellers als uitstroom maatschappelijke opvang / beter wonen gehaald. De gemeente zegt dat we het met elkaar goed gedaan hebben in 2021.

Maatschappelijke opvang en Beter Wonen (MO/BW)

Vanaf 2020 zijn gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van maatschappelijke opvang en beschermd wonen (mo/bw). In 2021 zijn concrete afspraken gemaakt met de gemeenten in het Lekstroom gebied, Nieuwegein en woningcorporaties. De afspraken en de te ondernemen acties liggen vast in een plan van aanpak genaamd 'Weer Thuis Lekstroom'. De inzet is om mensen die zijn aangewezen op maatschappelijke opvang, beschermd wonen of jeugdhulp met verblijf zoveel mogelijk te huisvesten in een passende woonvorm.
Voor de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang was voor 2021 de afspraak met Beter Wonen om 8 personen in Nieuwegein te huisvesten. Wij toetsen de geschiktheid van de woning en de woonomgeving om de kandidaat afkomstig uit de maatschappelijke opvang een goede start te bieden. In 2021 hebben wij 3 woningen geleverd voor kandidaten uit de maatschappelijke opvang.

Verzorgd Wonen

Nederland vergrijst en het aandeel van oudere leeftijdsgroepen wordt groter. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) waren in 2021 op elke 65-plusser 3 mensen in de werkzame leeftijd tussen de 20 en 65 jaar. Het aantal 65-plussers ten opzichte van het aantal mensen in de werkzame leeftijd tussen de 20 en de 65 jaar, zal verder toenemen.
De behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen is groot. Woonstichting Jutphaas levert een bijdrage aan de behoeften van deze groeiende groep ouderen. Uitgangspunt is ouderen zo lang mogelijk zelfredzaam te laten zijn in hun eigen woning. In verschillende complexen is het mogelijk om met het woonzorg concept 'Verzorgd Wonen' te wonen. Afhankelijk van de behoefte wordt ambulante zorg verleend. Naast ons complex Wenckebachplantsoen is per 1 april 2021 ook ons complex Van Baarenhove toegevoegd aan de lijst Verzorgd Wonen complexen Nieuwegein. In 2021 zijn 10 woningen geadverteerd met voorrang voor woningzoekenden met een indicatie Verzorgd Wonen. Er zijn 2 woningzoekenden met indicatie Verzorgd Wonen daadwerkelijk gehuisvest.

Gelabelde huisvesting bijzondere doelgroepen

Wij willen ook huurders die behoren tot de bijzondere doelgroepen een perspectief bieden. Wij verhuren 277 woningen aan 'Bijzondere doelgroepen'. Hieronder is een overzicht weergegeven van de onderverdeling.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

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

Lotingwoningen

In 2021 zijn in totaal 130 verhuringen gerealiseerd. Van deze verhuringen zijn 9 woningen via het lotingsysteem toegewezen. Dit is bijna 7% van het totaal aantal verhuringen. Het gemiddeld aantal reacties op een lotingwoning was 1.253. De kandidaat met de kortste inschrijftijd had een wachttijd van 4 maanden.

Urgenties en bemiddelingen

In 2021 zijn 16 woningzoekenden met een urgentie gehuisvest bij Woonstichting Jutphaas.
De urgenties zijn als volgt verdeeld:

- 3 x medisch
- 2 x sociaal/dakloos
- 7 x sociale relatiebeëindiging
- 3 x stadsvernieuwing
- 1 x maatschappelijk

Woonstichting Jutphaas heeft dit jaar 8 woningen via bemiddeling toegewezen. Dit betekent dat deze vrijkomende woningen niet via WoningNet zijn aangeboden maar zijn aangeboden aan huurders die bijvoorbeeld ernstige overlast veroorzaken of waarvan de situatie zorgelijk is.

7.2 Betaalbaar voor de sociale doelgroep

We kunnen onze woningen goed verhuren. Het is voor ons vanzelfsprekend dat we zorgen dat de huur voor onze bewoners betaalbaar blijft. Dat doen we door onze huren beperkt (inflatievolgend) te verhogen en 70% van onze woningen beschikbaar te houden voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Bij het verduurzamen van onze woningen is het uitgangspunt dat dit moet zorgen voor woonlastenverlaging voor onze huurders.

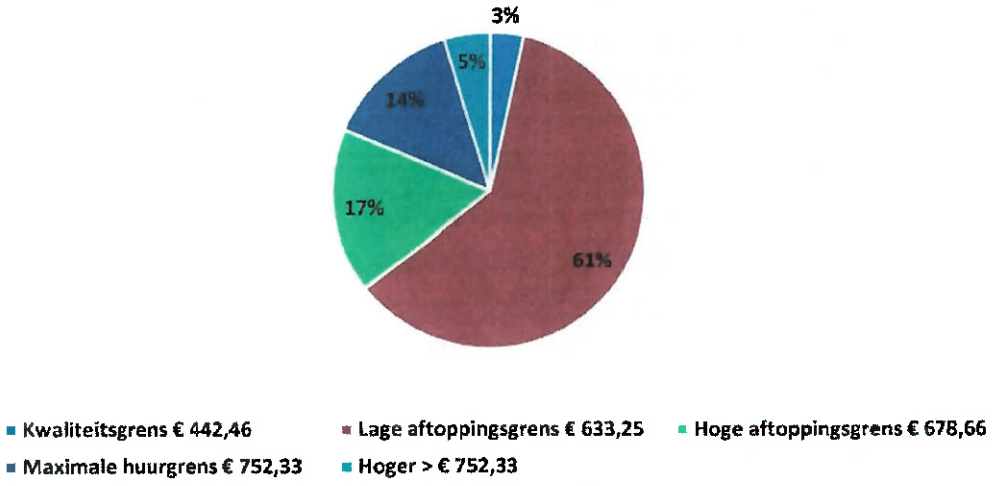
Aantal sociale huurwoningen

Op 31 december 2021 heeft Woonstichting Jutphaas 1908 huurwoningen in bezit waaronder 42 onzelfstandige verhuureenheden, 22 zorgwoningen (die we aan Stichting Humanitas verhuren) en 30 vrijesectorwoningen. Daarnaast verhuren wij 9 losse garageboxen, 7 ateliers en 2 sociaal maatschappelijke ruimtes.

In onderstaande grafiek een overzicht in welke huurklasse de lopende huurcontracten vallen. 78% van onze huurders heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 678,66 (prijspeil 2021). In 2020 had 66% van onze huurders een huur onder de toen geldende hoge aftoppingsgrens van € 663,40. De toename van het aantal huurders met een huur onder de hoge aftoppingsgrens komt voor een groot deel door de toepassing van de Wet eenmalige huurverlaging 2021.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Verdeling huurklasse vd lopende huurcontracten 2021

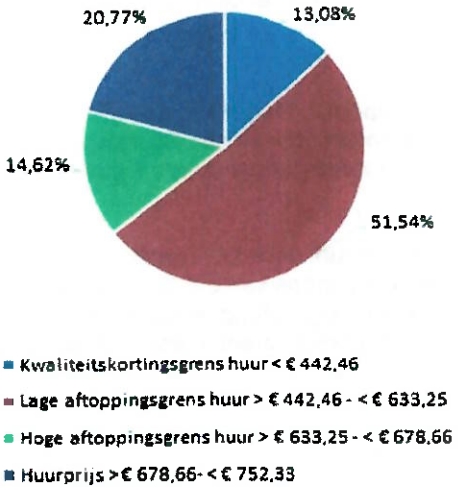


Passend toewijzen

Volgens de Woningwet moeten corporaties 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dit voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, krijgen alleen een woning aangeboden met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. In 2021 is 1 woning niet passend toegewezen. Dit betrof een woningzoekende met een stadvernieuwingsurgentie. Woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentie zijn uitgezonderd van de inkomenstoets zoals vermeld in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bijlage 1A.

Met de gemeente is afgesproken dat Woonstichting Jutphaas 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen aanbiedt aan woningzoekenden met een laag inkomen. In 2021 zijn in totaal 130 verhuringen gerealiseerd en is 58% toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. In onderstaande grafiek een overzicht van het totale aanbod in 2021 per huurklasse.

Aanbod naar huurklasse 2021



Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Overzicht van toewijzingen sociale huurwoningen in 2021.

Passendheidsnorm voor periode 1-1-2021 t/m 31-12-2021

		<=Kwaliteitskortingsgrens	>Kwaliteitskortingsgrens <=Laagste aftoppingsgrens	>Laagste aftoppingsgrens <=Liberalisatiegrens	%
1 a Eenpersoonshuishoudens		Basishuur - 442 46	442 46 - 633 25	633 25 - 752 33	
Jonger dan AOWleeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23725	14	18	1	97
Jonger dan AOWleeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23725	1	11	3	
AOWleeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23650	0	4	0	100
AOWleeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23650	0	2	2	
	Totaal	15	35	6	

		<=Kwaliteitskortingsgrens	>Kwaliteitskortingsgrens <=Laagste aftoppingsgrens	>Laagste aftoppingsgrens <=Liberalisatiegrens	%
1 b Tweepersoonshuishoudens		Basishuur - 442 46	442 46 - 633 25	633 25 - 752 33	
Jonger dan AOWleeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32200	2	15	0	100
Jonger dan AOWleeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32200	0	4	7	
AOWleeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32075	0	1	0	100
AOWleeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32075	0	3	3	
	Totaal	2	23	10	

		<=Kwaliteitskortingsgrens	>Kwaliteitskortingsgrens <=Hoogste aftoppingsgrens	>Hoogste aftoppingsgrens <=Liberalisatiegrens	%
1 c Drie- en meerpersoonshuishoudens		Basishuur - 442 46	442 46 - 678 66	678 66 - 752 33	
Jonger dan AOWleeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32200	0	19	3	90
Jonger dan AOWleeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32200	0	0	17	
AOWleeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32075	0	0	0	100
AOWleeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32075	0	0	0	
	Totaal	0	19	20	
Totaal aantal toewijzingen (1 a +1 b +1 c)				130	
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht				75	
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht				72	
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht				96	

Uitvoering Wet eenmalige huurverlaging

Wet eenmalige huurverlaging 2021

In 2021 was de Wet eenmalige huurverlaging van toepassing. Dit betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij kregen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens.

In februari heeft de Belastingdienst informatie verstrekt of er sprake is van een laag inkomen (peiljaar 2019) bij de huishoudens van onze woningen met een kale huurprijs onder de aftoppingsgrens. Dit betrof 803 huurders. Alle 803 huurders hebben in februari een brief gehad. Per 1 april kwamen 249 huurders in aanmerking voor de eenmalige huurverlaging.
Huishoudens waarbij na 2019 veranderingen in huishouden en/of inkomen zijn opgetreden of optreden (en deze situatie 6 maanden gaande was) konden een eigen verzoek om eenmalige huurverlaging indienen. Dat heeft geleid tot 13 ingediende verzoeken. 12 verzoeken zijn gehonoreerd en 1 verzoek is door de huurder ingetrokken.

Huurverlaging maatwerk

Naast de verzoeken op basis van de Wet eenmalige huurverlaging leveren wij maatwerk bij andere huurverlagingsverzoeken. In 2021 hebben wij 4 verzoeken ontvangen. Bij deze verzoeken bleek de kale huur van de woning boven de huurtoeslaggrens uitgestegen en bleek het inkomen gedaald waardoor er recht op huurtoeslag was. Eén verzoek is afgewezen omdat de kale huur onder de huurtoeslaggrens was. Bij 2 verzoeken is de kale huur met terugwerkende kracht verlaagd naar de huurtoeslaggrens zodat huurtoeslag kan worden aangevraagd. Bij één verzoek is de huur verlaagd tot de huurtoeslaggrens van € 752,33.

Conclusie

Door de uitvoering van de Wet eenmalige huurverlaging heeft bijna 32% van de huishoudens met een laag inkomen en een kale huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, per 1 april 2021 een passende huurprijs. Hiermee is een substantiële bijdrage geleverd aan het betaalbaar wonen voor de sociale doelgroep.

7.3 Differentiatie bevorderen

Maatwerk

We weten dat de maatschappelijke uitstroom impact heeft op de differentiatie binnen een buurt of complex. Binnen de geldende regels van de woningtoewijzing zoeken we de balans tussen vragers en dragers in de complexen. Dit wordt wel steeds moeilijker. Door de schaarste op de woningmarkt, wordt men veel inventiever in het aanleveren van de benodigde kwalificaties. Wij moeten scherp blijven op de juistheid hiervan. Hierbij is de AVG een behoorlijke spelbreker door de beperking die dit oplevert. Juist in openheid van gegevens, krijgen we beter zicht op een juiste en correcte toewijzing, waarbij iedereen een eerlijke start krijgt na een moeilijke periode in zijn of haar leven. Wij willen ons daarom ook in de toekomst blijven onderscheiden door iedere bewoner als individu te zien en om deze persoon/dit gezin de juiste plaats, de juiste woning toe te wijzen. Deze vorm van maatwerk heeft veel begrip nodig bij stakeholders. Maar het verdient zich op lange termijn dubbel en dwars terug. Hiermee hopen wij al onze huurders woonplezier te bieden.

Voorrang- en doorstroomregelingen

Sinds 2015 willen de corporaties in de regio Utrecht de doorstroming in de woningmarkt bevorderen om gezinnen en starters een grotere woning te kunnen bieden.

Van Groot naar Beter

Eind 2019 is de doorstroomregeling 'Van Groot naar Beter' van kracht geworden in Nieuwegein. Dit geldt voor alle huurders die een 4-kamerwoning achterlaten en via Woningnet reageren op een kleinere woning. Als je als huurder doorstroomt naar een kleinere woning gaat de kale huurprijs maximaal € 50 per maand omhoog. Woonstichting Jutphaas heeft in 2021 4 nieuwe huurders binnengekregen via de regeling 'Van Groot naar Beter'.

Verzorgd Wonen

Om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen, boden wij ook in 2021 het woon-zorgconcept 'Verzorgd Wonen' aan in samenwerking met de gemeente, Zorgspectrum en de andere woningcorporaties. De 'Verzorgd Wonen' appartementen in bestaande bouw zijn bestemd voor Nieuwegeiners, jong en oud, die extra zorg nodig hebben vanwege hun (lichamelijke) beperking of sociaal isolement. Zij hebben een indicatie via Geynwijs, een indicatie voor langdurige zorg of een indicatie voor verzorging of verpleging thuis van minimaal 5 uur per week. De Verzorgd Wonen-indicatie wordt gekoppeld aan de woningnetinschrijving. Als de woningzoekende reageert op een geadverteerde 'Verzorgd Wonen-woning' krijgt hij voorrang op andere woningzoekenden.
Afgelopen jaar heeft Woonstichting Jutphaas 6 appartementen aan het Wenckebachplantsoen en 4 appartementen aan de Vuurscheschans geadverteerd met de voorrangsregel Verzorgd Wonen. Er zijn uiteindelijk 2 huurders bij ons komen wonen met een Verzorgd Wonen-indicatie.

De begeleiding bij verhuizing of woningaanpassing in combinatie met de voorrang- en doorstroomregelingen zijn een mooie manier van het bevorderen van doorstroming en heeft invloed op de differentiatie van bewoners in een wijk.

7.4 Kaders huurbeleid

Jaarlijkse huuraanpassing

– Toegestane huurverhoging

In 2021 heeft het Rijk de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op nul procent. De huren zijn bevroren. De jaarlijkse huurverhoging van vrijesectorwoningen is in 2021 gemaximeerd op inflatie + één procent. Dit zou uitkomen op een maximum van 2,4 procent.

In 2021 was de 'Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen' van toepassing. Deze wet betekent dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens eenmalig recht hadden op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Dit geldt alleen voor woningen van corporaties met een gereguleerd huurcontract.

– Huur- en inkomensgrenzen & passend toewijzen

De huurprijsgrenzen in 2021 zijn als volgt:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 442,46 (2020: € 432,51)
- Lage aftoppingsgrens: € 633,25 (2020: € 619,01)
- Hoge aftoppingsgrens: € 678,66 (2020: € 663,40)
- Liberalisatiegrens: € 752,33 (2020: € 737,14)

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Van de Inkomensgrens en 80-10-10-regeling zijn in 2021 de, grenzen aangepast. De grenzen zijn:
- Lage inkomensgrens: € 40.024 (was: € 39.055 in 2020)
- Hoge inkomensgrens: € 44.655 (was: € 43.574 in 2020)

Voor het passend toewijzen (de 95%-regeling) zijn de grenzen voor 2021:
- Eenpersoonshuishouden tot AOW: € 23.725 (2020: € 23.225)
- Eenpersoons ouderenhuishouden: € 23.650 (2020: € 23.175)
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 32.200 (2020: € 31.550)
- Meerpersoons ouderenhuishouden: € 32.075 (2020: € 31.475)

Betalingsachterstanden

De totale betalingsachterstand van zittende en vertrokken huurders op 31 december 2021 bedroeg € 110.043. Daarnaast is er ruim € 17.746 achterstand bij overige debiteuren. Totaal bedraagt de achterstand € 127.789. Dit is 0,91 % van de jaarhuur (€ 14.082K). Dit is een forse daling ten opzichte van de totale betalingsachterstand op 31 december 2020. Toen was deze 1,08 % van de jaarhuur.

Preventie schuldenproblematiek

Woonstichting Jutphaas verzorgt sinds 2015 huisbezoeken met medewerkers van Werk en Inkomen Lekstroom (WIL) aan huurders met 1 maand huurachterstand. Deze samenwerking in het kader van vroegsignalering is sinds 2015 beschreven in het convenant 'Vroeg eropaf!'. De huisbezoeken leiden tot inzicht in de (financiële) situatie van en voor de huurder, betalingen, betalingsregelingen, inkomensbeheer, schuldregelingen of andere afspraken. Naast onze persoonlijke aanpak bij schulden hebben in 2021 geen huisbezoeken met de WIL plaatsgevonden. Door de Covid-19 maatregelen waren huisbezoeken niet mogelijk of niet wenselijk en er waren ook geen huurschuldsituaties die zich hiervoor leende.

Juridische procedures en ontruimingen

In 2021 zijn er geen ontruimingen geweest door huurschuld. Er zijn wel 2 vonnissen gehaald op huurschuld maar voor beide adressen is het laatste kans beleid ingezet.
Er is 1 adres ontruimd in 2021 vanwege de vondst van hennep. Het vonnis is in 2020 gewezen, maar er is eerst een oplossing gezocht voor een jong kind. De ontruiming heeft in 2021 plaatsgevonden.
Bij een ander adres is ook hennep gevonden, deze bewoner heeft na overleg zelf de huur opgezegd.

Met 2 bewoners hebben wij in 2021 een langdurige juridische procedure gevoerd. In 1 situatie ging dat om geluidsoverlast en dat heeft geresulteerd in een gedragsaanwijzing. De andere situatie had betrekking op woonfraude. Via een kort geding en een bodemprocedure zijn wij enerzijds in het gelijk gesteld, maar mogen we het vonnis niet uitvoeren. Er loopt ook nog een hoger beroep.

Huurderving en leegstand

De gemiddelde huurderving wegens leegstand in 2021 (€ 106K) was 0,75 % van het totaal aan ontvangen huren (€ 14.036K). Dit is opnieuw een forse stijging ten opzichte van 2020 (0,45%). Woningen hebben in 2021 langer dan in 2020 leeg gestaan.
Hiervoor zijn een aantal oorzaken te benoemen:
1. Covid-19:
   - Er is een langere periode geen eindcontrole gehouden
   - Inzet vanwege Covid-19 of regels rond quarantaine minder effectief
2. Loslaten aansluitend verhuren; in de praktijk blijkt het steeds lastiger om de aannemer werkzaamheden in de woning te laten uitvoeren, terwijl de huurder ook al de sleutel heeft. Ook in het kader van bv asbest onderzoek, verantwoordelijkheden tussen aannemer en bewoner is besloten de woning bij uitgebreide werkzaamheden niet meer aansluitend te verhuren.
3. Er zijn in 2021 weer relatief veel lang bewoonde woningen opgezegd. Bewoners van het eerste uur in de periode 1970-1980 verlaten de woning waarin zij lang gewoond hebben. In veel gevallen hebben zij zelf veel onderhoud gedaan, nu ontstond de kans om de kwaliteit van onze woning op niveau te brengen
4. Leegstand door niet effectieve werkwijze tussen Woonstichting Jutphaas en Coen Hagedoorn: In 2021 is veel afstemming geweest om het proces rond mutatie te optimaliseren. Dat heeft nog niet altijd geleid tot maximale inzetbaarheid van personeel van de aannemer, waardoor de woning onnodig lang leeg staat. Hier wordt aan gewerkt om dit te verbeteren.

7.5 Terugdringen overlast en woonfraude

Iedereen binnen team Wonen heeft expertise opgebouwd om de overlast in eerste aanzet de juiste richting op te duwen. We werken in de basis aan een vaste procedure.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Hoor en wederhoor bij klager(s) en veroorzaker(s) geeft een goed beeld waar nu eigenlijk de schoen wringt. Eigen bemiddeling of inzet van Buurtbemiddeling blijken vaak effectief.
Situaties die niet direct opgelost zijn hebben soms een schrijnende oorzaak. Wij kunnen hulp inschakelen zoals het Outreachteam, Woonoverlast team (PGA) of de wijkagenten. Samen proberen we dan een passend plan van aanpak te maken. Dit blijft altijd maatwerk en kan alleen in goede communicatie met gemeente, hulpverlening en politie.
Helaas blijft er dan altijd een klein aantal casussen over, waarbij de overlast aanhoudt of terugkomt in een vorm die onacceptabel is. Woonstichting Jutphaas heeft ook de verantwoordelijkheid dat omwonenden ook met plezier kunnen wonen. We zijn dan genoodzaakt om een juridische procedure te starten. Een ontbinding van het huurcontract of een gedragsaanwijzing is dan het resultaat.

In de huidige situatie van woningnood, komen helaas veel gevallen van woonfraude voor. Wij pakken de woonfraude altijd hard aan. Vaak gaat woonfraude gepaard met andere criminele activiteiten zoals uitkering en toeslagfraude. Het voorkomen van woonfraude begint al bij de toewijzing. Hier werden verschillende casussen vroeg herkend en is geen huurovereenkomst tot stand gekomen.

Goede voorlichting en een plek om zorgen, fraude en overlast te melden is een noodzaak. We hebben hierin onze maatschappelijke partners gevonden. Hulpverleners, bewoners, corporatie en Gemeente gaan met elkaar in gesprek blijven om samen tot oplossingen te komen. Soms moeten grenzen (bij)gesteld worden of extra geïnvesteerd worden in begeleiding, controles of andere voorzieningen. Wij werken hier hard aan met elkaar.

7.6 Uitbesteden dagelijks onderhoud

Sinds oktober 2019 is het dagelijks onderhoud uitbesteed aan Coen Hagedoorn. Er is intensief contact over de operationele zaken zoals plannen van werkzaamheden, opleveren van interieur renovaties en moeilijk oplosbare reparaties. In de gesprekken zijn ook de uitgaven rond het dagelijks onderhoud geanalyseerd en besproken. De kosten van Coen Hagedoorn bleken hierin groter dan verwacht waardoor langdurige samenwerking in gevaar kwam. Daarom hebben we afspraken gemaakt over het op de juiste wijze boeken van de kostensoorten, is het serviceabonnement kritisch onder de loep genomen, aangepast en waar nodig verduidelijkt. Daarnaast zijn er financiële afspraken gemaakt. In 2021 is het Self Service Scenario geïmplementeerd. Voor de huurders is het nu mogelijk om via onze website een reparatieverzoek in te dienen en hiervoor gelijk een afspraak te maken.

7.7 Aanpassen bereikbaarheid- en openingstijden kantoor

Tot medio 2021 waren wij tijdens kantooruren bereikbaar via telefoon en 's ochtend voor bezoek bij ons op kantoor. Met name het telefonisch bereikbaar zijn legt een grote druk op voldoende bezetting en onderbrak de werkzaamheden die we op dat moment voor andere klanten aan het doen waren. Dit heeft geleid tot aanpassing van de openingstijden van ons kantoor. We zijn nu dagelijks geopend van 8.30 uur tot 10.00 uur voor vrije inloop. Daarna alleen nog op afspraak. Telefonisch zijn wij tijdens werkdagen bereikbaar tussen 8.00 en 12.00 uur. Daartegenover staat dat wij huurders de mogelijkheid bieden om hun vragen via het klantportaal te stellen en reparatieverzoeken via onze website te melden en in te plannen in het portaal van de aannemer. Over de termijn waarop een klant een reactie van ons mag verwachten zijn werkafspraken gemaakt. Per 17 juli zijn deze aanpassingen ingegaan, voorafgaand zijn al onze huurders hierover geïnformeerd.

Daarnaast gebruiken wij geen postbusnummer meer en hebben wij de toegankelijkheid van onze website en het klantportaal verder verbeterd.

7.8 Onderzoek en ontwikkeling

In 2021 hebben wij beleid opgesteld over het aanbrengen van laadpalen. De verwachting is dat het aandeel van elektrische auto's ook onder onze huurders de komende jaren gaat toenemen. In het beleid staat beschreven waar de verantwoordelijkheid ligt tussen eigen terrein en openbaar terrein. We willen de gemeente proactief gaan benaderen om laadpalen bij onze complexen aan te brengen. We gaan ook op eigen terrein deze voorzieningen aan (laten) brengen. Het beleid voorziet ook in de wijze waarop we met huurders willen omgaan die zelf een laadpaal bij hun woning willen laten plaatsen.

7.9 Personeel en organisatie

- Op 31 december 2021 zijn er 16 medewerkers in dienst, 15 medewerkers werken parttime. Het aantal formatieplaatsen was in 2021 gemiddeld 13,0 FTE (2020: 13,47 FTE).
- In 2021 heeft Woonstichting Jutphaas afscheid genomen van een medewerker en een nieuwe medewerker aangenomen.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

- Bij Woonstichting Jutphaas werken gedurende het kalenderjaar 2021 18 medewerkers: 11 vrouwen en 7 mannen. De raad van commissarissen bestaat uit vier leden waarvan 2 vrouwen en 2 mannen. De organisatie wordt geleid door een directeur-bestuurder (mannelijk). Het managementteam bestaat uit een man en een vrouw.
- Woonstichting Jutphaas kent geen diversiteitsbeleid. Enerzijds omdat wij een kleine organisatie zijn en anderzijds omdat de diversiteit, ook zonder dit beleid, in voldoende mate gewaarborgd is.
- Onze medewerkers zijn ons visitekaartje. Wij vinden het belangrijk dat medewerkers goed opgeleid zijn en zich voortdurend blijven ontwikkelen. Vrijwel alle medewerkers van Woonstichting Jutphaas volgden in 2021 een cursus of opleiding.
- Personeelsvereniging: Woonstichting Jutphaas heeft een actieve personeelsvereniging van 15 leden. Er zijn ondanks de Covid-19 pandemie 2 uitjes georganiseerd. Met Pasen en Sinterklaas was er een kleine attentie.
- Ziekteverzuim: Wij werken samen met de arbodienst 'Zorg van de Zaak'. Zij helpen ons om zieke medewerkers te begeleiden en het ziekteverzuim te registreren. Het ziekteverzuim bedroeg in 2021 2,29%. (2020: 1,86%).
- Arbeidsvoorwaarden: De OR en directie hebben in december 2021 de aanvullende arbeidsvoorwaarden voor het jaar 2022 besproken en vastgesteld.

Verslag van de Ondernemingsraad

Het afgelopen jaar stond voor de Ondernemingsraad (OR) vooral in het teken van heel veel communicatie en transparantie.

In december 2020 werd een onderzoek aangekondigd naar mogelijke samenwerkingen met andere corporaties. Op 15 maart 2021 werd duidelijk dat de Directeur voornemens was om een fusie met Mitros en Viveste te onderzoeken. Dit kwam onverwacht voor de OR, de medewerkers en andere betrokken organisaties. Er volgden maanden van intensief overleg waarbij de OR zich proactief opstelde en meerdere gesprekken heeft gevoerd met de bestuurder, het Huurdersplatform Jutphaas (HPJ), de raad van commissarissen (RvC), ondernemingsraden/directeuren van Viveste en Mitros en de verantwoordelijke wethouder van de gemeente Nieuwegein. Insteek van deze gesprekken is steeds geweest dat Woonstichting Jutphaas haar eigen identiteit wil behouden. De OR werd in dit traject geadviseerd door SBI Formaat.

De OR ontving 10 juni 2021 een uitgebreid rapport van een onderzoeksbureau dat door de directeuren van Mitros, Viveste en Woonstichting Jutphaas was ingeschakeld. Dit rapport bevatte, naar mening van de OR, onvoldoende redenen om tot een fusie over te gaan. De OR heeft tijdens meerdere digitale en fysieke bijeenkomsten de medewerkers geïnformeerd over wat er is gedaan, wat er werd gedaan en wat de OR ging doen. De transparante werkwijze van de OR zorgde voor blijvend vertrouwen van de medewerkers. Vanaf het begin was duidelijk dat het HPJ & OR hetzelfde over de voorgenomen fusie dachten en dit ook bij de directeur, RvC en Wethouder kenbaar hebben gemaakt. Naast dat het fijn is te vernemen dat het HPJ de OR dezelfde mening zijn toegedaan, is het belangrijk geweest gezien het feit dat het HPJ Instemmingsrecht heeft en de OR slechts Adviesrecht. Bijna alle medewerkers hadden de "het hart van Jutphaasbrief" ondertekend die door de OR aan de RvC is aangeboden. Mede door de meningen van het HPJ & OR heeft de RvC besloten niet verder te willen gaan met plannen tot fusie met Viveste en Mitros.

Tijdens een evaluatiegesprek in oktober met de RvC heeft de OR aangegeven open te blijven staan voor samenwerking met andere partijen om de woningvoorraad te vergroten. Automatisering, communicatie, strategische personeelsportefeuille en personeelszaken vragen om aandacht.

Na een proefperiode zijn in mei 2021 twee nieuwe leden toegetreden tot de OR. 1 lid stelde zich herkiesbaar voor een termijn. De leden hebben cursussen gevolgd om hun kennis van OR zaken te vergroten.

Omdat de OR riant bemenst is, schuift er steeds een delegatie van de OR aan bij vergaderingen. Ieder jaar is er minimaal één regulier overleg met de RvC en de Remuneratiecommissie die het functioneren van de directeur beoordeelt.
In 2021 zijn er drie reguliere vergaderingen geweest met de bestuurder en meerdere "bijpraatmomenten" betreffende het onderzoek naar een fusie. Met name het bijpraten gebeurde in een open maar zakelijke sfeer waarvan verslagen zijn opgemaakt en deze zijn onder de medewerkers verspreid. Door toedoen van Covid-19 is er veel van de medewerkers en organisatie gevraagd. Ook de OR moest haar eigen weg hierin vinden. Streven is om eens in de drie weken te overleggen over lopende zaken die de OR aangaan.
Nieuw is dat in de toekomst twee maal per jaar een regulier overleg komt met vertegenwoordigers van de OR & HPJ.

De OR van Woonstichting Jutphaas is vertegenwoordigd bij het regio-overleg van de woningcorporaties. Delegaties van de ondernemingsraden komen twee keer per jaar bijeen. Onderwerpen in 2021 waren onder andere automatisering, duurzaamheid en strategische personeelsplanning.

Eind 2020 is de reiskostenregeling uit de aanvullende arbeidsvoorwaarden aangepast in verband met gewijzigde wet- en regelgeving. De Ondernemingsraad heeft in 2021 uitgebreid met de directie hierover gesproken.

7.10 Werkzaamheden voor derden

Naast ons eigen bezit beheren wij sinds 1 januari 2019 de Luifelstede met 74 onzelfstandige woningen. Het pand is tijdelijk herbestemd om meerdere doelgroepen via 'Inn Between' te laten wonen. De passend toewijzen criteria gelden ook voor de kandidaten woningzoekenden van de onzelfstandige woningen aan de Luifelstede.

7.11 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Wij vervullen voor 33 VvE's de beheer- en bestuursfunctie. Hieronder wordt het volgende verstaan:

- verzorgen van de financiële administratie (innen bijdrages, betalen facturen, opstellen jaarrekening, begroting en uitschrijven Algemene Leden Vergaderingen)
- bestuurlijke begeleiding (Algemene Leden Vergadering)
- technisch beheer (afhandelen onderhoudsmeldingen en opstellen meerjarenonderhoudsplanning)

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

De totale vergoeding voor het beheer van alle VvE's bedroeg in 2021 € 47.505 (in 2020 was dit € 46.940). De kosten van het uitbesteden van de financiële administratie in 2021 bedroegen € 28.946 (in 2020 was dit € 28.520).

Vereniging van Eigenaren	Aandeel participatie 2019	Administratie bij
Batau Zuid (22 VvE's)	62,45%	VvE Beheer Wiendels
Doorslag (10 VvE's)	61,55%	VvE Beheer Wiendels
Noordwijkerschans 16/26	51,92%	VvE Beheer Wiendels
Parkeergarage Wierselaan fase 1	35,23%	Intrema
Parkeergarage Wierselaan fase 2	35,23%	Intrema
Delftseschans 20-24, Heerlerschans 31-34	21,85%	Holland Huis
Drunenseschans 1-3, Heerlerschans 38-41	25,72%	VP&A
Havelterschans 15-17, Hoornseschans 106-110	11,28%	Falcon Management B.V
Hoornseschans 159-163, Havelterschans 18 25/Drunenseschans 13-15	12,13%	Falcon Management B.V.
Muiderschans 22, Noordwijkerschans 2-6	10,30%	Falcon Management B.V.
Hoornseschans 2-8, Noordwijkerschans 10-14	19,54%	Falcon Management B.V.
Ruinerschans 1-4	19,23%	VP&A
Leeksterschans1-5, Ruinerschans 9-12	22,73%	VVE beheer B.V.
Meppelerschans 1, Muiderschans 2-6	22,47%	Falcon Management B.V.
Villawal	47,00%	VVE Metea

7.12 Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht

In 2021 zijn 2 geschillen van huurders met Woonstichting Jutphaas binnengekomen bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De klachten zijn ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen door de klachtencommissie. Een huurder had een klacht over een lekkage/verstopping maar die heeft de klacht ingetrokken omdat de huurder is vertrokken. De andere huurder is in het gelijk gesteld door de Klachtencommissie. De klacht had betrekking op een kortsluiting dat is veroorzaakt door een ondeugdelijk stopcontact. De huurder heeft de kosten van de reparatie vergoed gekregen.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

8. Governance

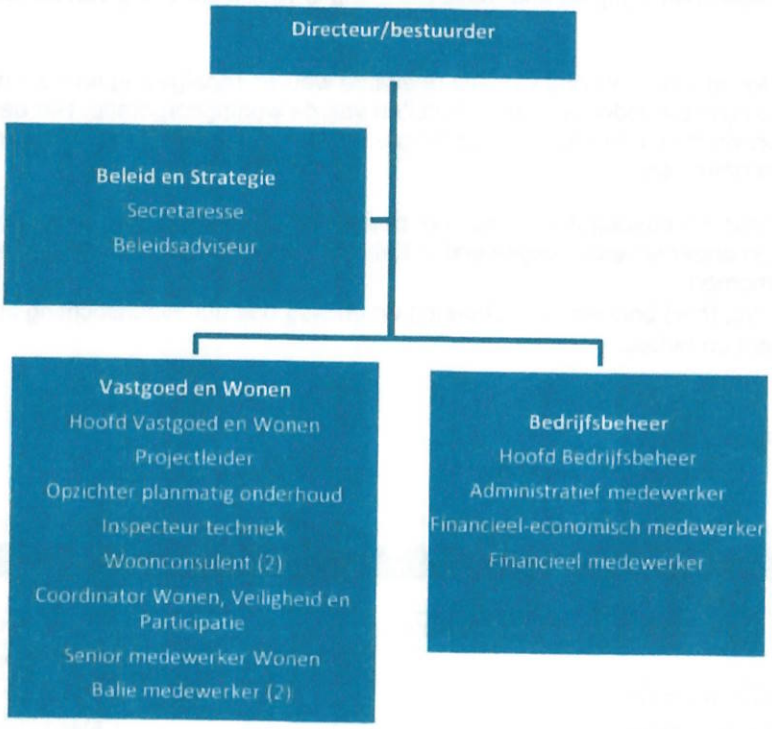
8.1 Governancecode

Wij onderschrijven de in de AEDES code en Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen en hebben deze opgevolgd. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen Woonstichting Jutphaas.

De raad van commissarissen keurt het bestuursverslag goed en stelt de jaarrekening en het verslag van de raad van commissarissen vast. Het bestuursverslag wordt vervolgens met het huurdersplatform besproken en ter informatie op de website geplaatst.

8.2 Organisatieschema

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



Organogram Woonstichting Jutphaas 2021.

8.3 Raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestond in 2021 uit vier 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 en in dit jaarverslag zijn de taken en de werkwijze van de raad van commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de raad van commissarissen hieraan in 2021 invulling heeft gegeven. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in de statuten van Woonstichting Jutphaas omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement raad van commissarissen. Als bijlage van het Raad van commissarissen-reglement zijn opgenomen:

- samenstelling en profielen raad van commissarissen Woonstichting Jutphaas;
- rooster van aftreden raad van commissarissen;
- profielschets van omvang en samenstelling van het bestuur;
- reglement auditcommissie Woonstichting Jutphaas;
- reglement selectie- en remuneratiecommissie Woonstichting Jutphaas.

8.4 Het bestuur

Het bestuur bestond in 2021 uit directeur-bestuurder Bram Lipsch. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

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

Er zijn geen andere deelnemingen van de woningcorporatie waarvoor de directeur-bestuurder verantwoordelijk is voor het beleid. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de 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 die zijn verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad van commissarissen en zijn auditcommissie.

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

- reglement werving, selectie, (her) benoeming, schorsing en ontslag bestuur Woonstichting Jutphaas;
- reglement financieel beleid en beheer;
- treasurystatuut;
- investeringsstatuut;
- procuratie- en delegatiereglement.

8.5 Documenten

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

Documenten	Sinds
Statuten Woonstichting Jutphaas	Juli 2018
Raad van commissarissen-reglement + regeling zelfevaluatie	December 2020
Bestuursreglement	December 2020
Toezichtskader Woonstichting Jutphaas	Juni 2019
Gedragscode: onze integriteitsprincipes	Maart 2019

In 2021 hebben we de volgende beleidsdocumenten en reglementen geactualiseerd:

- Streefhuurbeleid 2017 is geactualiseerd.
- Informatiebeveligingsbeleid is vastgesteld.
- Visie op bestuur en toezicht is opgesteld.

8.6 Visitatie

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

8.7 Governance

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

De door Woonstichting Jutphaas gehanteerde Governanceprincipes, zoals opgenomen in de statuten en reglementen, zijn gebaseerd op de Governancecode. Het bestuur en haar directe omgeving opereerden in 2021 conform de principes uit de code. Er is in 2021 geen sprake van tegenstrijdige belangen geweest.

De directeur-bestuurder vertegenwoordigde Jutphaas in 2021 in een aantal verbanden. De tabel hieronder geeft een overzicht van deze verbanden.

Verband	Toelichting
Regionaal Directeuren overleg Woningbouwcorporaties Utrecht (RWU)	De volkshuisvestelijke evenknie van de gemeentelijke desturen regio Utrecht (BRU). Hier worden regionale afspraken gemaakt van onder andere bouwproductie, woningtoewijzing, etcetera.
Regionale samenwerking woonruimteverdeling SWRU	Samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Utrecht met als doel om de woonruimteverdeling in de regio op een uniforme wijze te organiseren. Voorzitter van het dagelijks bestuur.
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.
Bestuurlijk overleg wethouders	Het behartigen van de belangen van Woonstichting Jutphaas en haar huurders bij de wethouder.
Bestuurlijk overleg Huurdersplatform	Het huurdersplatform is een sparringpartner en toetsingskader voor het beleid van Woonstichting Jutphaas.
Bestuurlijke vertegenwoordiging bij de AEDES branche koepel	Het belang van Woonstichting Jutphaas behartigen bij de brancheorganisatie. Lid klankbordgroep betaalbaarheid.
MKW, Midden en Kleine woningbouwcorporatie	Gezamenlijke problemen en successen delen en oplossingen zoeken. Lid dagelijks bestuur MKW Platform.
Bestuurlijke bijeenkomst Samenwerking, Zorg en Veiligheid	Problematiek van gezinnen met multi-problematiek gezamenlijk aanpakken.

De directeur-bestuurder heeft per 1 september 2016 een aanstelling voor 30 uur per week en is benoemd voor een periode van 4 jaar. De directeur-bestuurder is herbenoemd per 1 september 2020 voor een periode van 4 jaar en hij heeft een aanstelling van 32 uur per week.

Naam	: A.P.M. Lipsch
Functie	: directeur-bestuurder
In dienst sinds	: 1 september 2016
Directeur-bestuurder sinds	: 1 september 2016
Herbenoemd per:	: 1 september 2020
Geboortedatum	: 1-1-1972
Nevenactiviteiten:	: Lid bestuur MKW Platform Voorzitter dagelijks bestuur SWRU

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Deel 4: Financiën, risico's en compliance

9. Financiën

Ons financieel beleid is erop gericht de financiële continuïteit op de lange termijn veilig te stellen, zodat wij onze volkshuisvestelijke taken kunnen blijven uitvoeren. In deze paragraaf wordt toegelicht wat de financiële prestaties over 2021 zijn geweest en in hoeverre deze prestaties passen bij de ambities van Woonstichting Jutphaas. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten toegelicht:

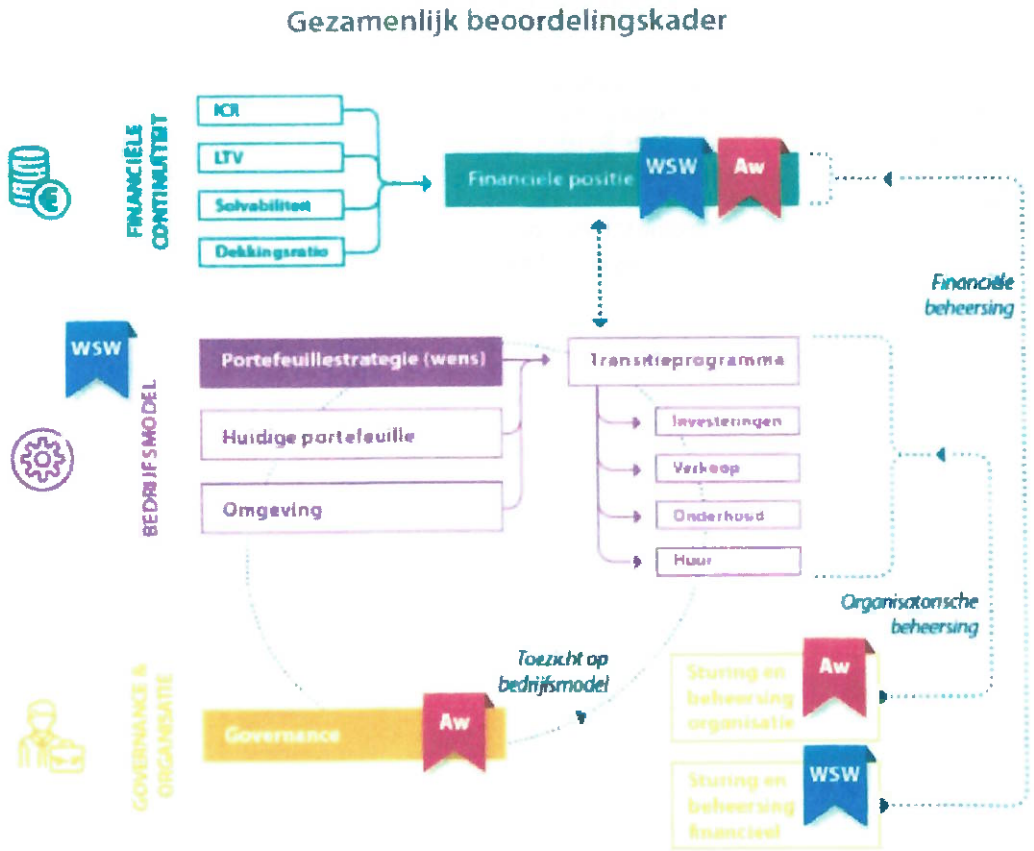
- Financieel Kader;
- Samenvatting ratio's;
- Resultaat boekjaar 2021;
- Marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2021;
- Toelichting ratio's.

10. Financieel kader

Hoofddoelstelling van het Financieel Kader van Woonstichting Jutphaas is Financiële continuïteit. Binnen dit kader is het Gezamenlijk beoordelingskader van AW (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) zoals gepubliceerd in november 2018 en geactualiseerd in april 2020 en juli 2021, leidend.
Hoofduitgangspunt is om te allen tijde te voldoen aan de gestelde externe normen van AW en WSW.

Het Gezamenlijk Beoordelingskader van AW/WSW richt zich op drie pijlers:
- Financiële continuïteit,
- Bedrijfsmodel (Portefeuillestrategie),
- Governance & Organisatie.

Grafisch ziet dat er als volgt uit:



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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

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

11. Samenvatting ratio's + Toelichting

Beide takken (DAEB en niet-DAEB) dienen te voldoen aan de gestelde externe normen. In onderstaand overzicht een samenvatting van de behaalde ratio's ultimo 2021.

Omschrijving		DAEB + Niet-DAEB	Jutphaas norm	Voldoet aan externe norm?
Interest Coverage Ratio	**Streefwaarde**	Min. 1,4		
	Realisatie 2021	**2,85**	**Min. 1,6**	**Ja**
Loan to value	**Streefwaarde**	Max. 85%		
	Realisatie 2021	**42%**	**Max. 75%**	**Ja**
Solvabiliteit	**Streefwaarde**	Min. 15%		
	Realisatie 2021	**58%**	**Min. 25%**	**Ja**
Dekkingsratio	**Streefwaarde**	Max.70%		
	Realisatie 2021	**25%**	**Max. 40%**	**Ja**

Toelichting ratio's

Rentedekkingsgraad (ICR)

De Rentedekkingsgraad (ICR) wordt berekend op basis van het Kasstroomoverzicht (zie Jaarrekening). De kasstroom uit operationele activiteiten is voldoende om de rentelasten te kunnen voldoen. De rentedekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 circa 2,85 (DAEB en niet-DAEB). De ondergrens is 1,4.

Omschrijving	Jaarverslag 2021 DAEB + Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.300
Af: Renteontvangsten op spaarrekeningen	-0
Af: Renteontvangsten op (flex)lening	-7
Bij: Rente uitgaven	1.778
Netto kasstroom voor rente	**5.071**
Rentedekkingsgraad	**2,85**

Loan to Value (LtV)

De Loan to Value (LtV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de beleidswaarde. Ultimo 2021 is de stand van de opgenomen geldleningen € 66,265 miljoen. De beleidswaarde van het bezit van Woonstichting Jutphaas bedraagt € 156,814 miljoen. De LtV is derhalve 42%. Woonstichting Jutphaas streeft naar een LtV van maximaal 75%. Extern is de norm in 2020 voor DAEB verhoogd naar 85%.

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	Totaal
Stand leningen	66.265
Beleidswaarde	156.814
Loan to Value	**42%**

Solvabiliteit

De Solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen Eigen Vermogen en Balanstotaal (op basis van beleidswaarde). Ultimo 2021 komt de solvabiliteit uit op een percentage van 58%.

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	Totaal
Eigen Vermogen o.b.v. beleidswaarde na correctie en vermogenswaarde	€ 92.480
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde na correctie bestemming en vermogenswaarde	€ 160.875
Solvabiliteit	**58%**

Dekkingsratio
De dekkingsratio beoordeelt of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
De Dekkingsratio bedraagt ultimo 2021 25%. Volgens het beoordelingskader van AW/WSW mag de dekkingsratio niet meer bedragen dan 70%. Woonstichting Jutphaas voldoet derhalve ruimschoots aan deze norm.

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	Totaal
Marktwaarde schuld	83.296
Marktwaarde in verhuurde staat	332.086
Dekkingsratio	**25%**

12. Resultaat boekjaar 2021

Het resultaat 2021 bedraagt positief € 19,1 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Ten opzichte van de begroting (negatief € 2,0 miljoen) een hogere toevoeging van € 21,1 miljoen. Hieronder lichten we de meest opvallende verschillen ten opzichte van de begroting toe.

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	Afwijking t.o.v. begroting
Lagere lasten overige waardeveranderingen (onder andereuitstel Hoeverijk)	8.700
Lagere huurinkomsten (in verband met inkomensafhankelijke huurverlaging)	-/- 200
Hogere lasten onderhoud	-/- 400
Diversen	-/- 300
Subtotaal (exclusief effect marktwaardestijging)	**7.800**
Hogere marktwaardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	13.300
Totaal	**21.100**

Toelichting:
Marktwaardestijging – iedere wijziging van de marktwaarde heeft een resultaatseffect en wordt via de Winst - en Verliesrekening geboekt. De marktwaarde begin 2021 bedroeg € 315,3 miljoen. In 2021 is de marktwaarde gestegen met naar € 332,7 miljoen. De autonome marktwaardestijging bedraagt ruim € 16,6 miljoen. De marktwaardestijging wordt conform de regels via het resultaat verwerkt.

13. Marktwaarde en Beleidswaarde ultimo 2021

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

In een 'Position Paper' heeft Woonstichting Jutphaas vastgelegd op welke wijze zij de marktwaarde berekent. In de 'Position Paper' volgt zij in principe het 'Handboek modelmatig waarderen' (geactualiseerd in 2021). In dit handboek worden de kaders toegelicht waarbinnen een corporatie de marktwaarde kan c.q. moet bepalen. Onderwerpen die worden behandeld zijn: mogelijke typen vastgoed, definitie marktwaarde, definitie markthuur, waarderingsmethodiek (DCF), waarderingscomplex, doorexploiteerscenario versus uitpondscenario.

Enkele aanvullende opmerkingen:
Basis versie: het Handboek staat toe dat er gebruik wordt gemaakt van een basisversie of van een full versie. De basis versie wordt gedetailleerd beschreven in het Handboek en kent voorgeschreven normen en parameters. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat er op bepaalde onderdelen afgeweken mag worden van de normen en parameters uit de basisversie (bijv. markthuur, leegwaardestijging, disconteringsvoet en mutatiegraad). Woonstichting Jutphaas heeft gekozen voor de basis versie. Dit heeft twee redenen:

1. Woonstichting Jutphaas stuurt qua waardeontwikkeling van haar bezit niet specifiek op complexniveau, maar op portefeuilleniveau. De basisversie leidt op portefeuilleniveau tot een aannemelijke waarde van het vastgoed, welke gebruikt kan worden voor de jaarrekening.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

2. Woonstichting Jutphaas is een relatief kleine organisatie. Wanneer gekozen zou worden voor de full versie zou deze keuze een onevenwichtig beslag leggen op de werkorganisatie. Daarbij zouden de kosten voor inhuur van taxateurs en aanschaf van een eigen TMS-systeem, onevenredige kosten met zich meebrengen.

Typen vastgoed: Woonstichting Jutphaas onderscheidt de volgende typen vastgoed:
1) Woongelegenheden: eengezinswoningen (EGW) en meergezinswoningen (MGW)
2) Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed (BOG/MOG/ZOG)
3) Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garageboxen)

Ultimo 2021 kent Woonstichting Jutphaas circa 40 waarderingscomplexen met gemiddeld 50 woningen per complex. Primaire indelingsgrond voor de complexen is locatie. Verhuureenheden binnen een complex zijn in dezelfde buurt/wijk gesitueerd. Secundaire indelingsgrond is de bouwperiode. Zo zijn de kantoorconversies die Woonstichting Jutphaas in de afgelopen jaren uitgevoerd heeft ieder een eigen waarderingscomplex. Andere indelingsgronden zijn: type bestemming (Gemeenschappelijk wonen is een apart complex) en zelfstandig/onzelfstandig wonen.

Toelichting ontwikkeling marktwaarde 2021

De marktwaarde van onze materiële vaste activa in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bedroeg begin 2021 totaal € 315,3 miljoen. Eind 2021 is de marktwaarde met € 17,4 miljoen gestegen naar € 332,7 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,6%. Onderstaand treft u een overzicht van de marktwaarde van het bezit (DAEB en niet-DAEB) aan.

Toelichting:
- de waarde is inclusief erfpacht grond (€ 608K);
- de marktwaarde is in 2021 gestegen met € 17,4 miljoen.

(BEDRAGEN X € 1.000)	DAEB totaal	NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	**129.747**	1.824	**131.572**
Cumulatieve herwaarderingen	**179.036**	4.902	**183.939**
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	**-193**	-	**-193**
Marktwaarde per 31 december 2020	**308.590**	6.727	**315.318**
Mutaties 2021			
Buitengebruikstellingen	-	-9	-9
Overboekingen tussen DAEB / NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	**-8**	8	-
Investering	**745**		**745**
Aankoop	-		-
Aanpassing marktwaarde	**16.320**	320	**16.641**
Totaal mutaties 2021	**17.057**	319	**17.376**
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	**130.484**	1.823	**132.307**
Cumulatieve herwaarderingen	**195.273**	5.223	**200.496**
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	**-110**	-	**-110**
Marktwaarde per 31 december 2021	**325.647**	7.046	**332.694**

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.
De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2020 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal ruim € 200,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 183,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is het bedrag dat het vastgoed naar verwachting zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Jutphaas. De mogelijkheden voor de woningcorporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Gegeven de volkshuisvestelijke doelstellingen zal Woonstichting Jutphaas dit eigen vermogen niet gaan realiseren.

De keuzes die Woonstichting Jutphaas maakt zijn voornamelijk ingegeven vanuit volkshuisvestelijke doelstellingen, waarbij zij bewust de keuze maakt om in financiële zin een lager rendement te accepteren. Woonstichting Jutphaas accepteert een financieel lager rendement omdat daar de realisatie van belangrijke maatschappelijke doelstellingen tegenover staat. Woonstichting Jutphaas voert geen actief verkoopbeleid en een gematigd beleid ten aanzien van huurstijgingen. De mogelijkheden voor het ontwikkelen van sociale (DAEB) huurwoningen zijn voor Woonstichting Jutphaas in Nieuwegein beperkt.

Woonstichting Jutphaas heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde (€ 156,8 miljoen) en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit (€ 332,1 miljoen). Dit verschil bedraagt op 31 december 2021 circa € 175,3 miljoen.

Dit impliceert dat circa 53% van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name de beleidswaarde), is dit aan fluctuaties onderhevig.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

Het WSW en de AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal Toezichtsmodel van de AW en WSW. In het jaar 2020 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet-DAEB. De solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet-DAEB.

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonstichting Jutphaas van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonstichting Jutphaas actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het handboek 2021 zijn twee wijzigingen opgenomen en een aantal verduidelijkingen. Daarnaast is met de vaststelling van het handboek het aangekondigde uitstel van de verplichting inmeten gebruikersoppervlakte conform NEN 2580 definitief uitgesteld.

- De afslag op de mutatiekans voor het uitpondscenario vanaf jaar 7 komt te vervallen. De gemiddelde mutatiegraad is de afgelopen jaren al sterk gedaald, het ligt daarom niet voor de hand om vanaf jaar 7 deze nog verder te verlagen.
- Voor de marktwaarde is het mogelijk dat contracthuren, als gevolg van boveninflatoire huurverhoging, boven de markthuur uitkomen. Dat stond nog niet correct in het handboek en is nu aangepast. Voor de beleidswaarde wijzigt er niets. Dit stond al op de goede manier in het handboek.

De beleidswaarde voor het DAEB bezit bedraagt € 151,9 miljoen, voor het niet-DAEB bezit € 4,9 miljoen en voor het gehele bezit € 156,8 miljoen (exclusief erfpacht). In het boekjaar is de totale beleidswaarde afgenomen van € 160 miljoen in 2020 naar € 156,8 miljoen in 2021. Deze afname wordt met name veroorzaakt door:

- stijgende WOZ waardes;
- een opslag voor beschikbaarheid in 2021;
- hogere onderhoudskosten waardoor een afslag voor kwaliteit ontstaat.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Woonstichting Jutphaas zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

(BEDRAGEN x € 1.000)	Verhuureenheden 2021	2020	Erfpachtgronden 2021	2020
Marktwaarde in verhuurde staat	**332.086**	**€ 314.741**	**€ 609**	**€ 577**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	26.287	€ 14.084	€ 0	€ 0
Betaalbaarheid (huren)	-136.903	-€ 136.408	€ 0	€ 0
Kwaliteit (onderhoud)	-59.950	-€ 26.644	€ 0	€ 0
Beheer (beheerkosten)	-4.706	-€ 5.738	€ 0	€ 0
Totaal afslagen	**-175.272**	**-€ 154.706**	**€ 0**	€ 0
Beleidswaarde	**156.814**	**€ 160.035**	**€ 609**	**€ 577**

Omvang Eigen Vermogen ultimo 2021
Ultimo 2021 bedraagt de omvang van het eigen vermogen € 268 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Bedragen (x € 1.000)	Ultimo 2020	Mutaties Herwaarderings-reserve en Overige Reserves	Niet Gerealiseerde Waarde-verandering	Resultaat 2021 (excl. Waarde-Verandering)	Ultimo 2021
Overige reserve	64.995	84	0	2.439	67.257
Herwaarderingsreserve	183.939	-84	16.641	0	200.496
Eigen Vermogen	**248.934**	**0**	**200.496**	**2.178**	**268.013**

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2021
Disconteringsvoet	6,13%
Streefhuur per maand	€ 629 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.451 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 811 per woning

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

Effect op de beleidswaarde: (*BEDRAGEN x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9,39 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 10,98 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 6.448 lager*
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 6.447 hoger*
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 6.387 lager*
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	€ 6.386 hoger*

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

14. Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rentepercentages (Bedragen x € 1.000)		Renteherzienings periode		Resterende looptijd
variabel	1.300	1 maand	1.300	1-5 jaar
negatieve rente	2.800		2.800	10-15 jaar
0% tot 1%	16.500		5.500	1-5 jaar
			5.000	10-15 jaar
			3.000	10-15 jaar
			3.000	15-20 jaar
1% tot 2%	4.400		4.400	5-10 jaar
2% tot 3%	7.950		2.950	1-5 jaar
			5.000	15-20 jaar
3% tot 4%	13.510		5.510	10-15 jaar
			8.000	>20 jaar
4% tot 5%	14.424		4.000	1-5 jaar
			6.842	5-10 jaar
			3.582	>20 jaar
6% tot 7%	4.496		4.496	5-10 jaar
Totaal	**65.381**		**65.381**	

Het maximale opnamepotentieel van de variabele lening bedraagt € 4 miljoen. Eind 2021 is hiervan € 1,3 miljoen opgenomen.

Hieronder is de vervalkalender van de leningportefeuille weergegeven.

Geldgever (BEDRAGEN x € 1.000)	Rente %	Eind datum	Hoofdsom eind 2021
BNG BANK	6,040%	02-10-2030	4.496
NWB BANK	4,900%	01-08-2031	2.207
NWB BANK	4,900%	01-08-2031	635
NWB BANK	3,990%	01-11-2032	2.786
NWB BANK	3,650%	01-02-2032	2.725
BNG BANK	4,505%	02-01-2023	4.000
BNG BANK	4,565%	02-01-2029	4.000
NWB BANK	4,720%	03-03-2059	3.000
TRIODOS	2,480%	01-03-2024	2.950
NWB BANK	3,150%	01-07-2042	3.000
AEGON	2,160%	03-12-2040	5.000
BNG BANK	1,994%	01-12-2031	1.900
AEGON	0,830%	01-08-2028	5.000
TRIODOS	0,398%	01-08-2022	3.500
NWB BANK	0,719%	01-04-2025	1.500
NWB BANK	0,719%	01-04-2025	500
BNG BANK	1,030%	01-12-2027	2.500
BNG BANK	EUR 1M+26bp	16-02-2026	1.300
BNG BANK	-0,010%	03-05-2032	2.800
BNG BANK	0,129%	02-05-2035	3.000
BNG BANK	0,235%	03-05-2038	3.000
NWB BANK	3,335%	01-03-2044	5.000
NWB BANK	4,860%	21-12-2061	582
Totaal			**65.381**

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

15. Meerjarenperspectief 2022-2026

In deze paragraaf wordt toegelicht wat het meerjarenperspectief is voor de periode 2022-2026. In eerste instantie wordt de Winst- en Verliesrekening gepresenteerd. Daarna de Balans en het Kasstroomoverzicht

15.1 Winst- en Verliesrekening

Functionele Verlies en Winstrekeningen (BEDRAGEN x € 1.000)	Jaarverslag 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Huuropbrengsten	13.958	14.040	14.351	15.914	16.381	16.624
Opbrengsten servicecontracten	227	244	248	252	256	260
Lasten servicecontracten	-227	-244	-248	-252	-256	-260
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.020	-1.229	-1.254	-1.274	-1.279	-1.299
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.094	-4.629	-5.741	-5.645	-5.578	-5.770
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.311	-2.292	-2.407	-2.488	-2.601	-2.643
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	**6.534**	**5.891**	**4.949**	**6.507**	**6.925**	**6.912**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9	-12.340	-1.416	-1.446	-3.283	-1.985
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.640	5.024	4.605	5.064	5.140	5.217
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	**16.631**	**-7.316**	**3.189**	**3.618**	**1.858**	**3.233**
		-	-	-	-	-
Opbrengst overige activiteiten	87	85	87	88	89	91
		-	-	-	-	-
Overige organisatiekosten	-1.413	-474	-482	-489	-493	-499
Kosten omtrent leefbaarheid	-162	-190	-194	-198	-198	-201
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.759	-1.874	-1.831	-1.985	-1.962	-1.855
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	**-1.759**	**-1.874**	**-1.831**	**-1.985**	**-1.962**	**-1.855**
		-	-	-	-	-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**19.918**	**-3.878**	**5.718**	**7.541**	**6.219**	**7.679**
Belastingen	838	830	646	900	978	967
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**19.080**	**-4.708**	**5.072**	**6.641**	**5.241**	**6.712**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

15.2 Balans

Meerjarenbalans (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ACTIVA						
VASTGOED BELEGGINGEN						
DAEB vastgoed in exploitatie	325.647	294.075	305.055	336.002	341.042	346.158
niet DAEB vastgoed in eigen exploitatie	7.046	6.478	6.575	6.674	6.774	6.875
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	612	-	20.608	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	333.306	300.553	332.238	342.675	347.816	353.033
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	754	886	821	755	720	687
Financiële vaste activa	297	14	14	14	14	14
Totaal VASTE ACTIVA	334.357	301.453	333.073	343.445	348.549	353.734
VLOTTENDE ACTIVA						
Huurdebiteuren	50	112	112	112	112	112
Overige vorderingen	296	67	67	67	67	67
Overlopende activa	13	23	23	23	23	23
Totaal vorderingen	360	202	202	202	202	202
Liquide middelen	1.689	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
Totaal vlottende activa	2.049	1.602	1.602	1.602	1.602	1.602
Totaal ACTIVA	336.406	303.055	334.675	345.047	350.151	355.336
PASSIVA						
EIGEN VERMOGEN						
Herwaarderingsreserves	183.939	174.510	178.994	183.936	188.952	194.043
Overige reserves	64.995	55.050	45.858	45.988	47.613	47.763
Resultaat boekjaar	19.080	-4.708	5.072	6.641	5.241	6.712
Totaal van eigen vermogen	268.013	224.852	229.924	236.565	241.806	248.518
VOORZIENINGEN						
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	8.574	-	-	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	58	59	59	59	59	59
Totaal voorzieningen	58	8.633	59	59	59	59
LANGLOPENDE SCHULDEN						
Schulden aan banken	61.735	62.412	98.559	103.229	101.393	100.992
KORTLOPENDE SCHULDEN						
Schulden aan banken	4.530	5.080	4.084	3.189	4.548	3.826
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	503	513	513	513	513	513
Belastingen en premies sociale verzekeringen	265	167	167	167	167	167
Schulden ter zake van pensioenen	28	32	32	32	32	32
Overlopende passiva	1.274	1.366	1.337	1.293	1.274	1.228
Totaal kortlopende schulden	6.600	7.158	6.133	5.194	6.893	5.767
Totaal PASSIVA	336.406	303.055	334.675	345.047	350.151	355.336

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

15.3 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (BEDRAGEN x € 1.000)	Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten	13.952	14.040	14.351	15.914	16.381	16.624
Vergoedingen	280	244	248	252	256	260
Overige Bedrijfsontvangsten	202	85	87	88	89	91
Saldo ingaande kasstromen	*14.434*	*14.370*	*14.686*	*16.254*	*16.726*	*16.974*
Uitgaven:						
Personeelsuitgaven	1.260	1.204	1.224	1.246	1.269	1.293
Onderhoudsuitgaven	3.279	4.025	5.124	5.018	4.947	5.132
Overige bedrijfsuitggaven	1.836	1.994	2.018	2.041	2.064	2.087
Rente uitgaven	1.778	1.766	1.746	1.859	1.804	1.724
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	6	126	128	186	193	192
Verhuurdersheffing	1.782	1.740	1.853	1.933	2.044	2.065
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	21	21	21	22	22	22
Vennootschapsbelasting	1.171	630	646	900	978	967
Saldo uitgaande kasstromen	*11.134*	*11.706*	*12.762*	*13.205*	*13.321*	*13.502*
Kasstroom uit operationele activiteiten	**3.300**	**2.663**	**1.924**	**3.050**	**3.405**	**3.473**
(Des)investeringsactiviteiten						
MVA ingaande kasstroom		-	-	-	-	-
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	1.428	35.653	5.374	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	745	1.726	1.416	1.446	2.923	2.344
Aankoop woon- en niet woongelegenheden						
Investeringen overig	46	203	5	5	5	5
Saldo uitgaande kasstroom MVA	791	-3.357	-37.074	-6.825	-2.928	-2.350
Kasstroom uit (des)investeringen	**-791**	**-3.357**	**-37.074**	**-6.825**	**-2.928**	**-2.350**
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.082	4.935	40.231	7.859	2.712	3.425
Uitgaand						
Aflossing door WSW geborgde leningen	4.182	4.530	5.080	4.084	3.189	4.548
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-3.100**	**405**	**35.150**	**3.776**	**-477**	**-1.123**
Mutatie liquide middelen	**-591**	**-289**	**0**	**0**	**0**	**0**
Liquide middelen per 1-1	*2.280*	*1.689*	*1.400*	*1.400*	*1.400*	*1.400*
Liquide middelen per 31-12	*1.689*	*1.400*	*1.400*	*1.400*	*1.400*	*1.400*
Minimaal gewenst saldo liquide middelen	*1.400*	*1.400*	*1.400*	*1.400*	*1.400*	*1.400*

Ratio's						
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,86	2,51	2,10	2,64	2,89	3,01

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

15.4 Ratio's

Op basis van bovenstaande meerjarenbegroting is de verwachting dat de ratio's (DAEB + niet-DAEB) zich als volgt ontwikkelen:

	Jaarverslag 2019	Jaarverslag 2020	Jaarverslag 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Solvabilitiet	62%	57%	57%	42%	34%	29%	29%
Loan to Value	37%	43%	42%	51%	76%	71%	71%
Rentedekkingsgraad ICR	2,79	2,64	2,85	2,51%	2,10%	2,64%	2,89%
Dekkingsratio	27%	29%	25%	22%	33%	31%	30%

16. Risicomanagement

16.1 Inleiding

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

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

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

De 4 belangrijkste risico's voor Woonstichting Jutphaas zijn:

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

Strategisch	Omschrijving	Beheersmaatregelen
1. Wisselend rijksbeleid	Risico van politieke/wettelijke veranderingen in (landelijke) wetgeving waardoor Woonstichting Jutphaas gedwongen wordt om koerswijziging door te voeren. Bijvoorbeeld: duurzaamheid, milieu, huurverlaging. Het risico is gelijk gebleven ten opzichte van 2020.	– Actieve participatie in relevante netwerken. – Scenarioanalyse in meerjarenbegroting waarbij effect van risico's wordt doorgerekend. – Periodiek actualiseren van beleidsdocumenten. – Periodieke compliance-check (toetsen aangepaste wetgeving).
2. Toekomstbestendigheid Woningportefeuille	- Het risico dat onze woningportefeuille niet meer aansluit bij de wensen van onze doelgroep. - Onvoldoende beschikbare bouwlocaties zodat groeiambities van Woonstichting Jutphaas niet kunnen worden gerealiseerd. - Onvoldoende versnelling in de verduurzaming Het risico is gelijk gebleven ten opzichte van 2020.	– In samenwerking met gemeente en andere corporaties het centraal coördineren van de vraag. – Ontwikkelen van visies op wijkniveau. – Portefeuillestrategie opstellen op basis van portfoliobeleid. – Continu actualiseren van meerjarenonderhoudsbegroting en monitoren uitgevoerd planmatig onderhoud.
Financieel		
3. Macro-Economische Ontwikkelingen	Het risico bestaat dat economische ontwikkelingen (renteontwikkeling, bouwkosten, gebrek aan personeel), de doelstellingen van Woonstichting Jutphaas bedreigt. Het risico is gelijk gebleven ten opzichte van 2020.	– Periodieke treasury-overleg inclusief bijbehorende rapportages. – Scenarioanalyse in meerjarenbegroting.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Operationeel/Compliance		
4. Kwaliteit en kwantiteit medewerkers	Woonstichting Jutphaas is een relatief kleine organisatie. Het risico bestaat dat door vertrek van medewerkers veel kennis verloren gaat. Voor een kleine organisatie is dat lastig op te vangen. Daarnaast dienen de competenties van de medewerkers dusdanig te zijn dat snel en adequaat ingespeeld kan worden op wijziging van externe omstandigheden. Het risico stijgt iets ten opzichte van 2020 doordat de gemiddelde leeftijd van de medewerkers verder vordert.	- Opstellen Strategisch Personeelsplanning, vooral gericht op kritische posities binnen de organisatie. - Samenwerking met andere partijen organiseren. - Kennis uitwisselen met andere corporaties. - Inventariseren welke onderdelen uitbesteed kunnen worden en welke niet. - Stimulering van scholing en opleiding.

Bovenstaande risico's worden periodiek besproken in de RvC. Input voor deze bespreking is de Trimesterrapportage. In deze rapportage wordt aangegeven in hoeverre de genoemde risico's nog actueel zijn en in hoeverre de beheersmaatregelen effectief zijn.
Een deel van de risico's is niet door Woonstichting Jutphaas te beïnvloeden, zoals het risico van wijzigende macro-economische ontwikkelingen.

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

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

Covid-19
Net als in 2020 speelde Covid-19 ook in 2021 een grote rol. Ondanks het feit dat medewerkers van Jutphaas waar mogelijk vanaf huis werkten, bleef het, door de inzet en flexibiliteit van onze medewerkers, samenwerkingspartners en leveranciers mogelijk om het kantoor open en de dienstverlening op peil te houden.

Continuïteit
In de regio Utrecht is sprake van een groot tekort aan sociale huurwoningen. Het ligt niet in lijn der verwachting dat de vraag zal afnemen als gevolg van het Covid-19 virus. Woonstichting Jutphaas heeft daarom geen reden om te twijfelen over de continuïteit van de organisatie.

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

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

Risico-inventarisatie
Vanwege de uitbraak van het Covid-19 virus heeft Woonstichting Jutphaas begin 2020 een risico-inventarisatie opgesteld. Deze is in 2021 geactualiseerd. Een aantal van de begin 2020 benoemde risico's, bleek in de loop van 2020 en 2021 ongegrond. De betalingsproblemen bij huurders nam, als gevolg van Covid-19 af. Voor het geringe aantal huurders dat wel in financiële problemen kwamen als gevolg van Covid-19, heeft Woonstichting Jutphaas maatwerk geleverd. Ook heeft Covid-19 tot op heden geen effect gehad op de mutatiegraad. De productiviteit van medewerkers bleef, ondanks het thuiswerken, hoog.

De inventarisatie is opgedeeld in financiële, organisatorische en strategische risico's. In onderstaand schema een nadere uiteenzetting hiervan.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Financiele risico	Bijvoorbeeld door
Lagere (huur)inkomsten	– Bevriezing of matiging van de huren.
Hogere kosten	– Eventuele inhuur in verband met ziekte . – Kosten als gevolg van zwaardere belasting administratieve organisatie. – Om projecten die vertraagd raken te versnellen.
Leveranciersrisico's	– Faillissementsrisico leveranciers. – Risico dat leveranciers niet tijdig kunnen leveren.
Gevolgen voor de Markt- en Beleidswaarde	– Lagere mutatiegraad in verband met onzekerheid voor huurders. – Lagere huren.
Strategische risico's	Bijvoorbeeld door
Vertraging projecten	– Vertragende gevolgen van Covid-19 maatregelen (zoals lock down). – Materiaaltekorten en langere levertijden. – Andere prioritering bij interne organisatie, gemeente en/of samenwerkingspartners. – Adviseurs en leveranciers onvoldoende of niet op het juiste moment beschikbaar. – Uitstel doordat huurder niet aan werkzaamheden toe is. – Onvoldoende mogelijkheid tot afstemming.
Meer leefbaarheids-problematiek	– Als gevolg van onzekerheid bij huurders. – Oplopende spanningen doordat meer mensen langere tijd thuis moeten blijven.
Organisatorische risico's	
Personele risico's	– Ziekte.
Zwaardere belasting administratieve organisatie	– Meer bezwaren tegen huurverhoging. – Meer inzet nodig in verband met leefbaarheidsproblemen.
ICT problemen	– Vertraagde implementatie van de ICT-leerlijn.

Impact en maatregelen
De impact van het Covid-19 virus op Woonstichting Jutphaas blijkt beperkt. We blijven in staat om onze dienstverlening uit te voeren ondanks alle beperkingen zoals het thuiswerken. Het MT van Woonstichting Jutphaas heeft in 2021 (twee/drie) wekelijks overlegd over de ontwikkelingen en bekeken welke maatregelen passend en noodzakelijk waren

16.2 Operationeel risicomanagement

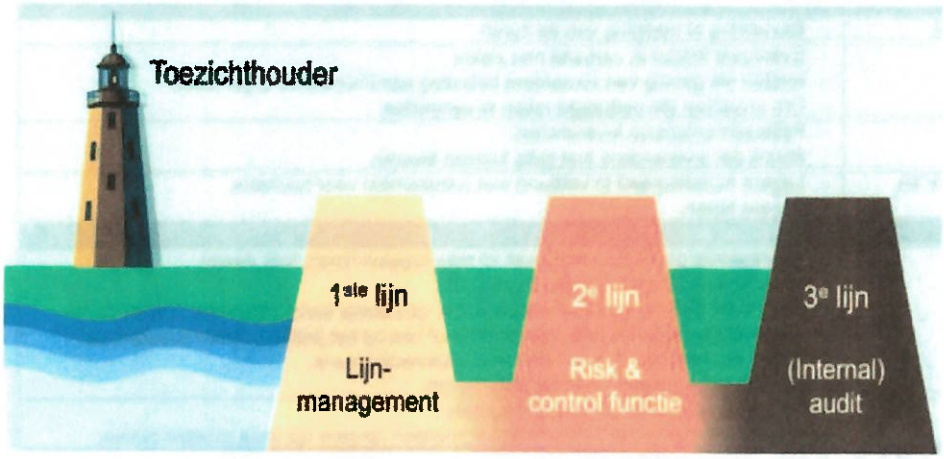
Niet alleen op strategisch, maar ook op operationeel niveau is aandacht voor risicomanagement. De beheersing van de operationele risico's vindt op twee manieren plaats. Aan de ene kant door preventie. Deze bestaat uit het opstellen, onderhouden en optimaliseren van de werkprocessen, in combinatie met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

16.3 Inrichting van de drie verdedigingslinies

Woonstichting Jutphaas hanteert het 'Three lines of defense' model voor de organisatorische inrichting van het risicomanagement. Door de omvang van Woonstichting Jutphaas is er intern geen aparte risico en compliance afdeling (2e lijn) ingericht.

- De eerste verdedigingslinie bestaat uit de directie, het management en de medewerkers die als eerste lijn verantwoordelijk zijn voor de interne beheersingsmaatregelen binnen hun verantwoordelijkheidsgebied. Zij zijn 'eigenaar' van de risico's.
- De tweede verdedigingslinie bestaat uit functies die zich richten op de ondersteuning van de eerste lijn bij het geven van invulling aan de beheersing van risico's. Deze lijn ontwerpt het risico managementraamwerk en monitort de issues richting RvC. Eind 2018 heeft Woonstichting Jutphaas een externe controller ingehuurd om deze lijn in te vullen.
- De derde verdedigingslinie wordt ingevuld door de externe accountant. Deze lijn test en verifieert onafhankelijk de 1e en 2e lijn.

Hieronder een schematische weergave van de inrichting.



17. Compliance

Compliance gaat over de naleving van externe en interne wet- en regelgeving. Dat moet op zijn beurt leiden tot een integere organisatie met een goede reputatie. Op die manier wordt Woonstichting Jutphaas gezien als een betrouwbare partner om mee samen te werken. Zowel de directie, het management als medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor compliance. Voorop staat dat de directie en het management hierin een voorbeeldfunctie vervullen. Ter ondersteuning van de directie is in 2018 een onafhankelijke (parttime) controller benoemd.

De controller signaleert en interpreteert nieuwe wet- en regelgeving. Indien noodzakelijk brengt hij advies uit aan de directeur-bestuurder om bepaalde aspecten rondom (wijzigingen in) wetgeving nader te beoordelen. Tevens is het zijn taak om eventuele incidenten rondom compliance te melden aan de directeur-bestuurder. In 2021 hebben zich geen compliance incidenten voorgedaan.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Deel 5: Verslag raad van commissarissen

18. Over besturen en toezichthouden

18.1 Toezicht, Toetsing en Governance

Onze visie op toezicht en toetsing

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen staan beschreven in de statuten van Woonstichting Jutphaas. Dit is verder uitgewerkt in het Reglement voor de raad van commissarissen. Hierin staat de werkwijze van de raad van commissarissen beschreven en hierin is opgenomen dat de raad van commissarissen werkt met separate commissies. De raad van commissarissen kent een Auditcommissie en een Selectie- en remuneratiecommissie. De commissies hebben separate reglementen. De commissies adviseren de raad van commissarissen over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad van commissarissen voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad van commissarissen onverlet. De werkzaamheden van deze commissies in 2021 zijn in dit verslag van de raad van commissarissen opgenomen.

Naast de toezichthoudende rol heeft de raad van commissarissen invulling gegeven aan haar klankbordfunctie, onder andere door met de directeur-bestuurder te overleggen in reguliere vergaderingen, themabijeenkomsten en tussentijds overleg.
De raad van commissarissen adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die elke vier jaar wordt uitgevoerd.

Het toezichtkader van de raad van commissarissen is in 2016 geactualiseerd. Bij het neerzetten van het nieuwe toezichtkader was de Governancecode leidend. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de raad van commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt. In het toezichtkader heeft de raad van commissarissen de volgende aandachtsvelden van toezicht geformuleerd:

1. Het strategisch beleid van Woonstichting Jutphaas.
2. De maatschappelijke prestaties van Woonstichting Jutphaas.
3. De verankering van Woonstichting Jutphaas in de samenleving.
4. De financiële weerbaarheid van Woonstichting Jutphaas.
5. Het adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing.
6. Het risicomanagement.

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

De raad van commissarissen heeft in 2021 haar toezichthoudende taak vervuld met inachtneming van de Woningwet 2015, de inhoud van de statuten, het Reglement voor de raad van commissarissen en de Governancecode 2020.

Governancecode Woningcorporaties 2020

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

De governancecode is niet vrijblijvend; de code is verplicht voor leden van AEDES en de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en dus ook voor Woonstichting Jutphaas en haar raad van commissarissen. De raad van commissarissen van Woonstichting Jutphaas onderschrijft de code van harte.

Om de naleving van Governance te waarborgen hebben wij in 2021 in samenwerking met de externe controller geïnventariseerd welke statuten, (financiële) reglementen en beleidsstukken geactualiseerd moesten worden. Het afgelopen jaar is een visie op bestuur en toezicht opgesteld. Vaststelling heeft niet in 2021 plaatsgevonden, maar zal in 2022 gebeuren.

18.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

18.2.1 Toezicht op strategie

De raad van commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. De raad van commissarissen toetst, door middel van de begroting en de managementrapportages, of de doelstellingen in lijn zijn met het ondernemingsplan *Voor Nieuwegein, duurzaam en sociaal'*, dat in 2021 als basis diende voor het jaarplan en de begroting.

Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB

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

Samenwerkingsverbanden

Woonstichting Jutphaas werkt in de regio samen met de collega corporaties binnen de RWU en voor de woonruimteverdeling binnen de SWRU.
In 2021 is met een aantal corporaties gesprekken gevoerd over de volkshuisvestelijke opgave in het gebied ten zuidoosten van de stad Utrecht en over de mogelijkheden om die opgave samen aan te pakken.

18.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

Voor het ontwikkelen van een transparant financieel afwegingskader voor besluitvorming binnen de raad van commissarissen is er een Auditcommissie. De Auditcommissie bestond in 2021 uit twee leden van de raad van commissarissen; Ton van Vlimmeren (voorzitter) en Dick Hol (lid). De directeur-bestuurder en het hoofd Bedrijfsbeheer van Woonstichting Jutphaas vertegenwoordigen de werkorganisatie. Op afroep nemen externe (onder andere de accountant en treasurydeskundigen) en interne adviseurs deel.

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

In 2021 is de Auditcommissie drie keer bijeengekomen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken waren:
- Treasuryjaarplan en treasury rapportage (in aanwezigheid en op basis van advies van Thésor);
- Accountantsverslag 2020 en Jaarstukken 2020 (in aanwezigheid van Baker Tilly accountants);
- Managementletter 2021 (in aanwezigheid van Baker Tilly);
- Managementrapportage januari t/m april 2021;
- Managementrapportage januari t/m augustus 2021;
- Begroting 2022;
- Controleplan (in aanwezigheid van Baker Tilly accountants);
- Leningenruil Vestia;
- Obligolening en garantstelling WSW.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Daarnaast hebben de leden van de Auditcommissie deelgenomen in de werkgroep Financiën van de raden van commissarissen van de drie corporaties die in 2021 de mogelijkheid van fusie onderzochten.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

De raad van commissarissen ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. De externe accountant rapporteert aan de raad van commissarissen en het bestuur over zijn bevindingen. In de (digitale) vergadering van de raad van commissarissen op 25 mei 2021 zijn, na voorafgaande bespreking in de Auditcommissie, de jaarrekening en het jaarverslag van Woonstichting Jutphaas met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de raad van commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag 2020 goedgekeurd. Tevens heeft de raad van commissarissen aan de directeur-bestuurder décharge verleend voor het gevoerde financiële beleid.

Managementletter

De managementletter 2021 is op 22 november 2021 besproken in de raad van commissarissen. De accountant heeft, door middel van interviews en onderliggende documenten, gekeken naar onderliggende processen.

18.2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Woonstichting Jutphaas is, als maatschappelijk ondernemende woningcorporatie gericht op het realiseren van maatschappelijke prestaties. Het ondernemingsplan kent drie speerpunten: woningen toevoegen, duurzame woningen, wonen met plezier. Deze speerpunten zijn vertaald in concrete doelstellingen. De raad van commissarissen toetst de speerpunten door te kijken naar welke doelstellingen zijn gehaald en welke doelstellingen (nog) niet zijn gerealiseerd. Deze informatie komt naar voren in de managementrapportages, en de jaarrekening. De raad van commissarissen toetst of het bod en de actualisatie van de prestatieafspraken passen binnen de, in 2019 herijkte Woonvisie van de Gemeente Nieuwegein, het ondernemingsplan en de financiële kaders van de corporatie.
Woonstichting Jutphaas is haar verplichting tot het maken van prestatieafspraken, het uitbrengen van een bod en het actualiseren van de afspraken in nauw overleg met het Huurdersplatform nagekomen.

Klachtenbehandeling

In 2021 zijn twee geschillen van huurders met Woonstichting Jutphaas binnengekomen bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De klachten zijn ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen door de klachtencommissie. Een huurder had een klacht over een lekkage/verstopping maar die heeft de klacht ingetrokken omdat de huurder is vertrokken. De andere huurder is in het gelijk gesteld door de Klachtencommissie. De klacht had betrekking op een kortsluiting die is veroorzaakt door een ondeugdelijk stopcontact. De huurder heeft de kosten van de reparatie vergoed gekregen.

18.2.4 Toezicht op stakeholderdialoog

In het jaarverslag wordt genoemd wie Woonstichting Jutphaas als belanghebbende partijen beschouwt. Het bestuur voert regelmatig en uitvoerig overleg met deze belanghebbenden. Het overleg heeft onder meer betrekking op het huurbeleid, maatschappelijke doelstellingen, de voorgenomen werkzaamheden en de prestatieafspraken. Door middel van cursussen en ondersteuning van een externe adviseur zorgt het bestuur dat het Huurdersplatform een professionele sparringpartner is.

18.2.5 Toezicht op risicobeheersing

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

In 2021 heeft de raad van commissarissen kennisgenomen van een meerjarenbegroting met als doel inzicht te verkrijgen in de mogelijke financiële implicaties en risico's van het voorgestelde beleid. De raad van commissarissen heeft daarbij in het bijzonder gekeken naar risico's ten gevolge van de Covid-19 crisis.
De raad van commissarissen vindt het belangrijk dat de organisatie goed zicht houdt op de ontwikkelingen en weet waar de risico's liggen. Op grond van alle informatie is de raad van commissarissen van mening dat Woonstichting Jutphaas binnen de financiële kaders haar ambities zal kunnen realiseren, zonder dat de financiële continuïteit in het geding komt.

18.2.6. Toezicht op verbindingen

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

18.2.7 Toezicht externe auditor

Opdrachtverlening aan de accountant

Met ingang van 2017 is Baker Tilly benoemd tot externe accountant. De accountantscontrole voor 2021 wordt door Baker Tilly uitgevoerd.

Beoordeling functioneren accountant

Het bestuur en de Auditcommissie maken tenminste één maal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De beoordeling wordt besproken in de raad van commissarissen. De laatste beoordeling van de accountant vond plaats in 2020.De raad van commissarissen is tevreden over de kwaliteit van dienstverlening van de externe accountant en heeft daarom besloten om de samenwerking voort te zetten. In 2022 vindt een nieuwe beoordeling van de accountant plaats.

18.2.8 Conclusies toezichthoudende rol

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

De raad van commissarissen oordeelt dat Woonstichting Jutphaas in 2021 de volkshuisvestelijke taken goed heeft uitgevoerd en dat de besluitvorming is gericht op het vergroten van de maatschappelijke prestaties binnen het beschikbare vermogen. Woonstichting Jutphaas doet er alles aan om haar eigen opgaven en ambities te realiseren en zo een bij de corporatie passende bijdrage te leveren aan de lokale maatschappelijke opgave. De lokale verankering is een belangrijke eigenschap van Woonstichting Jutphaas. Dit bereikt zij door nauwe samenwerking met haar stakeholders. De raad van commissarissen is van mening dat het beleid van Woonstichting Jutphaas is gericht op het leggen van verbindingen tussen de corporatie en haar maatschappelijke omgeving: zowel via informatie-uitwisseling, beleidsafstemming, als concrete samenwerking en investeringen.

18.3 Verslag vanuit werkgeversrol

18.3.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Educatie bestuur

De Directeur-bestuurder wil zich steeds verder professionaliseren door training en ontwikkeling van de competenties. Bram Lipsch is op 1 september 2016 bij Woonstichting Jutphaas in dienst getreden. Het volgende schema laat zien welke opleidingen Bram Lipsch in de afgelopen drie jaar gevolgd heeft en hoeveel PE- punten hier tegenover staan. Met de behaalde 146,5 PE-punten voldoet Bram Lipsch aan de norm (108 punten in drie jaar).

Titel	Datum	Aanbieder	PE-punten
Follow up leerlijn veranderkracht 2019	3 masterclasses in 2019	Stekademy	12
Themabijeenkomst directeurendag MKW	11-04-2019	MKW Platform	4
Themabijeenkomst directeurendag MKW	10-10-2019	MKW Platform	5
Leergang effectieve persoonlijke communicatie	Leergang in 2019	De Baak	58,5
Leergang Creatief Leiderschap	3 masterclasses in 2020	Plateau	21
Comenius Leergang voor Klimmr (maatwerk)	2 dagdelen 2020 digitaal	Comenius	4
Buiten in gesprek bijeenkomst MKW	15-4-2021	MKW Platform	1
Themabijeenkomst directeurendag MKW	7-10-2021	MKW Platform	4
Werkzaamheden bestuurslid MKW Platform	2021	MKW Platform	8
Leergang Creatief Leiderschap, in kader MKW traineeship	3 masterclasses in 2021	Plateau	21
Comenius Leergang voor Klimmr (maatwerk)	2 dagdelen 2021 digitaal	Comenius	8
Totaal			146,5

Beoordelingskader en beoordeling

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

In 2021 bestond de Selectie- en Remuneratiecommissie uit Anna Vroege (voorzitter) en Mireille Jeurnink (lid). De commissie is drie maal bijeengeweest. Onderstaande zaken zijn aan de orde geweest:

- Een voorstel voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de commissarissen.
- De voorbereiding van de zelfevaluatie van de raad van commissarissen.
- Voorbereiding beoordelingscyclus directeur-bestuurder.
- Opleidingsbeleid van de raad van commissarissen.
- De evaluatie van het functioneren van de Selectie- en remuneratiecommissie.
- Voorbereiding herbenoeming Mireille Jeurnink als lid van de raad van commissarissen per juni 2021 en Dick Hol als voorzitter van de raad van commissarissen per september 2021.

Beoordelingsbeleid directeur-bestuurder Bram Lipsch

Als referentiekader voor de beoordelingscyclus en de te maken afspraken gelden de bestuurders-verantwoordelijkheden en –bevoegdheden en de afspraken die gemaakt zijn over te behalen doelen, gekoppeld aan de strategie van Woonstichting Jutphaas en de doelstellingen van Woonstichting Jutphaas. Het beoordelingsbeleid voor de directeur-bestuurder van Woonstichting Jutphaas is gebaseerd op een oordeel van de raad van commissarissen over het functioneren van de directeur-bestuurder in algemene zin, op de reflectie van de directeur-bestuurder daarop en op de evaluatie van de prestaties, zoals geformuleerd als persoonlijke speerpunten en daarnaast in het Ondernemingsplan, begroting en activiteiten 2021.

In het eerste gesprek in 2021 in het kader van de beoordelingscyclus zijn de verwachte prestaties en met name de persoonlijke speerpunten van de directeur-bestuurder geformuleerd. De stand van zaken is in het tweede gesprek in mei met de directeur-bestuurder besproken. Het beoordelingsgesprek over het functioneren en presteren van de directeur-bestuurder is voorbereid met input van de raad van commissarissen, het Huurdersplatform, de OR en de leden van het MT. Het functioneren en presteren over 2021, oorspronkelijk gepland in december, is in verband met de Covid-19 maatregelen verplaatst naar januari 2022.

Beloningskader en beloning

Het honorarium voor de directeur-bestuurder Bram Lipsch in 2021 bedroeg in totaal € 104.456 inclusief pensioeninhouding. De honorering voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT) (bezoldigingsklasse D van de WNT, gebaseerd op 1.501-2.500 verhuureenheden en meer dan 60.000 inwoners in Nieuwegein).
Naast de vorengenoemde bezoldiging zijn nog de volgende vergoedingen aan de bestuurder uitbetaald:

- een thuiswerkvergoeding van € 6;
- onbelaste reiskosten € 398;
- de bestuurder had niet de beschikking over een auto;
- aan de bestuurder is geen bonus toegekend.

18.3.2 Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

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

Integriteit

De raad van commissarissen is van oordeel dat voldoende waarborgen zijn geschapen om fraude te voorkomen. De raad van commissarissen houdt dit goed in de gaten door regelmatig overleg met de directie. Daarnaast zijn er de controlesystemen zoals het klokkenluidersreglement, dubbele procuratie en de integriteitscode die in 2019 door Woonstichting Jutphaas vernieuwd is.

In de Woningwet 2015 is bepaald dat corporaties met meer dan 2.500 woongelegenheden een controller moeten aanstellen. Woonstichting Jutphaas is hiertoe niet verplicht, maar vindt het belangrijk om invulling aan deze rol te geven. Daarom heeft Woonstichting Jutphaas in 2018 een externe adviseur aangetrokken die deze rol invult. Ook in 2021 heeft deze externe adviseur de rol van controller vervuld.

18.3.3 Conclusies werkgeversrol

Het bestuur van Woonstichting Jutphaas in de fase van het onderzoek naar een verregaande samenwerking met een aantal andere corporaties in de regio is door de RvC en de bestuurder gezamenlijk onder externe begeleiding geëvalueerd.

De raad van commissarissen is van mening dat Woonstichting Jutphaas in 2021 continu over een goed bestuur heeft beschikt.

18.4 Verslag vanuit klankbordfunctie

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

18.5 Over de raad van commissarissen

18.5.1 Samenstelling

Profielschetsen

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

(Her) benoeming leden van de raad van commissarissen

In 2021 is de samenstelling van de raad van commissarissen gewijzigd. De zittingstermijn van de heer Hennie Hagen liep af per 31 december 2020 en hij was niet herkiesbaar in verband met het bereiken van de maximale termijn. De heer Ton van Vlimmeren is per 26 februari 2021 benoemd tot lid van de raad van commissarissen. De heer Van Vlimmeren is tevens voorzitter van de Auditcommissie. Mevrouw Mireille Jeurnink is per 1 juni 2021 herbenoemd als lid van de RvC en de heer Dick Hol is per 1 september 2021 herbenoemd als lid van de RvC.

Schema, samenstelling en *rooster* van aftreden

De raad van commissarissen kende in 2021 de volgende samenstelling:

Naam en functie	Deskundigheid	Herkiesbaar	Hoofdfunctie	Relevante nevenfuncties
Ton van Vlimmeren (10-02-1954) Lid, huurderszetel, voorzitter Auditcommissie	Organisatie ontwikkeling Financiën	Lid sinds 26 februari 2021. Herbenoembaar per 26 februari 2025.	Zelfstandig adviseur.	• Boardmember Public Libraries 2030 • Bestuurslid Stichting Pica • President European Bureau of Library, Information and Documentation Associations
Anna Vroege (23-08-1948) Lid, Huurderszetel, voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Volkshuisvesting	Lid sinds januari 2015 Herbenoemd per januari 2019. Niet herkiesbaar.	Gepensioneerd Senior adviseur AEDES	• Lid van het Verantwoordingsorgaan van SPW, Pensioenfonds voor de woningcorporaties • Lid Cliëntenraad Diaconessenhuis Utrecht
Mireille Jeurnink (01-09-1978) lid remuneratiecommissie	Vastgoed en projectontwikkeling	Lid sinds juni 2017 Herbenoemd per 1 juni 2021. Niet herkiesbaar.	Directeur Vastgoed-ontwikkeling	• raad van advies MCD
Dick Hol (25-06-1957) Voorzitter raad van commissarissen en lid Auditcommissie	Financiën	Lid sinds september 2017 Herbenoemd per 1 september 2021. Niet herkiesbaar.	Hogeschool docent Avans Hogeschool opleiding Accountancy	• Lid raad van commissarissen Fien Wonen

Voor individuele leden geldt op grond van de Governancecode een benoemingsperiode van 4 jaar met een maximale zittingsperiode van 8 jaar. De leden van de raad van commissarissen opereerden in 2021 onafhankelijk van het bestuur van Woonstichting Jutphaas. Er deden zich in 2021 in de zin van de Governancecode geen tegenstrijdige belangen voor.

Conclusie samenstelling

De raad van commissarissen is van mening dat de competenties van de raad van commissarissen goed zijn belegd. Uit onder andere de zelfevaluatie van de raad van commissarissen die in 2021 is gehouden, is gebleken dat de leden van de raad van commissarissen elkaar door hun specifieke deskundigheid en verschillende achtergronden goed kunnen aanvullen en scherp houden.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

18.5.2 Functioneren

Onafhankelijkheid

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

Aanspreekbaarheid

Eenieder kan zich tot de raad van commissarissen wenden als daartoe aanleiding is.

Meldingsplicht

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

Informatievoorziening

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

Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

Zelfevaluatie functioneren raad van commissarissen

Op 8 oktober vond een bijeenkomst plaats van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder van Woonstichting Jutphaas onder externe begeleiding, met het doel een zelfevaluatie uit te voeren. De zelfevaluatie is georganiseerd om stil te staan bij de rol- en taakopvatting van de raad van commissarissen en zijn afzonderlijke leden en die van de bestuurder en om op de communicatie tussen raad van commissarissen en de directeur-bestuurder over de toekomst van Woonstichting Jutphaas te reflecteren.

De voorbereiding bestond uit een voorbereidend gesprek van de externe begeleider met de bestuurder en voorzitter. Er is gesproken over de samenwerking met de bestuurder, de informatieverschaffing over en weer en de toekomstvisie van Jutphaas.

Permanente educatie

De raad van commissarissen wil zich verder professionaliseren door training en ontwikkeling van de competenties. De leden nemen zelf initiatief om cursussen te volgen en rapporteren dit aan de raad van commissarissen. In de jaren 2019-2021 moeten de leden van de raad van commissarissen ieder minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar behalen. De volgende cursussen zijn door de leden van de raad van commissarissen gevolgd:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Overzicht PE-punten: Dick Hol

Titel	Datum	PE-aanbieder	PE-punten
Masterclass Vastgoedsturing, assetmanagement en duurzaamheid	10-12-2019	VTW	5
		Totaal 2019	**5**
IT in de Boardroom	09-09-2020	Diemen & Van Gestel	6
		Totaal 2020	**6**
VTW ledenbijeenkomst Actuele Vestia ontwikkelingen	16-02-2021	VTW	2
Risicomanagement	21-04-2021	Governance Support	2
VTW ALV en themabijeenkomst	23-11-2021	VTW	2
Actualiteiten corporatiesector	29-11-2021	Eelkje van de Kuilen AKD	2
		Totaal 2021	**8**

Overzicht PE-punten: Anna Vroege

Titel	Datum	PE-aanbieder	PE-punten
Toezicht op digitalisering	14-05-2020	VTW	2
Visie WSW op gevolgen Covid-19crisis voor woningcorporaties	09-06-2020	VTW	1
De RvC vanuit juridisch perspectief	05-10-2020	VTW Academie	1
De rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen	04-11-2020	VTW Academie	2
		Totaal 2020	**6**
Marktontwikkelingen vastgoed/woningmarkt	22-01-2021	EY	1
VTW ledenbijeenkomst over duurzame oplossing Vestia	11-02-2021	VTW	2
Digitale transformatie en de raad van commissarissen	17-06-2021	ORTEC en Grant Thornton	6
Toezicht op verandervermogen 2021	28-09-2021	VTW	5
		Totaal 2021	**14**

Overzicht PE-punten Mireille Jeurnink

Titel	Datum	PE-aanbieder	PE-punten
Regiobijeenkomst Duurzaamheid Masterclass "De rol van de RvC bij vastgoedinvesteringen	28-06-2019 18-12-2019	VTW VTW	2 2
		Totaal 2019	**4**
AEDES Benchmark	27-03-2020	VTW	2
RvC vanuit juridisch perspectief	20-05-2020	VTW	1
Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC	31-05-2020	VTW	1
VTW Ledencongres Toezicht op Energietransitie in de woningcorporatiesector	09-10-2020	VTW	2
		Totaal 2020	**6**
Toezicht op Vastgoedinvesteringen	14-10-2021	VTW Academie	5
Toezicht op duurzaamheid bij woningcorporaties	22-12-2021	VTW Academie	1
Kracht en Tegenkracht	24-12-2021	Avicenna	1
		Totaal 2021	**7**

Overzicht PE-punten: Ton van Vlimmeren

Titel	Datum	PE-aanbieder	PE-punten
De financiële wereld van de woningcorporatie 2021	27-03-2021	VTW Academie	5
Leergang de nieuwe commissaris 2021	01-04-2021	VTW Academie	12
		Totaal 2021	**17**

18.5.3 Bezoldiging

Commissarissen ontvangen een vaste vergoeding per jaar op basis van de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT). Voor 2021 bestonden de jaarvergoedingen uit € 13.770 voor de voorzitter en € 9.225 voor de leden. RVC leden die een gedeelte van het jaar in functie waren, ontvingen een vergoeding naar rato.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

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

- reiskosten: € 214 (exclusief terugbetaling)
- contributie VTW: € 2.040
- opleidingen: € 3.962
- wervingskosten: € 1.210
- overige kosten: € 599

Aan de commissarissen zijn geen bonussen toegekend.

18.5.4 Vergaderingen en overleg

Statutaire verantwoordelijkheden

Op grond van de statuten behoeft in 2021 een aantal besluiten van het bestuur de expliciete goedkeuring van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen heeft erop toegezien dat de besluiten zorgvuldig zijn voorbereid en heeft na bespreking besloten in te stemmen met de volgende (bestuurlijke) besluiten:

- Goedkeuring begroting 2022.
- Goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2020.
- Treasury rapportage.
- Treasuryjaarplan 2022.
- DPI 2022.
- Decharge Financieel beleid over de periode 1-1-2020 t/m 31-12-2020.
- Intentieovereenkomst fusie.
- Herzien ontwikkelbesluit Hoeverijk.

Reguliere vergaderingen

De raad van commissarissen is in 2021 vier keer (26 februari, 25 mei, 1 oktober, 22 november) bijeengekomen voor een reguliere vergadering. In verband met het onderzoek naar een mogelijke fusie is een aantal extra vergaderingen ingelast. De onderwerpen die onder andere besproken zijn, zijn de huurverhoging, de managementrapportage, het jaarverslag en jaarrekening 2020, managementletter 2021 en de begroting 2022. Buiten de onderwerpen uit de jaarcyclus heeft de raad van commissarissen in haar vergaderingen in 2021 ook aandacht gegeven aan:

- Covid-19 maatregelen en impact Covid 19.
- Onderzoek naar een mogelijke fusie.
- Risicomanagement.
- Brief WSW over beoordeling business risks.
- Bezwaar/beroep aanslag VPB 2015.
- Huurbeleid.
- Het bod voor de prestatieafspraken.
- Veerkracht in wijken buurten.
- AEDES Benchmark.
- Project Hoeverijk.

Themabijeenkomst

In 2021 is op 26 mei tijdens een reguliere RvC vergadering het thema "Veerkracht van wijken buurten in Nieuwegein" aan de orde geweest. Dit was een verdieping op de themabijeenkomst uit 2020 waarin Jeroen Frissen van het bureau Circusvis een presentatie heeft gegeven over een onderzoek naar de "Veerkracht in corporatiebezit". Aan de hand van digitale kaarten is gesproken over de veerkracht van wijken en mogelijke maatregelen die Jutphaas kan nemen om de veerkracht te verbeteren.

Overleg met het Huurdersplatform Jutphaas

In 2021 heeft twee keer overleg tussen vertegenwoordigers van het Huurdersplatform en de voltallige raad van commissarissen plaats gevonden. Daarnaast hebben Anna Vroege en Ton van Vlimmeren (beide commissaris op huurders voordracht) 1 maal een afzonderlijk gesprek online met het Huurdersplatform gehouden en is in het kader van de beoordelingscyclus van de bestuurder een gesprek tussen Huurdersplatform en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen gevoerd.

Overleg met de OR

De raad van commissarissen heeft overleg gehad met de Ondernemingsraad over het reilen en zeilen binnen Woonstichting Jutphaas. In het bijzonder is gesproken over het onderzoek naar een mogelijke fusie en over de impact van Covid-19 op het werk van de medewerkers.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Overleg met overige stakeholders

De raad van commissarissen heeft zich door de directeur-bestuurder van Woonstichting Jutphaas laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. De raad van commissarissen acht de dialoog met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Bijlage 1 Activiteiten 2021

Woningen toevoegen	Ho 3	Resultaat
Hoeverijk: uitvoeringsbesluit nemen voor realisatie 65 appartementen van 50-70 m2 GBO en 50 kleinere appartementen van 35-40 m2 GBO, voorbereiding verhuur opstarten	3.1	Vertraagd, Aldi als 4e partij toegevoegd aan samenwerkingsovereenkomst, wijzigingen in programma hebben geleid tot herzien ontwikkelbesluit
Beoordelen initiatieven/ locaties nieuwbouw en/of transformatie	3.1	Met 4 partijen in gesprek over realisatie en/of afname van sociale huurwoningen
Acquisitiebeleid opstellen en onderzoek nieuwbouw buiten Nieuwegein	3.2	Niet in 2021 opgepakt
Bij positieve uitkomst: verwerving en implementatie complex Vuurscheschans	3.3	Implementatie Vuurscheschans gerealiseerd, beheer qua verhuur en onderhoud ingeregeld
Gemengde woonvorm realiseren binnen blok met 50 appartementen Hoeverijk	3.4	Vertraagd vanwege wijziging programma en herzien ontwikkelbesluit
Pilot bij toewijzing 65 appartementen met mix aan doelgroepen en taakstelling ten behoeve van evenwichtige samenstelling bewoners in complex	3.4	Vertraagd vanwege wijziging programma en herzien ontwikkelbesluit
Duurzame woningen	**Ho 4**	
112 etagewoningen torenflats naar label A-B brengen	4.1	Vertraagd, aanbesteding gehouden, opdracht in voorbereiding
63 eengezinswoningen Schelpenoever e.o. en Brinkwal voorzien van zonnepanelen	4.1	Deels uitgevoerd, eengezinswoningen Schelpenoever voorzien van 8 zonnepanelen per woning, opdracht Brinkwal in voorbereiding, plat dak eerst voorzien van sedum
38 meergezinswoningen Wierselaan voorzien van zonnepanelen	4.1	Gerealiseerd
Onderzoeken welke maatregelen genomen zullen worden om energie neutrale nieuwbouw toe te kunnen passen bij de uitvoering van project Hoeverijk	4.2	Vertraagd vanwege wijziging programma en herzien ontwikkelbesluit
Opvolgen pilot vanuit isolatie uitdaging door in ons bezit ook testen te laten uitvoeren	4.3	Pilot niet opgevolgd vanwege ontbreken testresultaten, andere pilot met 1 MEED douche wel opgevolgd
We zetten in 2021 de energiecoach in bij de complexen waar zonnepanelen geplaatst worden	4.4	Niet gerealiseerd, komt wel terug in opdracht 112 etagewoningen torenflats
Onderzoeken mogelijkheden i.s.m. gemeente en andere corporaties inzetten van een tuincoach	4.5	Niet gerealiseerd vanwege Covid-19
Onderzoeken geveltuintjes	4.5	Onderzoek gerealiseerd, er lijken weinig gevels geschikt voor begroeiing
I.c.m. conditiemeting asbest laten inventariseren op zelf aangebrachte voorzieningen (z.a.v.) schuurtjes	4.6	Niet uitgevoerd, is niet te combineren met conditiemeting
Besluit nemen over uitkomsten onderzoek bijplaatsen 2e lift Schermerhornpark	4.7	Vertraagd, er zijn meerdere scenario's uitgewerkt die om een keuze vragen
Wonen met plezier	**Ho 5**	
Met huurders en Huurdersplatform op zoek naar bewonersinitiatieven die we kunnen helpen realiseren. Minimaal één initiatief tot realisatie brengen	5.1	Er is overleg geweest met huurdersplatform over met name het fusie voornemen, bewonersinitiatieven zijn niet besproken of opgepakt
Opzet en overleg klankbordgroep torenflats	5.1	Geen belangstelling voor klankbordgroep, wel input opgehaald voor uitvraag en enkele bewoners betrokken bij selectie aannemer
Overleg met huurdersplatform en bewonerscommissies voeren	5.1	Er is intensief contact geweest met de initiatiefnemers van Jut&Zo en er is 4 x overleg gevoerd met de bewonerscommissie van de Van Baarenhoven
Minimaal een digitaal klantenonderzoek uitvoeren	5.1	Niet uitgevoerd
Voldoen aan prestatieafspraken bij woningtoewijzing, rekening houdend met de contingenten voor bijzondere doelgroepen (statushouders, uitstroom MO, loting)	5.2	Voldaan aan alle afspraken inclusief de contingenten statushouders.
Huurverhogingsbeleid bepalen per 1-7-2021	5.2	Huurverhoging is op 0 gezet door de minister
Besluit definitieve huurprijzen en doelgroep toewijzing nieuwbouw Hoeverijk	5.2	Vertraagd vanwege wijziging programma en herzien ontwikkelbesluit
Driftenbuurt: Maatwerk bij toewijzing/plaatsing in overleg met maatschappelijke partners	5.3	Eerste aanzet voor notitie opgesteld, intern nog niet besproken
Extra aandacht bij woningtoewijzing in de wijk	5.3	Bij woningtoewijzing beoordeelt team wonen welke doelgroep bediend kan worden, controle op inkomensgegevens bij Finance Ideas
Vrije toewijzingsruimte: afspraken met gemeente voor 15% vrije toewijzingsruimte	5.3	Deels opgenomen in de prestatieafspraken 2020 – 2023. Dient nog verder geconcretiseerd te worden
Continuering en begeleiding inzet Verhuisconsulent	8	Uitgevoerd, 5 bewoners uit wijk Zuilenstein verhuisd vanuit eengezinswoning naar appartement
Participeren in Betere Buurten projecten (onder andere Driftenbuurt in wijk Batau)	5.4	Betrokken bij gesprekken over Betere Buurten in Batau
Bepalen maatregelen n.a.v. uitkomsten Sociale Kracht Monitor	5.4	De uitkomsten worden verder opgenomen in het kader van de uitwerking programma wonen en zorg/ vitale wijkaanpak
Aanmelden bewoners bij Outreachteam van gemeente als er geen contact mogelijk is bij vormen van overlast, zorgen of huurachterstand	5.4	Regelmatig afstemming en overleg geweest met Outreachteam, ook inzet is aangevraagd, vaak met positief resultaat waarbij mensen hulp aanvaarden

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Onderzoek naar inzet wijkbeheerder	5.4	Onderzoek afgerond, positief besluit voor inzet sociaal wijkbeheerder, vacature staat uit
Onderzoek en implementatie methode registratie data over leefbaarheid	5.4	Door fusievoornemen niet met Aareon besproken, maar eigen Excel overzicht opgezet
Opzetten en implementatie vloerenbeleid om bij te dragen aan een beter woon-en leefklimaat voor onze huurders	5.4	Eerste aanzet gegeven, extern advies ingewonnen, moet nog uitgewerkt worden
De organisatie	Ho 6	
Opfrisbeurt 1e verdieping (na verbouwing van de begane grond)	6.1	In 2021 zijn de wanden op de eerste verdieping geschilderd en deels behangen. Tevens is veel oud meubilair verkocht en afgevoerd en is de spreekkamer nieuwe ingericht
Medewerker onderzoek uitvoeren	6.1	
Nulmeting ICT-vaardigheden	6.2	De aanzet is eind 2021 gemaakt. Verdere uitwerking is doorgeschoven naar 2022
Leerlijn ICT-vaardigheden ontwikkelen	6.2	Doorgeschoven naar 2022
Persoonlijke opleidingsplannen (t.a.v. ICT-vaardigheden) met medewerkers maken en starten met de implementatie	6.2	Doorgeschoven naar 2022
Minimaal vier formele overleggen tussen OR en directie	6.3	Gerealiseerd
Minimaal 4 personeelsbijeenkomsten	6.4	Deels gerealiseerd
Kwaliteit van dienstverlening	6.5	
AEDES Benchmark laten uitvoeren voor beoordeling dienstverlening	6.5	Gerealiseerd
Beleidsdocumenten actualiseren of nieuw op te stellen	6.6	Gerealiseerd
Aanschaf van een nieuw wifinetwerk	6.7	Gerealiseerd
Aanschaf nieuw audiovisuele middelen vergaderzaal	6.7	Gerealiseerd
Vervanging of uitbreiding Software Keuze t.a.v. DMS (Document Management Systeem)	6.7	Doorgeschoven naar 2022
Doorontwikkeling bestaande software Uitbreiden nieuwe website: aanvullen met actuele en nieuwe content	6.7	Binnen Toblas is het rollencentrum verbeterd. Ook het Klantportaal en de website zijn doorontwikkeld
Door ontwikkelen begrotingssoftware, onderzoeken mogelijkheden om de liquiditeitsplanning op te nemen in Trace & Treasury	6.7	De doorontwikkeling van O-prognose is niet gerealiseerd. De liquiditeitsplanning is opgenomen in Trace & Treasury
Door ontwikkelen van de O-Prognose ten behoeve van het opstellen van de MJOB met bijvoorbeeld inspectie modules van externe partijen en/of managementinformatie	6.7	In 2021 alleen de eerste resultaten van de conditiemeting van 1/3 van ons bezit verwerkt
Afhankelijk van uitkomsten onderzoek trainee: keuze over toekomst en het gebruik van het Klantportaal inclusief start implementatie	6.7	Klantportaal is geoptimaliseerd. Tevens is een keuze gemaakt over de inzet van communicatiekanalen met onze huurders
Rollencentrum beter inrichten	6.7	Rollencentrum is beter ingericht ten behoeve van meldingen klantportaal en contactmomenten
Toerusting medewerkers M.b.t. ICT vaardigheden	6.7	
Medewerkers toerusten om alle klantcontacten te registreren als contactmoment en monitoren hiervan	6.7	Er zijn werkafspraken gemaakt. Iedereen weet nu hoe contactmomenten aangemaakt moeten worden en monitoring is ook geborgd
Uitbreiding nieuwe website	6.8	Gerealiseerd (zie 6.7)

Inhoudsopgave

DEEL B JAARREKENING 2021 4

Balans 5

Winst en Verliesrekening 7

Kasstroomoverzicht 8

Toelichting op de jaarrekening 9

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 12

G.1. Vastgoedbeleggingen 12

G.1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie 12

G.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 15

G.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie 15

G.2. Financiële vaste activa 15

G.2.1 Latente belastingvorderingen 15

G.2.2 Andere deelnemingen 16

G.3. Vorderingen 16

G.4. Liquide middelen 16

G.5. Eigen vermogen 16

G.5.1 Herwaarderingsreserves 16

G.5.2 Overige reserves 16

G.6. Voorzieningen 16

G.6.1 Voorzieningen latente belastingverplichtingen 16

G.7. Langlopende schulden 17

G.8. Kortlopende schulden 17

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 18

G.9. Huuropbrengsten 18

G.10. Opbrengsten en lasten servicecontracten 18

G.12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten 18

G.13. Lasten onderhoudsactiviteiten 18

G.14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 18

G.15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille 19

G.16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille 19

G.16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 19

G.16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 19

G.17. Opbrengsten en kosten overige activiteiten 19

G.18. Overige organisatiekosten 19
G.19. Leefbaarheid 19
G.20. Financiële baten en lasten 19
G.21 Belastingen 19
Toerekening baten en lasten 20
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 21
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 22
T.1. Vastgoedbeleggingen 22
T.1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie 22
T.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 25
T.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 26
T.2. Financiële vaste activa 27
T.2.1 Latente belastingvorderingen 27
T.2.2 Andere deelnemingen 28
T.3. Vorderingen 28
T.3.1 Huurdebiteuren 28
T.4. Liquide middelen 29
T.5. Eigen vermogen 29
T.6. Voorzieningen 31
T.6.1 Latente belastingverplichting 31
T.7. Langlopende schulden 31
T.7.1 Schulden aan banken 31
T.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva 32
T.8.5 Overlopende passiva 32
Toelichting op de onderscheiden posten van de Winst-en-Verliesrekening 37
T.9. Huuropbrengsten 37
T.10. Servicecontracten 38
T.10.1 Opbrengsten servicecontracten 38
T.10.2 Lasten servicecontracten 38
T.12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten 38
T.13. Lasten onderhoudsactiviteiten 40
T.14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 41
T.15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille 41
T.16. Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille 41

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

T.16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 41
T.16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 42
T.17. Resultaat overige activiteiten 42
T.18. Overige organisatiekosten 42
T.19. Leefbaarheid 43
T.20. Financiële baten en lasten 43
T.20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten 43
T.20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten 44
T.21. Belastingen 44
Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht 46
Toelichting op kasstromen 46
Samenstelling geldmiddelen 46
Gebeurtenissen na balansdatum 47
Overige toelichtingen 48
Bezoldiging topfunctionarissen 48
Kengetallen per ultimo boekjaar 53
Overzicht Planmatig onderhoud en investeringen 55
Onderscheid en toelichting cijfers DAEB-tak en niet-DAEB-tak 57
Winst- en Verliesrekening 58
Kasstroomoverzicht 59
Ondertekening van de jaarrekening 60
DEEL C OVERIGE GEGEVENS 61

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

DEEL B JAARREKENING 2021

Versie 6 april 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Balans

Balans per 31 december 2021 (voor voorgestelde resultaatbestemming).

(BEDRAGEN X € 1.000)	Ref.	2021	2020
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	325.647	308.591
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	7.046	6.727
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	612	612
Totaal vastgoedbeleggingen		333.306	315.930
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	754	766
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	2.1	283	248
Andere deelnemingen	2.2	14	14
Totaal financiële vaste activa		297	262
Som van de vaste activa		334.357	316.958
Vlottende activa			
Vorderingen	3		
Huurdebiteuren	3.1	50	86
Overige vorderingen		296	243
Overlopende activa		13	8
Totaal vorderingen		360	336
Liquide middelen	4	1.689	2.280
Som van de vlottende activa		2.049	2.616
TOTAAL ACTIVA		**336.406**	**319.574**

(BEDRAGEN X € 1.000)	Ref.	2021	2020
PASSIVA			
Eigen vermogen	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	183.939	176.117
Overige reserve	5.2	64.995	62.048
Resultaat na belastingen van het boekjaar	5.3	19.080	10.769
Totaal eigen vermogen		268.013	248.934
Voorzieningen	6		
Latente belastingverplichting	6.1	58	61
Langlopende schulden	7		
Schulden/leningen kredietinstellingen	7.1	61.735	67.499
Kortlopende schulden	8		
Schulden aan kredietinstellingen		4.530	982
Schulden aan leveranciers		503	498
Belastingen en premies sociale verzekeringen		265	300
Overlopende passiva	8.5	1.302	1.271
Totaal kortlopende schulden		6.600	3.052
TOTAAL PASSIVA		**336.406**	**319.546**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Winst en Verliesrekening

Winst en Verliesrekening Functioneel model *(BEDRAGEN X € 1.000)*	Ref.	Totaal 2021	Totaal 2020
Huuropbrengsten	9	13.958	13.549
Opbrengsten servicecontracten	10	227	216
Lasten servicecontracten	10	-227	-216
Overheidsbijdragen	11	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.020	-1.147
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-4.094	-3.345
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-2.311	-2.280
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**6.534**	**6.777**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-24
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	**-**	**-24**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	16.1	-9	-157
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	16.640	7.629
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**16.631**	**7.472**
Opbrengsten overige activiteiten		174	168
Kosten overige activiteiten		-87	-82
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	17.1	**87**	**86**
Overige organisatiekosten	18	**-1.413**	**-449**
Kosten omtrent leefbaarheid	19	**-162**	**-175**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-1.759	-1.841
Totaal van financiële baten en lasten		**-1.759**	**-1.841**
Totaal van resultaat voor belastingen		**19.918**	**11.846**
Belastingen	21	838	1.077
Totaal van resultaat na belastingen		**19.080**	**10.768**

Kasstroomoverzicht

(BEDRAGEN x € 1.000)	2021 Totaal	2020 Totaal
Huurontvangsten	13.952	13.740
Vergoedingen	280	243
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	195	199
Ontvangen interest	7	7
Saldo ingaande kasstromen	**14.434**	**14.189**
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	1.260	1.325
Onderhoudsuitgaven	3.279	3.096
Overige bedrijfsuitgaven	1.838	1.679
Betaalde interest	1.778	1.954
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	6	11
Verhuurdersheffing	1.782	1.790
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	21	21
Vennootschapsbelasting	1.171	1.118
Saldo uitgaande kasstromen	**11.134**	**10.993**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**3.300**	**3.197**
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**0**	**0**
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	745	1.140
Aankoop	0	8.772
Investeringen overig	46	299
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	**791**	**10.211**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MvA	**-791**	**-10.211**
Saldo in - en uitgaande kasstroom FvA	**0**	**0**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-791**	**-10.211**
Nieuwe te borgen leningen	1.082	13.800
Aflossing geborgde leningen	4.182	6.617
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-3.100**	**7.183**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-591**	**168**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	**2.280**	**2.111**
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**1.689**	**2.280**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.
Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op € 1.000 tenzij anders vermeld.

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

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

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening
De jaarrekening van Woonstichting Jutphaas is opgesteld volgens de bepalingen van het BTIV. In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard.
Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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

Covid-19 – impact boekjaar 2021
Vanwege de Covid-19-pandemie heeft Woonstichting Jutphaas in 2021 minder ontvangsten gerealiseerd. De lagere ontvangsten betreffen de huurontvangsten (hogere derving wegens leegstand van circa € 106K, 2020: € 62K en 2019: € 32K)).

Stelselwijzigingen
Naar aanleiding van nadere duidingen in RJ645.212 is een stelselwijziging van toepassing. Met ingang van het huidig boekjaar 2021 dienen projecten onder voorwaarde gerubriceerd te worden als vastgoed in exploitatie. De wijziging in de regelgeving geeft aan dat er drie criteria zijn voor vastgoed in ontwikkeling. Aan al deze drie criteria moet zijn voldaan en dan behoort de rubriek VIO gebruikt te worden en niet langer VIE.
De drie criteria zijn:
1. Er ontstaat een nieuw vast actief en de besluitvorming hierover heeft plaatsgevonden
2. De duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is beëindigd (de huurcontracten van het vastgoed zijn volledig beëindigd). Hierbij tellen tijdelijke contracten voor antikraak niet mee
3. De juridische verplichtingen van sloop en nieuwbouw zijn aangegaan.

Jutphaas hanteerde in het verleden al deze methode en standpunten. De vergelijkende cijfers zijn hierop dan ook niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft dan ook geen impact op het vermogen en resultaat.

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

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

Met ingang van boekjaar 2019 wordt niet meer afgeschreven op het kantoorpand van Woonstichting Jutphaas. De restwaarde van het kantoorpand wordt geschat op € 350.000. Deze waarde is onderdeel van de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie'.

Vereniging van Eigenaren – geen consolidatie
Woonstichting Jutphaas neemt deel in 33 verenigingen van eigenaren (VvE's). In 3 VvE's bezit Woonstichting Jutphaas de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale omvang van het belang van Jutphaas in deze verenigingen is op de omvang van Woonstichting Jutphaas als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Jutphaas past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9). Woonstichting Jutphaas verwerkt haar jaarlijkse bijdragen in de VvE's op basis van de handreiking toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening als last in het jaar waarin de bijdrage wordt betaald.

Continuïteit van de activiteiten
De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

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

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

Waardering op marktwaarde
Woonstrichting Jutphaas hanteert de basisvariant voor het waarderen van het vastgoed van corporaties. De uitgangspunten voor de berekening van de marktwaarde zijn:

- Er is geen bezit aangekocht.
- Er is geen bezit verkocht.
- De contracthuren per 31-12-2021 zijn ingelezen. In 2021 is geen huurverhoging doorgevoerd. Huurders met een relatief hoge huur en een laag inkomen kwamen in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. Hierdoor zijn de huren van 249 huurders verlaagd.
- WOZ-waarden met waarde peildatum 01-01-2020 zijn ingelezen en conform regionale stijgingsfactoren hoger dan vorig jaar.

Beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Jutphaas en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteer-scenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald in overeenstemming met het (onderhouds)beleid van Woonstichting Jutphaas en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Woonstichting Jutphaas en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.
Woonstichting Jutphaas heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

G.1. Vastgoedbeleggingen

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

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

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

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

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

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

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

Woonstichting Jutphaas hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het volledige bezit.

Woonstichting Jutphaas hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

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

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

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

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

– *Complexindeling*
Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.
Ultimo 2021 kent Woonstichting Jutphaas circa 40 waarderingscomplexen met gemiddeld 50 woningen per complex. Primaire indelingsgrond voor de complexen is locatie. Verhuureenheden binnen een complex zijn in dezelfde buurt/wijk gesitueerd. Secundaire indelingsgrond is de bouwperiode. Zo zijn de kantoorconversies die Woonstichting Jutphaas in de afgelopen jaren uitgevoerd heeft ieder een eigen waarderingscomplex. Andere indelingsgronden zijn: type bestemming (Gemeenschappelijk Wonen is een apart complex) en zelfstandig/ onzelfstandig wonen.

– *Doorexploiteer- en uitpondscenario*
De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

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

– *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*
Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. Dit is bij Woonstichting Jutphaas niet van toepassing.

– *Herclassificatie*
Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:
a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
c terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieirngstransactie is

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.
Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

- *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

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

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

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonstichting Jutphaas hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonstichting Jutphaas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde (zijn beschreven in een separate Position Paper):
    a. Basis is gemiddeld jaarbedrag conform meerjarenonderhoudsplanning komende 15 jaar
    b. + Onderhoud VvE's
    c. + Gemiddeld bedrag aan Niet-Planmatig onderhoud per jaar
    d. + Indirect toegerekende onderhoudskosten (conform kostenverdeelstaat)
    e. Totaal bedrag gedeeld door aantal verhuureenheden is gemiddeld onderhoudsbedrag per jaar in te rekenen in de beleidswaarde
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonstichting Jutphaas hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
    a. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
    b. + Overige directe operationele lasten
    c. - Verhuurderheffing
    d. Gedeeld door aantal verhuureenheden is in te rekenen bedrag in beleidswaarde

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Woonstichting Jutphaas heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021
Streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur	72% (gemiddelde bedrag € 629)
Onderhoudsnorm	€ 2.451
Beheerlasten	€ 811
Verhuurderheffing	Conform Handboek (startjaar 2022 0,485% van de WOZ-waarde)
Discontovoet	6,13%

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

G.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop deherwaarderingsreserve betrekking heeft.

G.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.
Met ingang van boekjaar 2019 wordt niet meer afgeschreven op het kantoorpand van Woonstichting Jutphaas. De restwaarde van het kantoorpand wordt geschat op € 350.000. Deze waarde is onderdeel van de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie'.

G.2. Financiële vaste activa

G.2.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa.

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa.
Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

G.2.2 Andere deelnemingen

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

G.3. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

G.4. Liquide middelen

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

G.5. Eigen vermogen

G.5.1 Herwaarderingsreserves

Woonstichting Jutphaas vormt een herwaarderingsreserve voor:

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

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

G.5.2 Overige reserves

Aan deze reserve worden de resultaten over de boekjaren toegevoegd.

G.6. Voorzieningen

Pensioenen

Woonstichting Jutphaas heeft een uitvoeringsovereenkomst met Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonstichting Jutphaas dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2021 niet. Daarom is ultimo 2021 geen voorziening gevormd.

In december 2021 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 118,8% (2020: 109,3%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Zowel het langleven-risico als het beleggersrisico ligt bij de SPW.

G.6.1 Voorzieningen latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

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

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden. Einde boekjaar zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

ATAD (Anti Tax Avoidance Directive)
Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation (EBITDA) met een ondergrens van € 1.000.000 (ATAD-norm). De niet aftrekbare rente in 2021 bedraagt € 105.201. Voor de voortgewentelde rente is geen actieve latentie gevormd..

G.7. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.
De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

G.8. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde. De looptijd is korter dan 1 jaar.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

G.9. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

G.10. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

G.12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- overige personeelskosten;
- huisvestingskosten;
- algemene bedrijfslasten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'G.20 Toerekening baten en lasten'.

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

Lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten
Lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

G.13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'G.20. Toerekening baten en lasten'.
Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op de balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

G.14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:
- gemeentelijke belasting en waterschapslasten;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing;
- saneringsheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'G.20. Toerekening baten en lasten'.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

G.15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

G.16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

G.16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

G.16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

G.17. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

G.18. Overige organisatiekosten

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

In de week van vrijdag 19 november tot en met vrijdag 26 november 2021 werden alle transacties in het kader van de leningruil voor Vestia uitgevoerd. Op 26 november werd door alle partijen bij de raamwerkovereenkomst bevestigd dat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld. Daarmee was de leningruil een feit. In de weken daarna vond de administratieve afwikkeling plaats en op 21 december werden de hoofdsommen van de individuele corporatieleningen uitbetaald aan de deelnemende corporaties en ontvingen zij de ondertekende overeenkomsten. De leningruil, zoals voorgesteld in de tussenrapportage van de bestuurlijk regisseur d.d. 30 juni 2021, is daarmee succesvol verder uitgewerkt en afgerond.
Verwerking van de leningruil vindt plaats in het jaar van effectuering. Het eenmalige verschil tussen de marktwaarde van de te verkrijgen lening en de nominale waarde van de aan Vestia over te dragen lening wordt ten laste van het resultaat gebracht.
De Raad voor de jaarverslaggeving heeft de presentatie van deze last geduld in de concept RJuiting 2021-11. De betreffende passage is hierna opgenomen. Deze uiting is nog niet definitief. De verwachting is dat deze niet in hoofdlijnen wordt aangepast.

G.19. Leefbaarheid

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

G.20. Financiële baten en lasten

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

G.21 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de geldende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen AEDES Vereniging van Woningcorporaties en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonstichting Jutphaas heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woonstichting Jutphaas heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo boekjaar en het fiscale resultaat over het boekjaar bepaald.

Toerekening baten en lasten

Met betrekking tot boekjaar 2021 is een handleiding verschenen van SBR-wonen betreffende toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening corporaties. Woonstichting Jutphaas volgt deze handleiding en heeft dit beschreven in een Position Paper. Consequentie is dat bepaalde indirecte lasten zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

T.1. Vastgoedbeleggingen

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

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen.

(BEDRAGEN X € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB erfpacht-gronden	DAEB totaal	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	129.514	233	129.747	1.824	131.572
Cumulatieve herwaarderingen	178.693	344	179.036	4.902	183.939
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	-193	-	-193	-	-193
Marktwaarde per 31 december 2020	308.014	577	308.590	6.727	315.318
Mutaties 2021					
Buitengebruikstellingen		-	-	-9	-9
Overboekingen tussen DAEB / niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-8	-	-8	8	-
Investering	745		745		745
Aankoop			-		-
Aanpassing marktwaarde	16.289	31	16.320	320	16.641
Totaal mutaties 2021	17.026	31	17.057	319	17.376
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	130.251	233	130.484	1.823	132.307
Cumulatieve herwaarderingen	194.899	375	195.273	5.223	200.496
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	-110	-	-110	-	-110
Marktwaarde per 31 december 2021	325.040	608	325.647	7.046	332.694

Markawaarde

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.886 (2020: 1.887) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 40 (2020: 40) verhuureenheden opgenomen. De mutatie van de verhuureenheid is ontstaan doordat in 2021 een garage bij de woning is gevoegd. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 377,1 miljoen (2020: € 356,2 miljoen).

Per 31 december 2021 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 200,5 miljoen. Deze heeft voor € 195,3 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 5,2 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. In 2021 zijn geen woningen aangekocht of verkocht. Er zijn duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd (Investering totaal € 745K).
Voor één complex is de marktwaarde lager dan de historische kostprijs voor een bedrag van € 110K.

Woningen voor verkoop
Op basis van richtlijn RJ 645.306 dient Woonstichting Jutphaas aan te geven hoeveel woningen bestemd zijn voor verkoop en hoeveel woningen wij verwachten binnen een jaar te zullen verkopen. Jutphaas heeft 23 verkoopgelabelde woningen. We verwachten in 2022 een woning daadwerkelijk te zullen verkopen.

Uitgangspunten bepaling marktwaarde
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de RTIV. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.
Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Op grond van de Woningwet dient Woonstichting Jutphaas voor de jaarrekening van het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde. Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:
- Woongelegenheden (eengezinswoning (EGW) en meergezinswoning (MGW));
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Via de DCF methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF periode. Er wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexeren als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

Het reguliere woningbezit en de parkeergelegenheden zijn volgens de basisversie gewaardeerd. Voor de erfpachtgronden heeft in 2017 een full taxatie plaats gevonden. In 2018, 2019, 2020 en 2021 zijn deze waardes geïndexeerd met de gemiddelde waardestijging van het overige vastgoed van Woonstichting Jutphaas.

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

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

Naam	2021	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	13,1%	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%

(x€1)	Instandhoudings onderhoud (nominaal)	Beheer kosten (nominaal)	Belastingen verzekeringen, overige zakelijk lasten
Eengezinswoning (EGW)	-906	-467	0,07% WOZ
Meergezinswoning (MGW)	-991	-459	0,07% WOZ
Zorgeenheid (extramuraal)	-1.562	-423	0,07% WOZ

In de berekening van de marktwaarde is rekening gehouden met een mutatiekans van 6,45%. De gemiddeld markthuur (per eenheid per maand) bedroeg € 948,88, Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting evenals notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Voor de huurderving is in de marktwaardeberekening 1% toegepast. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet voor de woongelegenheden voor zowel DAEB als niet-DAEB bezit bedraagt 6,13% (2020: 5,94%).

Parameters parkeergelegenheden
Met ingang van 2018 volgt een marktwaardering voor parkeren conform een 15 jaar uitpondscenario. De jaarlijkse stijging van de markthuur en contracthuur zijn hetzelfde als bij de woongelegenheden. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 555 per verhuureenheid (2020: € 544). De gehanteerde norm voor instandhoudingsonderhoud per jaar is € 187 (2020: € 179) voor een garagebox. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting evenals notaris en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 6,35% (2020: 6,67%).

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed
Het gemiddeld instandhoudingsonderhoud bedraagt € 6,00 per m² BVO bij BOG en € 7,30 per m² BVO bij MOG. Het gemiddeld mutatieonderhoud bedraagt € 10,10 per m² BVO bij BOG en € 12,20 per m² BVO bij MOG. De beheerkosten zijn 3% van de markthuur voor BOG en 2% van de markthuur voor MOG. Voor belasting, verzekeringen en overige zakelijke lasten geldt 0,12% van de WOZ waarde. De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt voor BOG 8,55% en MOG 8,62% (2020: 8,82%).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonstichting Jutphaas heeft dit tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 17,345 miljoen gegroeid naar een waarde van € 332.086 miljoen.
De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier een bepalende factor in.

De marktwaarde is in 2021 gestegen van € 314.741 naar € 332.086. In onderstaand overzicht een verklaring van deze mutatie.

Stap	Verschil	Verschil %
Beginwaarde	**315.348.525**	**100%**
Desinvesteringen	-21.024	0%
Autonome ontwikkeling	10.173.451	3,23%
Parameter wijzigingen	3.534.257	1,09%
Methodische wijzigingen	11.353.156	3,60%
Wijzigingen in bezitsgegevens	-7.694.285	-2,46%
Eindtotoaal	**332.694.080**	**105,46%**

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB bezit bedraagt € 151.945K, voor het niet-DAEB bezit € 4.869 en voor het gehele bezit € 156.814K.
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de materiele vaste activa in exploitatie ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	Verhuureenheden		Erfpachtgronden	
(BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020	2021	2020
Marktwaarde in verhuurde staat	**332.086**	**€ 314.741**	**€ 609**	**€ 577**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	26.287	€ 14.084	€ 0	€ 0
Betaalbaarheid (huren)	-136.903	-€ 136.408	€ 0	€ 0
Kwaliteit (onderhoud)	-59.950	-€ 26.644	€ 0	€ 0
Beheer (beheerkosten)	-4.706	-€ 5.738	€ 0	€ 0
Totaal afslagen	**-175.272**	**-€ 154.706**	**€ 0**	**€ 0**
Beleidswaarde	**156.814**	**€ 160.035**	**€ 609**	**€ 577**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

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

Uitgangspunt voor	2021	2020
Disconteringsvoet	6,13%	5,94%
Streefhuur per maand	€ 629 per woning	€ 607 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.451 per woning	€ 1.945 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 811 per woning	€ 828 per woning

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

Effect op de beleidswaarde: (*BEDRAGEN x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9,39 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 10,98 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 6.448 lager*
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 6.447 hoger*
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 6.387 lager*
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	€ 6.386 hoger*

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2021 is in totaal € 200,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 183,9), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed eind exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 175,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Jutphaas. De mogelijkheid voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit en beheers situatie van de corporatie.

T.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' is de aankoop van de tennishal 'Heidehal' (Hoeverijk) in 2006 verantwoord. De locatie is medio 2010 beschikbaar gekomen. Met een collega-woningcorporatie, de gemeente en een ontwikkelaar waren al vergevorderde plannen ontwikkeld. Deze bleken echter vanwege het geluid niet haalbaar.

In 2016 heeft de projectontwikkelaar een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor herontwikkeling van Blokhoeve West. Het college heeft destijds ingestemd met de opdracht om draagvlak voor het plan te realiseren onder de omliggende bedrijven en bewoners. Nu ligt er een nieuw plan, er is gesproken met vertegenwoordigingen van bewoners en er is gesproken met direct omliggende bedrijven. Woonstichting

Jutphaas is voornemens om 66 appartementen en 50 studio's aan haar bezit toe te voegen binnen dit plan. Doordat een van de betrokken partijen zich uit het plan terug heeft getrokken is begin 2020 vertraging op de uitvoering van het plan ontstaan. Als gevolg van de Covid-19 pandemie heeft de koper van de rest van locatie Heidehal (niet zijnde de tennishal) in april besloten de koopovereenkomst op te zeggen. De Aldi heeft nu de locatie aangekocht en neemt nu als 4e partij deel aan de samenwerkingsovereenkomst. Deze is eind 2021 getekend, voorafgaand is door het college een positief besluit genomen. Woonstichting Jutphaas heeft ook een herzien ontwikkelbesluit genomen. Nadat alle ontworpen gebouwen getoetst en gewijzigd zijn om aan de aangescherpte EPC-eisen te voldoen volgt in 2022 een bestemmingsplanprocedure. In de loop van 2022 verwachten we een uitvoeringsbesluit te kunnen nemen.

(BEDRAGEN X € 1.000)	1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor ontwikkeling eigen exploitatie Iepenhoeve
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.962
Cumulatieve herwaarderingen	-1.350
Marktwaarde per 31 december 2020	**612**
Mutaties 2021	
Aanpassing marktwaarde	-
Totaal mutaties 2021	-
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.962
Cumulatieve herwaarderingen	-1.350
Marktwaarde per 31 december 2021	**612**

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

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

(BEDRAGEN X € 1.000)	1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie bedrijfsgebouwen en terreinen	1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie andere vaste bedrijfsmiddelen	1.4 Totaal
1 januari 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.900	380	2.280
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.298	-217	-1.515
Boekwaarde per 1 januari 2021	**602**	**163**	**765**
Mutaties			
Investeringen	26	20	46
Afschrijving	-21	-37	-58
Totaal mutaties 2021	**5**	**-17**	**-12**
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.926	401	2.327
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.319	-254	-1.573
Boekwaarde per 31 december 2021	**607**	**147**	**754**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

T.2. Financiële vaste activa

T.2.1 Latente belastingvorderingen

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

(BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	248	308
Mutaties		
Dotaties ten gunste van het resultaat	35	-
Onttrekking ten laste van het resultaat	-	-60
Totaal mutaties	35	-60
Boekwaarde per 31 december	283	248

De samenstelling van de latentie belastingvordering is als volgt:

(BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Latentie Afschrijvingspotentieel	129	200
Latentie kantoorpand	37	48
Latentie lening Vestia	117	
Boekwaarde per 31 december	283	248

Latentie afschrijvingspotentieel
Ultimo 2021 is het verschil tussen de fiscale waarde en WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie circa € 551.000. Bij een belastingtarief van 25,8% is de nominale waarde € 142.000. De contante waarde bedraagt € 130.000.

Latentie kantoorpand
Ultimo 2021 is het verschil tussen de fiscale waarde en commerciële boekwaarde van het kantoorpand circa € 148.000. Bij een belastingtarief van 25,8% is de nominale waarde € 38.000. De contante waarde bedraagt € 37.000. De verwachting is dat het tijdelijke verschil binnen 3 jaar gerealiseerd zal worden.

Latentie lening Vestia
Ultimo 2021 is eenmalig een verschil tussen de fiscale boekwaarde en commerciële boekwaarde van de leningen van circa € 452.000. Bij een belastingtarief van 25,8% is de nominale waarde € 117.000.

T.2.2 Andere deelnemingen

Een overzicht van de andere deelnemingen is hierna opgenomen.

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

De deelneming betreft 1.611 aandelen in Woningnet N.V. De verkrijgingsprijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet in 2022 te verwachten. De aandelen zijn beperkt verhandelbaar.

T.3. Vorderingen

T.3.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Huurdebiteuren	110	146
Af: voorziening wegens oninbaarheid	60	60
Totaal huurdebiteuren	**50**	**86**

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 0,79% van de netto jaarhuur (2020: 1,07%). Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	60	46
Dotatie ten laste van de exploitatie	17	28
Afgeboekte oninbare posten	-17	-14
Boekwaarde per 31 december	**60**	**60**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

T.4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonstichting Jutphaas.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Direct opvraagbaar:		
Rekening courant	1.463	2.153
Spaarrekeningen	226	126
Totaal liquide middelen	1.689	2.280

T.5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserves en overige reserves.

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
Eigen vermorgen		
5.1 Herwaarderingsreserve	183.939	176.117
5.2 Overige reserves	64.995	62.048
5.3 Resultaat boekjaar	19.080	10.769
Stand per 31 december	268.013	248.934

(BEDRAGEN x € 1.000)	5.1 Herwaar-deringsreserve	5.2 Overige reserves	5.3 Jaar-resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2020	**156.549**	**56.432**	**25.221**	**238.202**
Mutaties				
Resultaat vorig boekjaar		25.221	-25.221	
Herwaardering	19.605	-19.605		
Correctie Herwaarderingsreserve 2019	-37			-37
Resultaat boekjaar			10.769	10.769
Stand 31 december 2020	**176.117**	**62.048**	**10.769**	**248.934**
Mutaties boekjaar 2021				
Resultaat vorig boekjaar		10.769	-10.769	
Herwaardering	7.822	-7.822		
Resultaat boekjaar			19.080	19.080
Stand 31 december 2021	**183.939**	**64.995**	**19.080**	**268.013**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

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

Bestemming van het resultaat 2021
In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 19.080K als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 2.523K aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 16.557K ten gunste van de herwaarderingsreserves te brengen.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

T.6. Voorzieningen

T.6.1 Latente belastingverplichting

Deze post is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de leningen in de jaarrekening.
Ultimo 2021 is het verschil tussen de fiscale waarde en commerciële boekwaarde van de leningen circa € 252.000. Bij een belastingtarief van 25,8% is de nominale waarde € 65.000. De contante waarde bedraagt € 58.000.

(BEDRAGEN x € 1.000)	6.1 latente belasting-verplichtingen
Boekwaarde per 31 december 2020	61
Mutaties 2021	
Investeringen:	-
Ontrekking ten lasten van het resultaat	-3
Boekwaarde per 31 december 2021	58

Latentie op vastgoed
De fiscale boekwaarde van het vastgoed bedraagt € 255,8 miljoen. De commerciële waarde bedraagt € 332,7 miljoen. Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 69,8 miljoen. Het realisatiemoment van dit verschil ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is. Nominale waarde is € 18 miljoen.

Latentie project Hoeverijk
Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het project Hoeverijk bedraagt ultimo 2021 € 1,4 miljoen. Op basis van een belastingtarief van 25,8% bedraagt de nominale waarde van dit verschil € 361k. Het realisatiemoment van dit verschil ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is.

T.7. Langlopende schulden

T.7.1 Schulden aan banken

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

(BEDRAGEN x 1.000)	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	67.499	55.681
Bij: nieuwe leningen	582	8.800
Mutatie variabele lening	-2.700	4.000
Af: aflossingen komend jaar	-4.530	-982
subtotaal langlopende schulden	60.851	67.499
Agio Vestialening	884	-
Totaal langlopende schulden	**61.735**	**67.499**
Marktwaarde per 31 december	**84.825**	**90.477**

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 4,53 miljoen zijn niet inbegrepen in de post langlopende schulden, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.
De gemiddeld over 2021 betaalde rente op de leningen is 2,698% (2020: 2,84%). Dit percentage is lager dan het percentage van 2020 omdat een oude, relatief dure lening is afgelost en een nieuwe, goedkopere lening is aangetrokken.

Marktwaarde
De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige cashflows (rente en aflossing) contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. Iedere separate kasstroom van een lening kent hiermee zijn eigen rentepercentage als basis voor de verdiscontering. De marktwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 83.296K (31 december 2020: € 90.477K). De marktwaardering is gebaseerd op de 6-maands Interest Rate Swap (IRS) curve per 31 december 2021.

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 65.381K (2020: € 68.481K) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

T.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva

(BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	4.530	982
8.2 Schulden aan leveranciers	503	498
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	265	302
8.4 Overlopende passiva	1.302	1.299
Totaal kortlopende schulden	**6.600**	**3.081**

T.8.4 Overlopende passiva
De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Niet vervallen rente	1.020	1.043
Vooruitontvangen huur	121	137
Nog te verrekenen servicekosten	65	27
Waarborgsommen	19	19
Reservering loopbaanontwikkelingsbudget	44	40
Sculden ter zaken van pensioenen / verlofuren	28	28
Overige overlopende passiva	6	5
Totaal overlopende passiva	**1.302**	**1.299**

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

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen
Obligo-WSW deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Tot en met 2020 was deze verplichting voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende was om eventuele betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. In 2021 is de uitvoering van de obligoverplichting veranderd. Vanaf 2021 bestaat de oblogoverplichting uit een obligoheffing (het jaarlijks obligo) en een obligolening (het gecommitteerd obligo). Het jaarlijks obligo vormt het eerste middel voor WSW om het risicovermogen aan te vullen. Het jaarlijks obligo is een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen deelnemende corporaties zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

Jaarlijks obligo – De kosten voor het jaarlijks obligo zijn opgenomen in de Verlies en Winstrekening. Het tarief is als volgt berekend: 0,25% / (1 – maximale percentage Vpb-tarief). De grondslag per d0eelnemer wordt gevormd door het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar voor welke betaling WSW zich voor die deelnemer in welke vorm dan ook heeft borg gesteld of zich tot vrijwaring heeft verbonden.

Obligolening - Woonstichting Jutphaas heeft in het vierde kwartaal van 2021 op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Regelement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. Deze lening volgt uit de verplichtingen uit het Reglement van Deelneming van WSW waarin de obligoverplichting wijzigde. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.
In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonstichting Jutphaas.

Door het aantrekken van de obligolening wijzigt de informatie die corporaties over het obligo opnemen in de jaarrekening. De obligolening wordt in de jaarrekening toegelicht onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. De obligolening is niet als langlopende lening verwerkt in de balans.

Onderhoudsverplichtingen – Woonstichting Jutphaas is geen verplichtingen aangegaan per 31 december 2021 met betrekking tot het planmatig onderhoud (eind 2020 was een onderhoudsverplichting aangegaan van € 161k).

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Er is wel sprake van een overlooppost uit de begroting van 2021 die in 2022 nog besteed moet worden. De overlooppost voor investeringen bedraagt € 1.478K incl. BTW. De overlooppost voor onderhoud bedraagt € 558K incl. BTW

Niet in de balans opgenomen activa – De corporatie heeft in 2005 een aantal woningen verkocht in een zogenaamde Maatschappelijk Gebonden Eigendom MGE-constructie. De grond is in erfpacht uitgegeven. Anno 2021 bezit Woonstichting Jutphaas nog 8 van deze percelen. Zie ook de toelichting bij de post 'Vastgoedbeleggingen'.

Pensioenen – Woonstichting Jutphaas heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW. Woonstichting Jutphaas dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2021 niet. Daarom is ultimo 2021 geen voorziening gevormd.
In december 2021 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 118,8% (2020: 109,3%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langleven-risico als het beleggersrisico ligt bij de SPW.

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

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

Financiële instrumenten – risico's – De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het inschatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.
Woonstichting Jutphaas maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan marktrisico, reële waarderisico, renterisico, kasstroomrenterisico en prijsrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Woonstichting Jutphaas een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Woonstichting Jutphaas te beperken. Woonstichting Jutphaas zet geen afgeleide financiële instrumenten in, zoals derivaten.

- *Kredietrisico*
  Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonstichting Jutphaas kunnen voldoen. Verder wordt hieronder verstaan het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Woonstichting Jutphaas maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Woonstichting Jutphaas enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Deze procedures zijn vastgelegd in het Treasurystatuut. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Woonstichting Jutphaas.

- *Liquiditeitsrisico*
  Dit betreft het risico dat Woonstichting Jutphaas over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Woonstichting Jutphaas aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een roll-over lening van € 4 miljoen beschikbaar. Woonstichting Jutphaas bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat Woonstichting Jutphaas steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde doelstellingen te blijven.

- *Valutarisico*
  Woonstichting Jutphaas loopt geen valutarisico. Woonstichting Jutphaas is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

- *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*
  Woonstichting Jutphaas loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden waaronder schulden aan kredietinstellingen. Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woonstichting Jutphaas het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonstichting Jutphaas risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor schulden met variabele renteafspraken zijn ook geen financiële derivaten afgesloten.

- *Rentevoet leningen met resterende looptijden*
  Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonstichting Jutphaas loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden.

Restant looptijd (BEDRAGEN x € 1.000)	Aantal Leningen	Variabel	Negatieve rente	0%-1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5 %	5%-6%	6%-7%	Totaal
Tot 5 jaar	6	1.300	-	5.500	-	2.950	-	4.000	-	-	13.750
5-10 jaar	7	-	-	5.000	4.400	-	-	6.842	-	4.496	20.738
10-15 jaar	4	-	2800	3.000	-	-	5.510	-	-	-	11.310
15-20 jaar	2	-	-	3.000	-	5.000	-	-	-	-	8.000
Langer dan 20 jaar	4	-	-	-	-	-	8.000	3.582	-	-	11.582
Totaal	**23**	**1.300**	**2.800**	**16.500**	**4.400**	**7.950**	**13.510**	**14.424**	**-**	**4.496**	**65.361**

De gemiddeld vaste rente leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt in 2021 2,7%.

- *Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen*
  Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

Jaar (BEDRAGEN x € 1.000)	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Totaal
2022	-1.030	-3.500	**-4.530**
2023	-1.080	-4.000	**-5.080**
2024	-1.134	-2.950	**-4.084**
2025	-1.189	-2.000	**-3.189**
2026	-1.248	-4.000	**-5.248**
2027	-1.310	-2.500	**-3.810**
Totaal	**-6.991**	**-18.950**	**-25.941**

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

Geldgever (BEDRAGEN x € 1.000)	Rente %	Eind datum	Hoofdsom eind 2021
BNG BANK	6,040%	02-10-2030	4.496
NWB BANK	4,900%	01-08-2031	2.207
NWB BANK	4,900%	01-08-2031	635
NWB BANK	3,990%	01-11-2032	2.786
NWB BANK	3,650%	01-02-2032	2.725
BNG BANK	4,505%	02-01-2023	4.000
BNG BANK	4,565%	02-01-2029	4.000
NWB BANK	4,720%	03-03-2059	3.000
TRIODOS	2,480%	01-03-2024	2.950
NWB BANK	3,150%	01-07-2042	3.000
AEGON	2,160%	03-12-2040	5.000
BNG BANK	1,994%	01-12-2031	1.900
AEGON	0,830%	01-08-2028	5.000
TRIODOS	0,398%	01-08-2022	3.500
NWB BANK	0,719%	01-04-2025	1.500
NWB BANK	0,719%	01-04-2025	500
BNG BANK	1,030%	01-12-2027	2.500
BNG BANK	EUR 1M+26bp	16-02-2026	1.300
BNG BANK	-0,010%	03-05-2032	2.800
BNG BANK	0,129%	02-05-2035	3.000
BNG BANK	0,235%	03-05-2038	3.000
NWB BANK	3,335%	01-03-2044	5.000
NWB BANK	4,860%	21-12-2061	582
Totaal			**65.381**

**Van de variabele lening van € 4 miljoen is ultimo boekjaar een bedrag opgenomen van € 1,3 miljoen.*

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

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

T.9. Huuropbrengsten

Totaal huuropbrengsten (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Woningen en woongebouwen	14.036	13.592
Onroerende zaken niet zijnde woningen	45	48
	14.082	**13.639**
Af: mutatie dubieuze debiteuren	-17	-28
Af: huurderving wegens leegstand	-106	-62
Totaal	**13.958**	**13.549**

De geïnde huur betreft woningen gelegen in de gemeente Nieuwegein. In de begroting voor 2021 was uitgegaan van een inflatoire huurverhoging van 1% per 1 juli 2021. Het kabinet besloot echter in de tweede helft van 2020 dat woningcorporaties in 2021 geen huurverhogingen mochten doorvoeren in verband met de Covid-19 pandemie. Woonstichting Jutphaas heeft daarom in 2021 geen huurverhoging toegepast. Huurders met een relatief hoge huur en een laag inkomen kwamen in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. Hierdoor zijn per 1 april 2021 de huren van 249 huurders verlaagd hetgeen leidde tot een vermindering van de huurinkomsten in 2021 (t.o.v. de begroting van 2021) van € 128K.

Ondanks de huurverlaging en de huurbevriezing stegen de huurinkomsten met € 443K. Voornamelijke oorzaken hiervan zijn de aankoop van de locatie Vuuscheschans per 31 december.2020 (huurinkomsten Vuurscheschans waren in 2021 € 394K) en het feit dat de huurverhoging uit 2020 per 1 juli van dat jaar geëffectueerd werd.

De huurderving wegens leegstand steeg voor het tweede jaar op rij fors (2019: 32K, 2020: 62K, 2021: 106K). Door Covid-19 bleek het nodig het mutatieproces aan te passen met het gevolg dat woningen niet aansluitend verhuurd konden worden. Een andere oorzaak is dat werkzaamheden in sommige woningen in de wijk Batau meer tijd kostten. Hier moesten bij mutatie, relatief vaak keukens, badkamers en toiletten vervangen worden. Bij sommige woningen is aan de binnenzijde van de woning alsnog dakisolatie aangebracht.

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

Huuropbrengsten DAEB vastgoed (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Woningen en woongebouwen	13.726	13.276
Onroerende zaken niet zijnde woningen	31	31
	13.758	**13.306**
Af: mutatie dubieuze debiteuren	-17	-28
Af: huurderving wegens leegstand	-106	-62
Totaal	**13.634**	**13.216**

Huuropbrengsten NIET-DAEB vastgoed (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Woningen en woongebouwen	310	316
Onroerende zaken niet zijnde woningen	14	17
	324	**333**
Af: huurderving wegens leegstand	-	-
Totaal	**324**	**333**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

De huuropbrengsten van het niet-DAEB vastgoed betreft de werkelijke periode dat de woongelegenheden en garages als niet-DAEB object in de administratie geregistreerd staan.

T.10. Servicecontracten

T.10.1 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Leveringen en diensten	227	216
Totaal	**227**	**216**

De opbrengsten (T.10.1) en lasten servicecontracten (T.10.2) worden jaarlijks afgerekend en vallen dan tegen elkaar weg. Hierdoor hebben zij geen gevolgen voor het resultaat van de organistie. De kosten en opbrensten stijgen in 2021 (ten opzichte van 2020) door de aankoop van de Vuurscheschans en reguliere prijsstijgingen.

T.10.2 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Algemene dienstverlening	20	20
Schoonmaakkosten	114	92
Tuinonderhoud	6	-
Elektra	78	95
Stookkosten	8	8
Water	1	1
Totaal	**227**	**216**

T.12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Lonen en salarissen	836	847
Sociale lasten	135	145
Pensioenlasten	136	183
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**1.107**	**1.175**
Overige personeelskosten	118	148
Afschrijvingen	58	37
Overige huisvestingskosten	67	65
Algemene bedrijfslasten	556	681
Overige bedrijfsopbrengsten	-31	-22
Totaal	**1.875**	**2.084**
Af: toerekening kosten naar onderhoud/leefbaarheid/ov.org.kosten	-855	-937
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	**1.020**	**1.147**

De personeelskosten (lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten) zijn in 2021 lager dan in 2020 door beëindiging van de arbeidsovereenkomst van twee medewerkers. Op 31 december 2021 zijn er 16 medewerkers in dienst. 15 medewerkers werken parttime. Het aantal formatieplaatsen was in 2021 gemiddeld 13,00 FTE (2020: 13,47 FTE).

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

De uitsplitsing naar afdelingen van de formatie is als volgt:

	Aantal FTE's 2021	Aantal FTE's 2020
Directie en staf	2,666	2,38
Bedrijfsbeheer	2,585	3,42
Vastgoed - Onderhoud	3,713	3,67
Wonen	4,04	4
Totaal	13,00	13,47

Gedurende 2021 had Woonstichting Jutphaas een trainee in dienst voor 0,5 FTE. Zij is eind 2021 uit dienst gegaan.

De overige personeelskosten dalen in 2021 ten opzichte van 2020. Dit komt door lagere kosten voor inleen van derden (€- 33K) reiskosten voor woon-werkverkeer (€- 8K) en vrijgestelde personeelskosten (€- 8K). Hier staan deels hogere kosten tegenover zoals studiekosten (€+ 8K), overige personeelskosten (€+ 6K), kosten loopbaanontwikkelingstraject (€ 2K), zakleijke reiskosten (€+ 2K) en de invoering van een thuiswerkvergoeding (€ + 2K).

De huisvestingskosten stegen in 2021 licht als gevolg van reguliere prijsstijgingen.

De algemene bedrijfslasten bevatten kosten voor licenties, consultancy, soft- en hardware, (juridische) advieskosten, deurwaarderskosten, communicatiekosten, contributies etc. De daling van 19% van de post overige algemene bedrijfslasten ten opzichte van 2020 wordt veroorzaakt door:
Lagere kosten voor:

- Consultancy en Overige advieskosten: er zijn minder grote onderzoeken of grotere ICT implementaties doorgevoerd. Wel is bestaande ICT doorontwikkeld.
- Deurwaarderskosten: Het aantal aanmaningen en ook het aantal doorverwijzingen naar de deurwaarder daalde tijdens de Covid-19 pandemie.
- Kosten voor de website en het bewonersblad: In 2020 is de nieuwe website ontwikkeld. In 2021 is deze verder gevuld en doorontwikkeld, de kosten hiervoor waren lager dan in 2020. Eind 2020 is Woonstichting Jutphaas, met de live gang van de nieuwe website, gestopt met het bewonersblad.
- Ook het feit dat medewerkers (deels) thuis werkten zorgt voor lagere kosten, bijvoorbeeld qua kantoorbehoefte en drukwerk.
- De kosten VvE beheer stijgen ten opzichte van 2020. Dat komt omdat het aandeel van de VvE bijdrages dat aan onderhoud wordt toegerekend in 2021 hoger was dan in 2020. De totale betalingen aan de VvE's zijn in lijn met de betalingen uit 2020.

Een aantal kostenposten steeg in 2021 (ten opzichte van 2020):

- Lasten voor ICT beheer en inleen derden ICT: In 2020 stapte Woonstichting Jutphaas voor haar ICT beheer over naar ACS. Hierdoor verbeterde de kwaliteit van de ondersteuning, maar stegen ook de maandelijkse kosten. In 2021 is, na het vertrek van de vanuit Viveste gedetacheerde ICT adviseur, eens in de twee weken een medewerker van Aareon ingehuurd voor het oplossen van gebruikersvragen op locatie.
- In 2021 heeft Jutphaas een mogelijke samenwerking met Mitros en Viveste onderzocht. De gemaakte kosten zijn met de andere twee corporaties verrekend.
- In 2021 zijn de algemene bedrijfslasten die betrekking hebben op leefbaarheid verder uitgesplitst. Er is een nieuwe grootboekrekening aangemaakt voor 'Bestrijding van woonfraude'. Op deze wijze willen we beter zicht op de inzet en het effect van ingezette middelen houden.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

T.13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Reparatieonderhoud	539	474
Mutatieonderhoud	702	447
Contractonderhoud	364	322
Planmatigonderhoud	1.961	1.522
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten	**3.565**	**2.766**
Bij: Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	529	580
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**4.094**	**3.345**

- Reparatieonderhoud: Coen Hagedoorn is onze aannemer die de intake en uitvoering van het dagelijks onderhoud verzorgt, waaronder de reparatieverzoeken en het service-abonnement. Op basis van de jaarcijfers over 2020 kwamen zij tekort aan de lopende financiële afspraken. Na een uitwisseling van gegevens en een analyse hebben we de afkoopprijs per woning naar boven bijgesteld. Het effect daarvan is terug te zien in de stijging van de kosten t.o.v. 2020.
- Mutatieonderhoud: Er zijn veel woningen gemuteerd in 2021 die lang door bewoners zijn bewoond. We krijgen daardoor veel woningen leeg met veel zelfwerkzaamheid. Deze woningen waarderen we weer op tot onze basisuitrusting. Er zijn een tiental woningen geweest met mutatiekosten tussen de € 10K en € 25K per woning. Eén woning heeft zelfs ruim € 80K gekost.
- Contractonderhoud: Naast het toevoegen van het complex Vuurscheschans en de bijbehorende installaties zien we een lichte stijging van de kosten t.a.v. contractonderhoud.
- Planmatig onderhoud:
  - Nagekomen interieurpakketten: We zien in 2021 een toename in het aantal mutaties waarbij vaak ook een combinatie van keuken, toilet en/of badkamer vervangen moet worden, gezien de leeftijd van de woning óf omdat een bewoner in het verleden niet meegedaan heeft met een groot onderhoudsproject. Ook individueel gemelde klachten over badkamer, keuken of toilet leiden tot vervanging. Dat zien we met name terug in de Torenflats (complex 3), Batau (complex 5), maar ook in de Doorslag (complex 6) en Galecop (complex 14,15). We zien dat het een piek betreft van woningen die lange tijd bewoond zijn door dezelfde bewoners. Jarenlang hebben we hier geen onderhoud uitgevoerd in de woning, bij mutatie zorgt dit onderdeel nu voor een piek in de uitgaven.
  - Onderzoeks- en saneringskosten asbest: Ook hier zien we een toename ontstaan, met name in het 2e trimester. Het komt toch regelmatig voor dat in oudere woningen nog asbest blijkt te zitten in lijmwerk (tegelwerk wand en-of vloer) en restanten zeil waardoor sanering noodzakelijk blijkt.
  - Advies- en voorbereidingskosten: In 2021 hebben we het 2e deel van het onderzoek naar brandveiligheid van enkele complexen uitgevoerd, hieronder ook ons nieuwe complex aan de Vuurscheschans. In de begroting zijn deze kosten niet opgenomen.
  - Overig planmatig onderhoud:
    De belangrijkste uitgaven bij de andere complexen hebben betrekking gehad op de volgende werkzaamheden:
    - Complex 3: vervangen rookmelders bij 1 flat, verbeteren brandveiligheid bij 2 flats
    - Complex 9: verbeteren brandveiligheid woningen
    - Complex 10: vervangen en opnieuw aansluiten enkele zonnepanelen
    - Complex 12: schilderen van de woningen en vervangen dakbedekking dakkapellen en bergingen
    - Complex 16: verbeteren brandveiligheid
    - Complex 19: c.v.-ketels zijn vervangen
    - Complex 21: afronden project dakbedekking vervangen, dakisolatie verbeterd, groen dak aangelegd en zonnepanelen aangebracht
    - Complex 24: afronden vervangen 'oud' dubbel glas, afwerking oprit parkeergarage vervangen, lekkages parkeergarage oplossen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

T.14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Belastingen	440	424
Verzekeringen	97	90
Verhuurderheffing	1.782	1.790
Saneringsheffing	-	-
Overige	-9	-24
Totaal	**2.311**	**2.280**

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit stijgen met 1,6%. Dit wordt veroorzaakt door de stijging van de gemeentelijke belastingen (door stijging van de WOZ waarden) en hogere kosten voor de brand-, aansprakelijkheids- en ziekteverzuimverzekering. Dit komt ook door de aankoop van de locatie Vuurscheschans.
Het tarief voor de Verhuurderheffing daalde in 2021. Hier staat tegenover dat WOZ waardes (die de grondslag voor de berekening vormen) in 2021 stegen en dat Woonstichting Jupthaas in 2021 ook voor de Vuurscheschans Verhuurderheffing moest betalen, waardoor het bedrag dat Woonstichting Jutphaas aan Verhuurderheffing betaalde slechts licht daalde (8K). Woonstichting Jutphaas heeft in 2021 geen Saneringsheffing hoeven af te dragen. De post 'Overige' heeft betrekking op 'niet verrekenbare servicelasten'.

T.15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop DAEB vastgoed (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Opbrengst verkopen	-	-
Kosten verkopen	-	-24
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	**-**	**-24**
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**-**	**-24**

Woonstichting Jutphaas heeft in 2021 geen vastgoed verkocht.

T.16. Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille

T.16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Terugname van waardeverminderingen	-9	
Waardeverandering Vuurscheschans	-	-157
Investeringen duurzaamheid	-	-
Afwaardering voorbereidingskosten projecten	-	
Totaal	**-9**	**-157**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

T.16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (BEDRAGEN x€ 1.000)	2021	2020
Toename marktwaarde	16.640	7.629
Totaal	**16.640**	**7.629**

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

T.17. Resultaat overige activiteiten

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

Opbrengsten overige activiteiten (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Opbrengst zendmasten	22	22
Opbrengst canon erfpachtgronden	22	21
Opbrengst administratiekosten huurcontracten	5	5
Opbrengst beheervergoeding Luifelstede	23	24
Opbrengst beheervergoeding we's	48	47
Opbrengst abonnementen	54	49
Totaal	**174**	**168**

De opbrengst abonnementen is iets gestegen ivm de aankoop van de Vuurscheschans, de rest van de beheervergoedingen liggen in 2021 in lijn met voorgaande jaren.

Kosten overige activiteiten (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Serviceabonnement	58	54
Kosten VvE-beheer	29	29
Totaal	**87**	**82**

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

T.18. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Overige personeelskosten	42	51
Kosten Raad van Commissarissen	47	60
Algemene bedrijfslasten	186	121
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	6	14
Obligoheffing	42	
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestialening	904	
Totaal	**1.228**	**246**
Bij: toerekening van lasten beheer	185	203
Totaal Overige organisatiekosten	**1.413**	**449**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

De overige personeelskosten bestaan uit de kosten van de salarisadministratie, een deel van de inleen van derden, de kosten voor werving van nieuw personeel en de bijdrage aan de personeelsvereniging.
De kosten van de Raad van Commisarrissen namen af doordat er 4 in plaats van 5 Commissarissen zijn en doordat er in tegenstelling tot 2020 geen wervingskosten waren.

De algemene bedrijfslasten bestaan uit de accountantshonoraria, kosten voor fiscale adviezen, treasurykosten en kosten die verband houden met asset-management. De algemene bedrijfslasten zijn in 2021 hoger dan in 2020. Voor fiscaal advies maakt Woonstichting Jutphaas gebruik van de dienstverlening van Deloitte en zij hebben in 2021 meer werk voor ons verricht. De fiscale advieskosten bedroegen in 2021 € 50K en in 2020 € 9K.
De accountantshonoraria hebben betrekking op de controle van de jaarrekening en andere controle opdrachten (zijnde de uitgebreide controle op de toewijzingen en de dVi (de Verantwoordings Informatie)).

Specificatie accountantskosten *(BEDRAGEN x € 1.000)*	2021	2020
Onderzoek van de jaarrekening	69	68
Andere controle opdrachten	13	7
Honoraria voor Niet-controlediensten	-	-
Totaal	**82**	**75**

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. Het betreft de daadwerkelijk in rekening gebachte vergoedingen.

De Volkshuisvestelijke bijdrage Vestialening € 904K is een eenmalige bijdrage die is opgenomen voor het renteverlies van de marktrente 0,53% ten opzichte van de hogere rente (4,86%) van de Lening van Vestia die in de ruil is ontstaan. Dit is extra rente over een periode van 40 jaar die eenmalig als verlies in deze post genomen wordt.

T.19. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten bestaan uit:

Leefbaarheid *(BEDRAGEN x € 1.000)*	2021	2020
Bijdrage aan gemeentelijke platforms/regelingen	21	21
Subtotaal lasten leefbaarheid	**21**	**21**
Bij: Toegerekende lasten beheer	141	155
Totaal lasten leefbaarheid	**162**	**175**

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

T.20. Financiële baten en lasten

T.20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten *(BEDRAGEN x € 1.000)*	2021	2020
Renteontvangsten op liquide middelen	0	0
Totaal	**0**	**0**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

T.20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Ontvangen rente op Flex lening	-9	-7
Rente op rekening courant saldo	9	
Betaalde rente op leningen	1.759	1.848
Totaal	**1.759**	**1.841**

In de post 'Betaalde rente op leningen' is tevens de transistorische rente geboekt welke terugkomt op de creditzijde van de Balans (Transitoria niet vervallen rente).
De rentebaten en lasten hebben betrekking op het DAEB vastgoed.

T.21. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

Belastingen (BEDRAGEN x € 1.000)	2021	2020
Acute winstbelasting vpb	912	1.047
Mutatie latente belastingen	-38	59
Overigen	-36	-29
Totaal	**838**	**1.077**

De effectieve belastingdruk in 2021 bedraagt 4,217% (2020: 9,1%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 15-25%, wordt met name veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille die fiscaal niet worden gevolgd. Latenties zijn gevormd door tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2021
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	19.918
Af:	
Waardeverschil boekwaarde verkopen	
Waardeveranderingen	-16.631
Fiscale dotatie herinvesteringsreserve	-
Fiscale afschrijving activa	-116
Bij:	
Leningruil Vestia	452
Fiscale afschrijving disagio leningen	17
Gemengde kosten	4
ATAD	105
KIA	-6
Belastbaar bedrag	**3.744**
Verschuldigde acute winstbelasting:	**Belasting**
15% over	37
25% over	875
	912

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat
Woonstichting Jutphaas heeft tegen de aangifte vpb over het jaar 2015 bezwaar gemaakt. Woonstichting Jutphaas is van mening dat de korting die wij over 2015 hebben ontvangen op de verhuurderheffing vanwege transformatie van een kantoorgebouw tot sociale huurwoningen, niet over de resultatenrekening moet lopen maar afgeboekt moet worden op de stichtingskosten. De inspecteur heeft het bezwaarschrift afgewezen. Hiertegen heeft Woonstichting Jutphaas een beroepsprocedure opgestart bij de rechtbank. Eind 2018 is de Belastingdienst door de rechtbank in het gelijk gesteld. Woonstichting Jutphaas heeft in januari 2019 te kennen gegeven in hoger beroep te gaan tegen deze uitspraak. Dit hoger beroep bij het gerechtshof is gevoerd en het hof heeft Woonstichting Jutphaas in het ongelijk gesteld. In 2020 heeft Jutphaas cassatie aangetekend bij de Hoge Raad en in die zaak heeft de Hoge Raad in 2021 nog geen uitspraak gedaan. Uit oogpunt van het voorzichtigheidsprincipe heeft Woonstichting Jutphaas in de fiscale jaarstukken de korting verwerkt op de manier zoals de inspecteur voorstaat.

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2021 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Gebeurtenissen na balansdatum

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Overige toelichtingen

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021 *(BEDRAGEN x € 1)*	A.P.M. Lipsch
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,89
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	90.272
Beloningen betaalbaar op termijn	14.184
Subtotaal	*104.456*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	117.335
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	**104.456**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020 ***(BEDRAGEN x € 1)***	**A.P.M. Lipsch**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1– 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,85
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	79.813
Beloningen betaalbaar op termijn	12.426
Subtotaal	*92.239*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	107.592
Bezoldiging	**92.239**

Het aanpassen van de bezoldiging van de bestuurder is de uitkomst van overleg tussen de bestuurder en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:

- ontwikkelingen in het loongebouw in de sector
- ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector
- maatschappelijke aanvaardbaarheid van de bezoldiging

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

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

1b Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021 *(BEDRAGEN x € 1)*	D.J. Hol	A.A. Vroege
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.770	9.225
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**13.770**	**9.225**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t	N.v.t

Gegevens 2020 *(BEDRAGEN x € 1)*	D.J. Hol	D.J. Hol	H. Hagen
Functiegegeven	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/02 – 31/12	01/01 – 31/01	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.127	739	8.865
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.436	1.076	12.700

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Gegevens 2021 bedragen x € 1	M.E. Weij – Jeumink	A.G.J. van Vlimmeren	H. Hagen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	26/02 - 31/12	1-jan
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.225	7.723	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.200	11.035	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	**9.225**	**7723**	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	

Gegevens 2020 bedragen x € 1	M.E. Weij – Jeumink	A.G.J. van Vlimmeren	H. Hagen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	N.v.t.	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.865	N.v.t.	8.865
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.700	N.v.t.	12.700

Naast de genoemde bezoldiging zijn nog de volgende kosten gemaakt door de raad van commissarissen:
- reiskosten: €- 211 (terugbetaling)
- contributie VTW: € 2.040
- opleidingen: € 3.962
- wervingskosten: € 1.210
- overige kosten: € 599

Aan de commissarissen zijn geen bonussen toegekend.

Naast de vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2021 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum (Wet normering van Topinkomens) hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT (Wet Openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens) of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2021 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Kengetallen per ultimo boekjaar

	2021	2020
Verhuureenheden in exploitatie		
Sociaal vastgoed	1814	1814
Vhe's zelfstandig	64	64
Vhe's onzelfstandig	1878	1878
Bedrijfsruimten (ateliers en gem. ruimten)	9	9
Totaal aantal verhuureenheden	**1887**	**1887**
Commercieel vastgoed (Vastgoedbeleggingen)		
Vhe's zelfstandig	30	30
Garages	9	10
Totaal aantallen verhuureenheden	**39**	**40**
Totaal aantal verhuureenheden	**1926**	**1927**
(sociaal + commercieel)		
Mutaties		
Aantal nieuw opgeleverd	0	0
Aantal aangekocht	0	54
Aantal verkocht	0	0
Aantal gesloopt	0	0
Overige mutaties	1	0
Aantal mutaties per saldo	**1**	**54**
Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse		
Goedkoop	27	23
Betaalbaar	1482	1220
Duur <huurtoeslaggrens	303	414
Duur >huurtoeslaggrens	54	209
Totaal aantal Vhe's	**1866**	**1866**
Prijs/kwaliteitsverhouding		
Gemiddeld aantal punten WWS	168	164
Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	608	617
Gemiddelde puntprijs per vhe	3,62	3,76
Onderstaande kengetallen op basis van geconsolideerde jaarrekening		
Solvabiliteit marktwaarde	80%	78%
Liquiditeit (current ratio)	0,28	0,85
Rentabiliteit eigen vermogen	7%	4%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,57%	3%
Solvabiliteit beleidswaarde	58%	57%
Loan to Value	42%	43%
Interest Coverage ratio (Rentedekkingsgraad)	2,9	2,6
Dekkingsratio	25%	29%
Personeelsbezetting		
Aantal formatieplaatsen per ultimo boekjaar	12,77	13,38
(exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)		
Vastgoed/Onderhoud	3,67	3,67
Wonen, Bedrijfsbeheer en Staf	8,99	9,71

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Toelichting berekening financiële kengetallen:

Omschrijving	Toelichting berekening
Solvabiliteit marktwaarde	Geeft de verhouding weer tussen eigen vermogen en balanstotaal op basis van marktwaarde.
Current ratio	Geeft inzicht in de liquiditeit van de organisatie. Zij wordt berekend door de vlottende activa te delen door de vlottende passiva.
Rentabiliteit eigen vermogen	Wordt berekend door het resultaat van de organisatie te delen door het in de balans opgenomen eigen vermogen.
Rentabiliteit vreemd vermogen	Wordt berekend door het bedrag dat de organisatie betaalt aan interest te delen door het vreemd vermogen.
Solvabiliteit beleidswaarde	De solvabiliteit geeft inzicht in de vermogenspositie van de corporatie. Berekening: eigen vermogen gedeeld door balanstotaal op basis van beleidswaarde.
Loan to value	De Loan to value toetst of het vastgoed in exploitatie voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. Berekening: opgenomen geldleningen gedeeld door de beleidswaarde. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value.
Interest Coverage ratio (ICR)	De ICR toetst of een corporatie voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te kunnen voldoen. De berekening is als volgt; operationele kasstromen exclusief rentelasten en rentebaten gedeeld door de rentelasten minus de rentebaten.
Dekkingsratio	Deze ratio beoordeelt of in geval van discontinuïteit, het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Berekening: marktwaarde schuld gedeeld door marktwaarde in verhuurde staat.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Overzicht Planmatig onderhoud en investeringen

Planmatig onderhoud

Complex	(BEDRAGEN x € 1.000)	Begroting 2021	Overlooppost 2021 (opdracht / budget uit 2020)	Totaal aanbesteed 2021	Waarvan uitgegeven jan t/m dec 2021	Begroot -/- aanbesteed	Prognose Uitgaven totaal 2021
1	Stormerdijkstraat						
2	Oudbouw Jutphaas						
3	Torenflats	1.028		303	328	725	328
4	Zuilenstein	-			2	-	2
5	Batau Noord		9	9	2	0	2
6	Doorslag						
7	Kerkveld						
8	Fokkesteeg Vestes						
9	Fokkesteeg Fokuswoningen	27		34	35	7-	35
10	Fokkesteeg 22 egw	-		12	17	12-	17
11	Fokkesteeg Schansen						
12	Jutphaas Kerkstraat	116		141	165	25-	165
13	Wijkersloot Van Reeslaan						
14	Galecop egw 1994						
15	Galecop egw 1997						
16	Galecop Schermerhornpark	104		86	84	18	84
17	Jutphaas 30 egw						
18	Jutphaas seniorenappartementen						
19	Vreeswijk						
20	Vreeswijk Grindoever						
21	Fokkesteeg Gemeenschappelijk Won.	29	148	148	169	29	169
22	Merwestein Brinkwal						
23	Pletteburg Einsteinbaan	-		5	2	5-	2
24	Lekboulevard Bakenmonde	145	4	53	91	96	91
25	Merwede Villawal						
26	Fokkesteeg Vuurscheschans	22		3	17	20	17
500	Jutphaas ateliers	-		2	2	2-	2
501	Doorslag garages						
502	Kantoor Jutphaas Wonen	-		4	4	4-	4
504	Blokhoeve Heidehal						
505	Torenflats De Wenck	-		2	9	2-	9
506	De Bedoeling						
	Bijdrage onderhoud we's	150		-	183	-	183
SUBTOTAAL		1.622	161	801	1.110		1.110
	Overige algemene budgetten						
	Nagekomen interieurpakketten	230			689		689
	onderzoeks- en saneringskosten asbest	30			57		57
	advieskosten in kader van planmatig onderhoud	50			106		106
SUBTOTAAL		310			852		852
TOTAAL PLANMATIG ONDERHOUD		1.932	161	801	1.961		1.961

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Investeringen

Complex	(BEDRAGEN x € 1.000)	Begroting 2021	Overlooppost 2021 (opdracht in 2020)	Totaal aanbesteed in 2021	Waarvan uitgegeven jan t/m dec 2021	Begroot / aanbesteed	Prognose Uitgaven totaal 2021
	Projecten:						
3	Torenflats	1.236			-	1.236	-
5	Batau: 142 VvE woningen: isolatie schil		190	124	124	66	124
6	Doorslag: afronding project zonnepanelen uit 2020			14	14	14-	14
19	Vreeswijk: zonnepanelen	138		155	243	17-	243
21	Gemeenschappelijk Wonen: zonnepanelen		320	320	365	-	365
22	Brinkwal: zonnepanelen	77			-	77	-
Totaal investeringen		**1.451**	**510**	**613**	**745**	**1.349**	**745**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

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

Op grond van artikel 15 lid 2 van de RTIV dienen corporaties in de toelichting op de jaarrekening 2021 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op te nemen. Hieronder voldoet Woonstichting Jutphaas aan die verplichting.

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

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

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

De overgrote meerderheid van de verhuureenheden van Woonstichting Jutphaas behoort tot de categorie DAEB. De niet-DAEB eenheden betreffen 9 garages en 30 woningen op 31 december 2021.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Winst- en Verliesrekening

Winst en Verliesrekening Functioneel model (Bedragen X € 1.000)	Ref	2021 Totaal	2021 DAEB	niet-DAEB	2020 Totaal	2020 DAEB	niet-DAEB
Huuropbrengsten	9	13.958	13.634	324	13.549	13.216	333
Opbrengsten servicecontracten	10.1	227	227	-	216	216	-
Lasten servicecontracten	10.2	-227	-227	-	-216	-216	-
Overheidsbijdragen		-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11	-1.020	-990	-29	-1.147	-1.114	-33
Lasten onderhoudsactiviteiten	12	-4.094	-4.029	-64	-3.345	-3.293	-53
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13	-2.311	-2.274	-36	-2.280	-2.244	-36
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**6.534**	**6.340**	**194**	**6.777**	**6.565**	**212**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-	-	-24	-24	26
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-	-	-	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	14	**-**	**-**	**-**	**-24**	**-24**	**26**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	15.5	-9	-9	-	-157	-183	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.2	16.640	16.320	321	7.629	7.810	-182
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**16.631**	**16.310**	**321**	**7.472**	**7.627**	**-182**
Opbrengsten overige activiteiten		174	174	-	166	0	166
Kosten overige activiteiten		-87	-87	-	-82	0	-82
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	16	**87**	**87**	**-**	**86**	**-**	**86**
Overige organisatiekosten	17	**-1.413**	**-1.391**	**-22**	**-449**	**-442**	**-7**
Kosten omtrent leefbaarheid	18	**-162**	**-161**	**-1**	**-175**	**-174**	**-1**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	0	0	-	0	0	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-1.759	-1.759	-	-1.841	-1.841	-
Totaal van financiële baten en lasten		**-1.759**	**-1.759**	**-**	**-1.841**	**-1.841**	**-**
Totaal van resultaat voor belastingen		**19.918**	**19.427**	**491**	**11.846**	**11.711**	**134**
Belastingen	20	838	793	45	1.077	1.032	45
Totaal van resultaat na belastingen		**19.080**	**18.634**	**446**	**10.769**	**10.679**	**90**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Kasstroomoverzicht

Bedragen * € 1.000	2021 Totaal	2021 DAEB	2021 Niet-DAEB	2020 Totaal	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
Huurontvangsten	13.952	13.628	324	13.740	13.437	303
Vergoedingen	280	280	0	243	243	0
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	195	195	0	199	31	168
Ontvangen interest	7	7	0	7	7	0
Saldo ingaande kasstromen	**14.434**	**14.110**	**324**	**14.189**	**13.718**	**471**
Erfpacht	0	0	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	1.260	1.240	20	1.325	1.307	18
Onderhoudsuitgaven	3.279	3.227	52	3.096	3.034	62
Overige bedrijfsuitgaven	1.838	1.809	29	1.679	1.595	82
Betaalde interest	1.778	1.778	0	1.954	1.954	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	6	5	1	11	10	1
Verhuurdersheffing	1.782	1.782	0	1.790	1.790	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	21	21	0	21	21	0
Vennootschapsbelasting	1.171	1.153	18	1.118	1.073	45
Saldo uitgaande kasstromen	**11.134**	**11.016**	**120**	**10.993**	**10.784**	**208**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**3.300**	**3.096**	**204**	**3.197**	**2.934**	**263**
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**243**
Nieuwbouw huur	0	0	0	0	0	0
Verbeteruitgaven	745	745	0	1.140	1.140	0
Aankoop	0	0	0	8.772	9.015	0
Investeringen overig	46	45	1	299	289	10
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	**791**	**790**	**1**	**10.211**	**10.444**	**10**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MvA	**-791**	**-790**	**-1**	**-10.211**	**-10.444**	**233**
Saldo in - en uitgaande kasstroom FvA	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-791**	**-790**	**-1**	**-10.211**	**-10.444**	**233**
Nieuwe te borgen leningen	1.082	1.082	0	13.800	13.800	0
Aflossing geborgde leningen	4.182	4.182	0	6.617	6.617	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-3.100**	**-3.100**	**0**	**7.183**	**7.183**	**0**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-591**	**-795**	**204**	**168**	**-327**	**496**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	**2.280**	**863**	**1.417**	**2.111**	**1.190**	**921**
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**1.689**	**68**	**1.621**	**2.280**	**863**	**1.417**

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur
De jaarrekening van Woonstichting Jutphaas is opgesteld door het bestuur op 30 mei 2022

De heer B. Lipsch
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen
De jaarrekening van Woonstichting Jutphaas is vastgesteld door de raad van commissarissen op 30 mei 2022.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022

R.B.

DEEL C OVERIGE GEGEVENS

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

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Breda
Datum: 30 mei 2022
R.B.