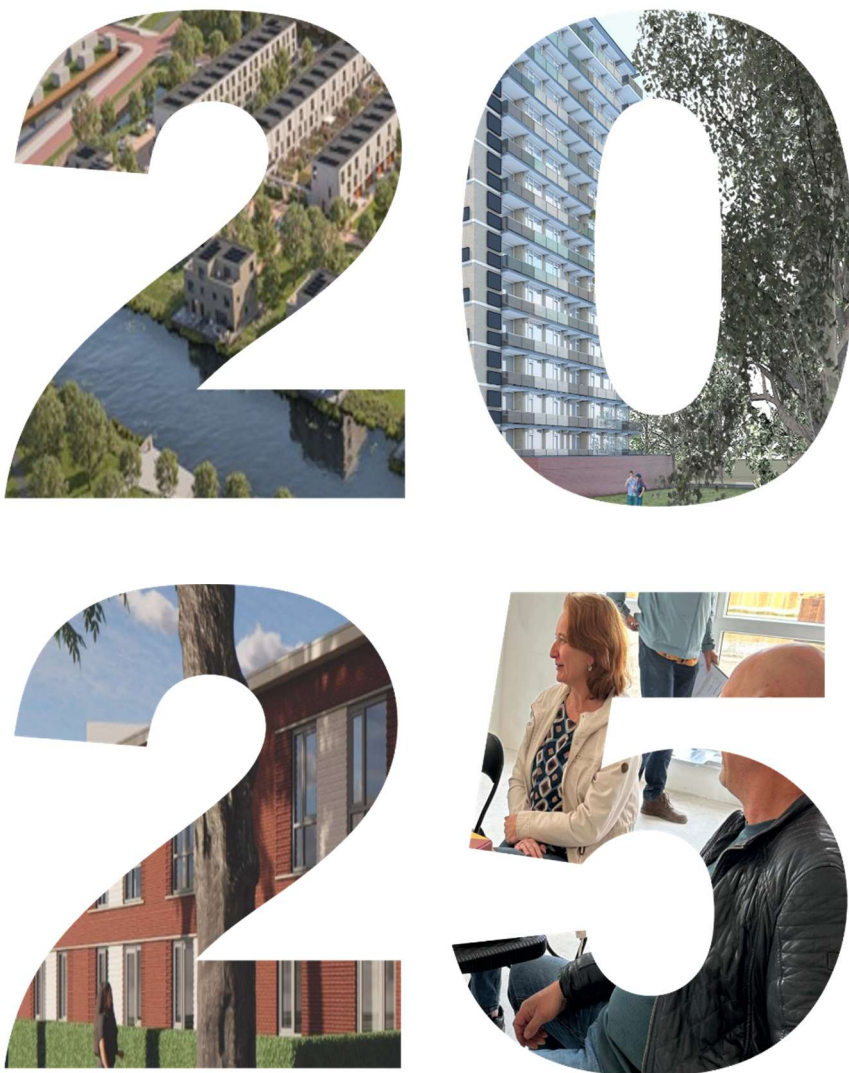




Jaarverslag 2025

Jutphaas Wonen



Leeswijzer.....	5
DEEL A Bestuursverslag 2025	6
Woord vooraf 2025	7
Deel 1: Context.....	8
1. Jutphaas Wonen, haar omgeving en keuzes	8
2. Profiel van Jutphaas Wonen	8
2.1 Opgave	8
2.2 Omgeving van Jutphaas Wonen	8
2.3 Huurdersplatform Jutphaas Wonen (Hpf).....	10
2.4 Draagvlak voor onze activiteiten bij belanghebbenden	10
Deel 2: Volkshuisvestelijk verslag	11
3. Woningen toevoegen	11
3.1 Hoeveelheid.....	11
3.2 Anna van Rijnkade	11
3.3 Huis Mandala.....	11
3.4 Deventerschans.....	11
3.5 Overige projecten	11
4. Duurzame woningen.....	12
4.1 Verduurzamen bezit	12
4.2 Aanbrengen zonnepanelen	12
4.3 Aardgasvrij wijk Batau Zuid	12
4.4 Bewustwording energieverbruik	13
4.5 Uitfaseren energielabels E, F en G: plan van aanpak.....	13
5. Wonen met plezier	13
5.1 Betaalbaarheid	13
5.2 Schuldhulpverlening en signaleringsbeleid	15
5.3 Balans in draagkracht en draaglast wijken (middeninkomens).....	16
5.4 Leefbaarheid.....	16
5.5 Bijzondere doelgroepen.....	18
6. De organisatie	20
6.1 Personeel en organisatie.....	20
6.2 ICT-optimalisatie.....	20
6.3 Lange termijn inzetbaarheid medewerkers	20
6.4 Beleid.....	21
6.5 Dagelijks Onderhoud	21
6.6 Vereniging van Eigenaren (VvE)	22
6.7 Verslag van de Ondernemingsraad.....	22

7. Governance	23
7.1 Governancecode	23
7.2 Organisatieschema.....	23
7.3 Raad van Commissarissen.....	24
7.4 Het bestuur	24
7.5 Documenten	24
7.6 Visitatie	24
7.7 Governance	25
8. Over besturen en toezichthouden	26
8.1 Toezicht, Toetsing en Governance	26
8.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol	27
8.2.1 Toezicht op strategie	27
8.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties	27
8.2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	28
8.2.4 Toezicht op stakeholderdialoog.....	28
8.2.5 Toezicht op risicobeheersing.....	28
8.2.6 Toezicht op verbindingen	29
8.2.7 Toezicht externe auditor	29
8.2.8 Conclusies toezichthoudende rol	29
8.3 Verslag vanuit werkgeversrol	29
8.3.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur.....	29
8.3.2 Organisatiecultuur en integriteit.....	30
8.3.3 Conclusies werkgeversrol.....	30
8.4 Verslag vanuit klankbordfunctie	30
8.5 Over de raad van commissarissen	31
8.5.1 Samenstelling	31
8.5.2 Functioneren.....	31
8.5.3 Bezoldiging	32
8.5.4 Vergaderingen en overleg	33
Deel 3: Financiën, risico's en compliance	34
9. Financiën	34
10. Financieel kader.....	34
Verlicht regime	35
11. Resultaat boekjaar 2025.....	36
12. Marktwaaarde en Beleidswaarde ultimo 2025	37

13. Meerjarenperspectief 2026-2031	41
13.1 Winst- en Verliesrekening.....	41
13.2 Balans.....	42
13.3 Kasstroomoverzicht.....	43
14. Risicomanagement.....	43
14.1 Inleiding	43
14.2 Operationeel risicomanagement	45
14.3 Inrichting van de drie verdedigingslinies	46
15. Compliance	46
Bijlage 1: Kengetallen per ultimo boekjaar.....	47

Leeswijzer

Het jaarverslag 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Deel A: Bestuursverslag 2025
- Deel B: Jaarrekening 2025
- Deel C: Overige gegevens

Het eerste onderdeel, het Bestuursverslag 2025, bestaat uit de volgende delen:

Deel 1: Context en keuzes van Jutphaas Wonen – In dit deel beschrijven we wie Jutphaas Wonen is, komt de context ter sprake waarin wij werken en beschrijven we waar onze prioriteiten liggen. Hier vindt u een beschrijving van onze mogelijkheden, strategische keuzes en een kader voor de context waarin onze prestaties in 2025 geplaatst moeten worden.

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

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

DEEL A Bestuursverslag 2025

Woord vooraf 2025

Voor u ligt het jaarverslag 2025 van Jutphaas Wonen. Terugkijkend op dit jaar overheerst bij mij het besef dat wonen steeds minder vanzelfsprekend is geworden. Voor veel mensen in Nieuwegein is het vinden en behouden van een betaalbare, passende woning een bron van onzekerheid. Die realiteit vormt dagelijks het vertrekpunt van ons werk en maakt onze maatschappelijke opdracht urgenter dan ooit. De oplevering van 39 woningen op de Anna van Rijnkade maakt ons trots en is het begin van ons antwoord op deze maatschappelijke opdracht.

2025 was een jaar waarin de druk op de woningmarkt onverminderd hoog bleef en waarin de opgaven zich steeds nadrukkelijker stapelden. Het toevoegen van woningen, het verduurzamen en onderhouden van ons bestaande bezit, het borgen van betaalbaarheid én het behouden van voldoende financiële en organisatorische wendbaarheid vragen voortdurend om scherpe keuzes. Keuzes die niet los van elkaar kunnen worden gezien en die we nooit lichtvaardig nemen. In dat spanningsveld hebben we in 2025 verder gewerkt aan de uitvoering van ons koersplan en de bijbehorende portefeuillestrategie, met steeds de vraag voor ogen: hoe leveren wij de meeste maatschappelijke waarde voor onze huurders, nu en in de toekomst?

Wat mij in 2025 opnieuw heeft geraakt, is hoe zichtbaar de impact van ons werk is. Achter cijfers, projecten en beleidskaders gaan echte mensen schuil: huurders die wachten op een woning, bewoners die geconfronteerd worden met stijgende lasten of overlast in hun buurt en medewerkers die zich dagelijks inzetten om het verschil te maken. Dat besef vraagt om nabijheid, betrouwbaarheid en een organisatie die doet wat zij belooft. Daarom hebben we ook in 2025 geïnvesteerd in het versterken van onze interne sturing en beheersing. Met onder andere het Management Control Framework en de verdere ontwikkeling van de planning- en controlcyclus creëren we meer samenhang, duidelijkheid en voorspelbaarheid in onze manier van werken. Niet als doel op zich, maar om beter in staat te zijn onze maatschappelijke opdracht waar te maken.

Samenwerking bleef daarbij een cruciale randvoorwaarde. Geen enkele corporatie kan deze opgaven alleen oplossen. In 2025 is intensief samengewerkt met de gemeente Nieuwegein, collega-corporaties, maatschappelijke organisaties en het Huurdersplatform Jutphaas Wonen. Die samenwerking is soms weerbarstig, maar altijd noodzakelijk. Juist in het open gesprek over verwachtingen, grenzen en mogelijkheden ontstaat ruimte voor gezamenlijke oplossingen en wederzijds begrip.

Ook intern was 2025 een jaar van doorontwikkeling. We hebben aandacht gehad voor onze medewerkers, voor professionalisering en voor het creëren van een werkomgeving waarin mensen zich gezien en gesteund voelen. De opgaven waarvoor wij staan vragen veel van onze organisatie. Dat kan alleen duurzaam als we blijven investeren in vakmanschap, samenwerking en een gezonde werkcultuur.

De resultaten over 2025 laten zien dat Jutphaas Wonen haar verantwoordelijkheid neemt, maar ook dat we niet alle antwoorden hebben. Sommige vraagstukken laten zich niet snel oplossen en vragen om een lange adem, realisme en blijvende dialoog. In dit jaarverslag leggen wij daar open en transparant verantwoording over af.

Ik wil mijn grote waardering uitspreken voor alle medewerkers van Jutphaas Wonen, die zich ook in 2025 met betrokkenheid en professionaliteit hebben ingezet voor onze huurders. Daarnaast dank ik de Raad van Commissarissen, het Huurdersplatform en onze samenwerkingspartners voor hun kritische betrokkenheid en vertrouwen. Met dit jaarverslag kijken we terug op 2025, maar vooral ook vooruit naar de opgaven die voor ons liggen.

Jordi Vermaas
directeur-bestuurder

Mei 2026

Deel 1: Context

1. Jutphaas Wonen, haar omgeving en keuzes

In dit hoofdstuk een inkijk wie Jutphaas Wonen is en wat onze missie is als woningcorporatie.

Op 1 juli 1971 werden de dorpen Jutphaas en Vreeswijk samengevoegd tot de gemeente Nieuwegein en is door de overheid aangewezen als groeikerngemeente, om de bevolkingsgroei van nabijgelegen stad Utrecht op te vangen. Vlak voor de samenvoeging hadden de dorpen Jutphaas en Vreeswijk samen ongeveer 12.000 inwoners. Inmiddels heeft de gemeente Nieuwegein ruim 65.000 inwoners, is geen groeikerngemeente meer en heeft te maken met schaarste aan woningbouwlocaties.

Het werkgebied van Jutphaas Wonen ligt alleen in de gemeente Nieuwegein. We zijn een kleine en lokaal betrokken woningcorporatie opgericht in 1919 met intussen 25 medewerkers in loondienst en een aantal ingehuurd medewerkers. We staan bekend om onze toegankelijkheid, flexibiliteit en een platte organisatiestructuur, waardoor snelle besluitvorming mogelijk is.

Eind 2023 hebben we, in samenwerking met collega's, bewoners en belanghebbenden, een nieuw koersplan ontwikkeld voor de komende jaren: 'Thuis bij Jutphaas Wonen'. Dit plan beschrijft de weg en uitgangspunten waarmee wij onze doelstelling willen bereiken.

2. Profiel van Jutphaas Wonen

Jutphaas Wonen is opgericht in het voormalig dorp Jutphaas. Het woningbezit ligt inmiddels allang niet meer geconcentreerd in (de wijk) Jutphaas maar is verspreid over de hele gemeente Nieuwegein. We beheren en verhuren in totaal ongeveer 1.950 woningen in de wijken- Batau-Zuid, De Doorslag, Fokkestee, Galecop, Vreeswijk, Zuilenstein, Lekboulevard, Merwestein en Rijnhuizen.

2.1 Opgave

Landelijk

- Het Rijk streefde naar de bouw van jaarlijks 100.000 woningen, waarvan ten minste 30% bestemd voor sociale huur. Dit betekende een jaarlijkse toevoeging van circa 30.000 sociale huurwoningen. Er werden inkomensgrenzen voor sociale huur aangepast om de betaalbaarheid te waarborgen.

Provinciaal

- De provincie Utrecht voorzag een aanzienlijke bevolkingsgroei en stelde een woningbouwopgave vast van ongeveer 145.000 woningen tot 2040. Samen met gemeenten, corporaties en ontwikkelaars werd ingezet op betaalbare, toekomstbestendige en goed bereikbare woningen.

Regionaal woondeal U10 en lokaal

- Nieuwegein maakt deel uit van de woningmarktregio U10 en draagt bij aan de regionale woondeal met een bouwopgave van 5.100 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is, waarvan 30% sociale huur. In 2024 zijn nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt, met het omgevingsprogramma Wonen als belangrijk uitgangspunt.

2.2 Omgeving van Jutphaas Wonen

In 2025 zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd in de regelgeving rondom sociale huur. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste aanpassingen:

Wettelijke wijzigingen in 2025

- **Wet betaalbare huur (in werking per 1 juli 2024, handhaving en doorwerking 2025)**
Deze wet heeft in 2025 grote gevolgen voor corporaties, vooral vanwege de uitbreiding van geregleerde huur naar de middenhuur.

Belangrijkste wijzigingen voor corporaties in 2025:

- o Het woningwaarderingssysteem (WWS) is dwingend tot en met 186 punten (middenhuur).
- o Maximale aanvangshuur in de middenhuur in 2025: circa € 1.185.
- o Gemeenten mogen handhaven (boetes) als de huur hoger is dan toegestaan.
- o Corporaties moeten bij nieuwe contracten de puntentelling verplicht meesturen.
- o Middenhuurhuurders krijgen toegang tot de Huurcommissie.

- **Wijziging Woningwet n.a.v. Nationale Prestatieafspraken (NPA 2025–2035)**

In 2025 is gewerkt aan (en deels gestart met) een wijziging van de Woningwet om de nieuwe nationale prestatieafspraken juridisch te borgen.

Kernpunten:

- Vastlegging in de wet van:
 - maximale huursomstijging;
 - maximale huurverhoging per individuele woning.
- Eén inkomensgrens voor passend toewijzen (geen onderscheid meer AOW / niet-AOW).
- Verplichte formattering en monitoring van lokale prestatieafspraken.
- Hogere passend-toewijzen-grens bij energiezuinige woningen (A+ en hoger).

Deze wijziging vergroot de stuurbaarheid voor Rijk en gemeenten en verkleint de beleidsvrijheid van corporaties.

Huurprijsbeleid 2025–2026 (sociale, midden- en vrije sector)

Geen nieuwe wet, maar wél juridisch bindend beleid met directe impact.

Voor corporaties

- Maximale huursomstijging sociaal segment per 1 januari 2025 wettelijk bepaald.
- Aparte regimes voor:
 - sociale huur,
 - middenhuur,
 - geliberaliseerd.
- Actualisatie van:
 - WWS-huurgrenzen,
 - WOZ-component,
 - energieprestatievergoedingen.

Governancecode Woningcorporaties 2025 (van toepassing vanaf 1 januari 2025)

Formeel geen wet, maar verplicht via Aedes-lidmaatschap en Aw-toezicht. Wat is wezenlijk veranderd.

- Expliciet gericht op:
 - cultuur, tegenspraak en reflectie;
 - voorbeeldrol bestuur en RvC;
 - betrokkenheid medewerkers (niet alleen top).
- Meer nadruk op:
 - maatschappelijke dialoog;
 - risicobeheersing;
 - leer- en feedbackcultuur.

Dit wordt door de Aw nadrukkelijk betrokken bij:

- governance-toetsen,
- geschiktheidstoetsingen,
- interventies.

Beleidsregel Autoriteit Woningcorporaties (per 1 juli 2025)

Geen wetswijziging, maar aangescherpte toepassing van de Woningwet. Belangrijke aanscherpingen.

- Strakker regime rond:
 - verbindingen,
 - verkoop,
 - fusies.
- Nadere uitwerking:
 - (her)benoeming bestuurders en commissarissen;
 - tussentijdse toetsing.
- Verduidelijking positie dochters en samenwerkingsverbanden.

Prestatieafspraken

De gemeente Nieuwegein heeft samen met woningcorporaties en huurderorganisaties prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2024-2028. Deze afspraken richten zich op diverse thema's binnen de volkshuisvesting:

- **Uitbreiding sociale huurwoningen:** Er is een netto toename van 1.530 sociale huurwoningen afgesproken, wat neerkomt op 30% van de totale nieuwbouw. Dit draagt bij aan het streven naar een evenwichtige woningvoorraad in Nieuwegein.
- **Beschikbaarheid betaalbare woningen:** Er zijn afspraken gemaakt om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te stellen voor diverse doelgroepen, waaronder starters en mensen met lagere inkomens.
- **Ouderen en kwetsbare inwoners:** Meer ouderen en kwetsbare inwoners moeten langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Hiervoor worden woningen geschikt gemaakt en inwoners ondersteund met passende zorg en diensten.
- **Duurzaamheid en energie:** Er wordt ingezet op het verduurzamen van de woningvoorraad en het bestrijden van energiearmoede. Dit omvat maatregelen zoals betere isolatie en het gebruik van duurzame energiebronnen.
- **Onderhoud en binnenklimaat:** Het streven is om een gezond binnenklimaat te realiseren door goed onderhouden van de woningen. Corporaties zullen hun huurders beter informeren over onderhoudscycli en geplande werkzaamheden.
- **Klimaatadaptatie:** Er wordt aandacht besteed aan een klimaat adaptieve woningvoorraad en woonomgeving, om beter bestand te zijn tegen extreme weersomstandigheden zoals hitte en overstromingen.

Deze prestatieafspraken zijn op 10 juli 2024 ondertekend en vormen een gezamenlijke inzet om de woonkwaliteit en – beschikbaarheid in Nieuwegein te verbeteren. Jaarlijks wordt de voortgang besproken en waar nodig worden de afspraken geactualiseerd.

2.3 Huurdersplatform Jutphaas Wonen (Hpj)

In 2025 is de samenwerking met het Huurdersplatform verder versterkt. Het platform was dit jaar nauw betrokken bij belangrijke thema's zoals de jaarlijkse huurverhoging, de bespreking van het jaarverslag en de jaarrekening, de actualisatie van de algemene huurvoorwaarden en het maken van afspraken over de onderlinge samenwerking. Middels de jaarlijkse huurdersvergadering, nieuwsbrief of sociale media communiceerden zij met alle huurders. Ook was het Huurdersplatform (samen met de andere huurdersvertegenwoordigers) een gelijkwaardige partner bij het overleg tussen Gemeente en de Nieuwegeinse corporaties (Prestatieafspraken). Door deze structurele en open dialoog heeft het Huurdersplatform opnieuw een waardevolle bijdrage geleverd aan de belangenbehartiging van onze huurders en aan de zorgvuldige totstandkoming van ons beleid.

2.4 Draagvlak voor onze activiteiten bij belanghebbenden

In 2025 hebben we waardevol samengewerkt met onze stakeholders en zijn er nieuwe samenwerkingen opgebouwd met verschillende partners, die gezamenlijk hebben bijgedragen aan het behalen van onze doelen en het versterken van onze invloed.

Belanghouders Jutphaas Wonen	
Gebruikers	Huurders, Woningzoekenden (toekomstig), Bewonersafvaardigingen, Huurdersplatform Jutphaas, Eigenaar-bewoners (medegebruikers), Verenigingen van Eigenaren, Wijknetwerken (medegebruikers woonomgeving) en Woonbond (belangenbehartiging).
Zorg en welzijn	Zorgspectrum, Sante Partners, Lister, Humanitas DMH, Stichting Fokus, Geynwijs, Mantelzorgers/woonbegeleiders, Movactor, Stichting Mee, Altrecht, GGD Midden Nederland, Samen Veilig Midden Nederland, St. Reinaerde, Het Vierde Huis, De Tussenvoorziening, Jellinek, Stichting Huis Mandala en Stichting Ohana i.o..
Overheid	Gemeente Nieuwegein, Provincie Utrecht, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Politie, Budget- en inkomensbeheer, Werk en Inkomen Lekstroom (WIL), Waarborgfonds Sociale Woningbouw, Autoriteit woningcorporaties en Rieco Midden-Nederland.
Collega-woningcorporaties	Aedes, Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht, Regionale Woningcorporaties Utrecht, Woonin, Portaal, Lekstede Wonen, Woningraat, MKW (Middelgrote en Kleine Woningcorporaties) en Housing Europe.
Ontwikkelaars en aannemers	Van Wijnen, Van Dillen, Trebbe, Lunee Vastgoed, SW Vastgoedverbetering, P de Visser Werkendam, Van Dam Hoveniers, Stigho, Talen Vastgoedonderhoud, Breman, Reinders B.V., Feenstra, Tenten Solar, Wildschut, Kieboom, BCA, Aalberts Ontwikkeling en Bouw, Latei, HevoFame, Herkon, Bouwonderneming Stout
Adviseurs	WMO Raad, Vluchtelingenwerk, VACPunt Wonen, Arcadis, Atrienis, Thésor, Raetsheren, Deloitte, Lichthuys, Finance Ideas, Simpra, Qconcepts, Innax, Atrienis, DVT, Taxateurs, AVW2 en Atrivé

Leveranciers	WoningNet, Deurwaarder DKV, Makelaars Evers, Gevaert, Brecheisen, Notarissen, Advocaten, Kredietverstrekkers, Verzekeringsmaatschappijen, Aannemers, Softwareleveranciers, Steden (frauderecherche hennep).
Politiek	Politieke fracties, college van burgemeester en wethouders en gedeputeerden.

Deel 2: Volkshuisvestelijk verslag

In het volkshuisvestelijk verslag van Jutphaas Wonen blikken wij terug op de prestaties en ontwikkelingen van het afgelopen jaar en geven inzicht in onze bijdrage aan betaalbaar, duurzaam en toekomstbestendig wonen in Nieuwegein. Het afgelopen jaar hebben we gehandeld vanuit ons nieuwe koersplan 'Thuis bij Jutphaas Wonen'.

3. Woningen toevoegen

3.1 Hoeverijk

Begin 2025 hebben we het onderhandelingsresultaat tussen Trebbe en Jutphaas Wonen uitgewerkt in een addendum en deze is getekend. In februari zijn de gronden over en weer geleverd. In april is de bouw gestart van de 50 studio's, in november de bouw van de 66 appartementen. Hiermee is de daadwerkelijke start van een project met een lange ontwikkelgeschiedenis nu echt een feit. Na de zomervakantie is het interne projectteam opgestart en hoewel de verhuur medio 2026 zal opstarten zijn de voorbereidingen getroffen. Met een eigenaar van een kinderdagverblijf zijn wensen en eisen vertaald in een tekening en een kostenopgave. Begin 2026 wordt verwacht overeenstemming te hebben over de investering en de huurprijs. De oplevering van de studio's wordt in september 2026 verwacht, de 66 appartementen enkele maanden later.

3.2 Anna van Rijnkade

Voor het eerst in lange tijd hebben we in mei 39 appartementen opgeleverd en verhuurd. Hiermee hebben we 30 woningen aan de sociale voorraad en 9 woningen aan de vrije sector toegevoegd. Met de inzet van een horecamakelaar is geprobeerd de horecaruimte te verhuren, maar dat is niet gelukt. Na overleg met de gemeente is door ons een vergunning aangevraagd om van deze ruimte alsnog twee woningen te maken. Een investeringsvoorstel is intern goedgekeurd en na vergunningverlening is de realisatie gestart. Er zijn echter een aantal bezwaren ingediend en eind 2025 zijn deze tijdens een informele hoorzitting behandeld. Streven is om deze woningen eind februari 2026 te verhuren.

3.3 Huis Mandala

In 2025 is het ontwerp uitgewerkt tot een investeringsbesluit. Hierop is positief besloten, maar niet voordat er overeenstemming was met de stichting Huis Mandala over de huurprijs van de collectieve ruimte. Voor Jutphaas Wonen uniek om jongvolwassenen met het syndroom van Down een prachtig thuis te bieden.

In de maand juli is de grond overgedragen van de gemeente naar Jutphaas Wonen en na een aantal voorbereidende werkzaamheden is de bouw na de zomervakantie daadwerkelijk gestart. Oplevering wordt in september 2026 verwacht. Stichting Huis Mandala heeft ondertussen voor bijna al de 18 woningen bewoners kunnen selecteren. Zij zijn met hun ouders regelmatige bezoekers van de bouwplaats.

3.4 Deventerschans

De bouw van deze 16 woningen, waarvan er 9 door Jutphaas Wonen worden afgenomen, is in maart 2025 gestart. De bouw is voorspoedig verlopen en de oplevering wordt in maart 2026 verwacht. Binnen het interne projectteam is de voorbereiding voor de verhuur ter hand genomen, vanaf begin 2026 worden de woningen via DAK aangeboden aan woningzoekenden.

3.5 Overige projecten

Meppelerschans: Vanwege de onverwachte verhuur van het huidige kantoorpand aan een derde heeft de ontwikkeling, om tot een haalbaar plan te komen, vertraging opgelopen. Initieel was er sprake van een aankoop van een leeg kantoorpand. Echter is het pand inmiddels weer voor 4 jaar verhuurd, waardoor het voor Jutphaas Wonen moeilijker is geworden om het pand aan te kopen en hier 18 appartementen te realiseren. Samen met de gemeente en provincie wordt bekeken of er desondanks een haalbare ontwikkeling mogelijk is. Met de stichting Ohana zijn we in gesprek over verhuur van de appartementen aan jongvolwassenen met autisme.

Locatie Politiebureau: De ontwikkeling van deze locatie was het al een uitdaging gezien de grote mix aan daeb en niet daeb woningen en bedrijfsonroerend goed. Daarom is begin 2025 in overleg met de gemeente een uitruil met de locatie Erfstede voorgesteld. Bij deze locatie is het mogelijk om een programma dat hoofdzakelijk bestaat uit sociale huurwoningen te realiseren en daarmee beter aansluit bij de doelstelling van Jutphaas.

Erfstede: De gemeente is in 2025 gestart met de volledige verwerving van de locatie en levert de grond in principe eind 2026 bouwrijp op aan Jutphaas Wonen. In 2025 is dan ook gestart met de uitwerking van het schetsontwerp. Op basis hiervan is de haalbaarheid verder uitgewerkt en we verwachten begin 2026 een besluit hierover te nemen.

Wiersdijk: In 2025 is er vertraging ontstaan in deze ontwikkeling. De gemeente heeft een concept intentieovereenkomst opgesteld en het stedenbouwkundig kader is, na gesprekken met de buurt, aangepast. Op dit ogenblik zijn wij samen met de gemeente aan het onderzoeken of op basis van deze uitgangspunten een haalbaar plan kan worden gerealiseerd.

Kauwenhof: In 2025 zijn geen vervolggesprekken geweest om op deze locatie een Knarrenhof concept toe te passen. Het concept Knarrenhof bestaat uit een combinatie van sociale huur- en koopappartementen voor senioren waarbij bewoners zelf een gezamenlijke ruimte beheren. Jutphaas Wonen zou dan 14 appartementen afnemen.

Uddelerschans: In 2025 is verder onderzocht op welke wijze Jutphaas Wonen de 6 eengezinswoningen van Reinarede kan aankopen en daar 18 appartementen kan realiseren. Eind 2025 was er nog geen zicht op een financieel haalbaar plan. In 2026 wordt hier verder aan gerekend.

Optoppen Schermerhornpark: In 2025 is de handschoen opgepakt om met bouwteampartner van Dillen het optoppen van dit complex te onderzoeken. In een eerdere fase is al besloten tot het plaatsen van een 2e lift en het maken van extra ruimten voor scootmobiel. Door deze activiteiten te koppelen aan het optoppen ontstaat mogelijk een integraal en haalbaar plan waarmee we woningen toevoegen en het complex beter geschikt maken voor de huidige doelgroep. Een eerste verkenning laat zien dat één woonlaag met 13 woningen kan worden toegevoegd, maar dat dit financieel (nog) niet haalbaar is. Er wordt daarom naar alternatieve oplossingen en scenario's gekeken.

4. Duurzame woningen

In 2025 is er in vergelijking met voorgaande jaren minder geïnvesteerd in het verduurzamen van onze woningen.

4.1 Verduurzamen bezit

In de begroting van 2025 stond één project waarbij het we het oude dubbel- en enkelglas wilden vervangen voor HR++ glas. Het project is wel voorbereid, maar de uitvoering is verschoven naar 2026.

4.2 Aanbrengen zonnepanelen

In 2025 hebben we zonnepanelen aangebracht bij 33 eengezinswoningen in de wijk Fokkesteege.

4.3 Aardgasvrij wijk Batau Zuid

In 2025 is met gemeente Nieuwegein en Netverder onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een collectief warmtenet in deze wijk. In de loop van het jaar bleek dat de financiële haalbaarheid zwaar onder druk stond. Nadat de gemeente naast de samenwerking ook aangaf te willen samenwerken met HVC als leverancier van warmte, is de samenwerking in onze wijk tot stilstand gekomen. Aangezien de financiële haalbaarheid niet reëel was, heeft Jutphaas Wonen besloten vooralsnog het verder onderzoeken van collectieve warmtenetten te stoppen, in afwachting van meer duidelijkheid vanuit de gemeente over de aanpak voor Nieuwegein.

Ondertussen is het tweede spoor om tot verduurzamingsplannen voor de 22 VvE's in 2025 verder vormgegeven. Voor het eerste cluster van 11 VvE's is een verduurzamingsplan opgesteld en besproken. Voordat er keuzes gemaakt worden, is besloten dat er eerst nog een viertal onderzoeken nodig zijn om tot verantwoorde keuzes te komen. Deze onderzoeken betreffen de spouwisolatie, de kruipruimte (water onder de vloer en toegevoegde waarde vloerisolatie), de wijze van ventileren met een warmte-terug-win installatie en een blowerdoortest om de kierdichtheid te bepalen.

Eind 2025 is de aanpak voor het 2e cluster van 11 VvE's bepaald en dat wordt in 2026 verder vormgegeven.

4.4 Bewustwording energieverbruik

In 2025 is Jutphaas Wonen verdergegaan met het verspreiden van de Energiebox. Jutphaas Wonen reserveert elk jaar geld om 44 boxen te kunnen uitdelen onder geïnteresseerde bewoners. In deze box zitten allerlei kleine gadgets die bijdragen aan een lager energiegebruik én een gratis advies van een energiecoach. Wij verzenden een mailing onder een deel van ons bezit en bewoners zijn vrij om gebruik te maken van dit aanbod. In 2025 zijn er 29 energieboxen verdeeld. De animo wordt minder nadat we vorig jaar eenmalig een hoog aantal boxen hebben verspreid. Dit komt omdat we al sinds 2017 bezig zijn met de verspreiding van de boxen en onze woningen er qua isolatieniveau goed bijstaan.

Jutphaas Wonen is in de loop van 2025 gestopt met de verdere inzet van de Fixbrigade. Voornaamste afweging is dat wij in een groot deel van ons bezit geen slechte raam- en kierdichting hebben en weinig woningen met slechte energie labels.

4.5 Uutfaseren energielabels E, F en G: plan van aanpak

In 2024 en 2025 hebben we twee woningen in de wijk Oud Jutphaas geschikt gemaakt voor twee bewoners die in een woning woonden met een E en een G label. Beide bewoners zijn inmiddels verhuisd en beide woningen zijn in 2025 verkocht. Resteert nog 1 woning met een label E. In 2026 moet hiervoor een plan worden bedacht en besproken met de bewoner om tot een beter label te komen of te verhuizen en de woning alsnog te verkopen.

In 2025 zijn weer de nodige energie labels geactualiseerd omdat de geldigheid van 10 jaar verstreken was. Het ging totaal om 311 woningen. Op twee woningen na zijn deze energie labels geactualiseerd, twee woningen zijn verkocht en uit onderstaand overzicht gehaald. Daarnaast zijn de 39 woningen van de Anna van Rijnkade toegevoegd aan het overzicht waardoor het energielabelbestand per eind 2025 er als volgt uitziet voor de 1944 woningen.

Energie-label EP-2 vanaf 1 januari 2021		gemiddeld energieverbruik		Bezit Jutphaas Wonen per 31-12-2025	
belklasse	KWh/m ²	in kWh/m ²	aantal	perc (%)	
A++++	≤ 0,00		8	0%	
A+++	0 – 50,00 (nieuwbouw)		31	2%	
A++	50,01 – 75,00		62	3%	
A+	75,01 – 105,00		692	36%	
A	105,01 – 160,00	108,31	830	43%	
B	160,01 – 190,00		191	10%	
C	190,01 – 250,00		125	6%	
D	250,01 – 290,00		4	0%	
E	290,01 – 335,00		1	0%	
F	335,01 – 380,00		0	0%	
G	>380		0	0%	
			1944	100%	

5. Wonen met plezier

5.1 Betaalbaarheid

Huurbeleid

Voor 2025 stond Jutphaas Wonen voor de uitdaging om een evenwichtige en rechtvaardige huurverhoging per 1 juli 2025 te realiseren. Ons doel was om voldoende inkomsten te genereren om de kwaliteit van het woningbezit te waarborgen en nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. Tegelijkertijd blijven betaalbaarheid en bescherming van huurders met een lager inkomen een belangrijk uitgangspunt.

In 2025 is gekozen voor een gedifferentieerde huurverhoging, waarbij het energielabel van de woning leidend was. Hiervoor is een staffel toegepast:

- 4,3% voor woningen met energielabel A en hoger,
- 3,3% voor woningen met energielabel B,

- 0% voor woningen met energielabel C of lager.

Daarnaast is ook in 2025 de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Huurders met een hoger inkomen in een sociale huurwoning kregen, afhankelijk van inkomen en huishoudgrootte, een vaste verhoging van € 50 of € 100 per maand. Bij woningen met een energielabel lager dan D werd deze verhoging gemaximeerd op 10%, om de betaalbaarheid te beschermen.

De besluitvorming heeft dit jaar langer geduurd door het voorgenomen kabinetsbesluit van april 2025 om de huren te bevriezen voor 2025 en 2026. Nadat dit voorstel begin juni door de minister werd ingetrokken, is Jutphaas Wonen binnen de wettelijke kaders alsnog tot een huurverhogingsbeleid gekomen dat recht doet aan zowel onze financiële continuïteit als onze maatschappelijke taak.

De huurprijzen van ateliers en garageboxen vallen niet binnen de categorie woningen. De huurprijzen van deze verhuureenheden zijn verhoogd met 5%.

De maandelijkse bijdrage voor het serviceabonnement is per 1 juli 2025 met 3.3% geïndexeerd en is van € 7,61 p/m naar € 7,86 p/m gegaan. De indexering van het serviceabonnement is gebaseerd op de prijsstijging die de aannemers aan ons doorbelasten. Hiermee sluiten wij aan bij het hetzelfde percentage als de wettelijk toegestane huurverhoging.

Betaalbaarheid en passend toewijzen zijn belangrijke pijlers binnen het sociale huurbeleid, gericht op waarborgen van toegang tot geschikte en betaalbare woningen voor huishoudens met lagere inkomens. In het kader van de prestatieafspraken met woningcorporaties is afgesproken dat 70% van de sociale woningvoorraad bereikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep: de woningzoekenden met een lager inkomen. Ook is de afspraak dat 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt aangeboden onder de hoge aftoppingsgrens van € 731,93 (prijspeil 2025), waarvan ongeveer 50% een huurprijs heeft onder de lage aftoppingsgrens van € 682,96. Dit zorgt ervoor dat deze woningen betaalbaar blijven voor de doelgroep.

De afspraken zijn essentieel om de woonlasten voor de huurders beheersbaar te houden en beschikbaarheid van betaalbare huisvesting voor de meest kwetsbare huishoudens te garanderen. Woningcorporaties mogen 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen vrij toewijzen. Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15%. In de prestatieafspraken is opgenomen dat Jutphaas Wonen de extra vrije toewijzingsruimte maximaal inzet om de draagkracht in de Torenflats en Driften te verbeteren.

Passend toewijzen

Woningwet

Op basis van de Woningwet moeten woningcorporaties 95% van de vrijgekomen woningen passend toewijzen. Jutphaas Wonen heeft 94% passend toegewezen in 2025. Negen woningen zijn verhuurd aan huurders met een hoog inkomen en boven de huurtoeslaggrens, dit betreft de woningen in de nieuwbouw. Jutphaas Wonen beseft zich dat hiermee niet wordt voldaan aan de Woningwet. Echter in de Woningwet is ook ruimte gegeven om deze overschrijding in het volgende verslagjaar (2026) te compenseren. Concreet zal Jutphaas Wonen in 2026 minimaal 96% van de vrijgekomen woningen passend toewijzen.

Prestatieafspraken gemeente

Daarnaast is met de gemeente afgesproken dat de corporaties 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen aanbieden met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens, waarvan ongeveer 50% een huurprijs heeft onder de lage aftoppingsgrens. Het vrijkomende woningaanbod met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen is altijd afhankelijk van de mutatiegraad.

Doelgroep bediening van Jutphaas Wonen in 2025

- 55% van onze toewijzingen ging naar huishoudens met een inkomen $\leq$ inkomensgrens Wet op de Huurtoeslag. Dit is een mooi aandeel en past binnen de verwachting dat corporaties primair deze doelgroep bedienen;
- 73% van onze sociale huurvoorraad heeft een streefhuur onder de hoge aftoppingsgrens (€ 731,93 in 2025). Dit betekent dat we voldoende passende woningen beschikbaar hebben voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens;
- 6% van de woningen is toegewezen aan de tertiaire doelgroep (hogere inkomens), met name vanwege projectmatige redenen. Binnen de DAEB-inkomensnorm is maximaal 7,5% vrije toewijzingsruimte toegestaan. Deze 6% valt volledig binnen deze 7,5%.

- 95% van de toewijzingen aan lageinkomenshuishoudens moet onder de aftoppingsgrens liggen. Onze afwijking (6%) betekent dat we 1% boven de 5%-ruimte zitten. Dit is formeel een lichte afwijking, maar naar ons idee incidenteel acceptabel vanwege het doel: projectfinanciering rond krijgen om woningen toe te voegen.

Reacties en aanbiedingsgraad

De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog. Veel mensen zijn op zoek naar een betaalbare huurwoning. Volgens WoningNet heeft Jutphaas Wonen het afgelopen jaar 125 woningen gepubliceerd. Gemiddeld hebben daar 338 woningzoekenden op gereageerd per publicatie.

Aantal sociale huurwoningen

Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt wordt jaarlijks de woningvoorraad in beeld gebracht. In onderstaande tabel staat het overzicht van de woningvoorraad inclusief 22 verhuureenheden die zorgorganisatie St. Humanitas huurt. Jutphaas Wonen heeft verder nog 7 ateliers, 9 garages en 10 maatschappelijke ruimtes in beheer.

Jutphaas Wonen per 1-1-2026

Corporatievoorraad	Woningvoorr. Eengez.						Woningvoorr. Meergez.						Totaal
	1	2	3	4	5 +	totaal	1	2	3	4	5 +	totaal	
Nieuwegein	1						1						
huurniveau1/1/2026	kmr	kmrs	kmrs	kmrs	kmrs		kmr	kmrs	kmrs	kmrs	kmrs		
t/m € 498,20	0	0	0	7	0	7	48	14	1	0	0	63	70
> € 498,20 t/m € 713,02	0	33	17	223	47	320	26	409	322	162	0	919	1239
> € 713,02 t/m € 764,14	0	4	12	66	8	90	2	18	55	62	1	138	228
> € 764,14 t/m € 932,93	0	0	12	179	65	256	0	11	51	33	0	95	351
> € 764,14 t/m € 932,93 MH						0						0	0
> € 932,93 (sociaal)	0	0	1	18	6	25	0	0	2	0	0	2	27
> € 932,93	0	0	0	10	10	20	0	0	9	0	0	9	29
Totaal	0	37	42	503	136	718	76	452	440	257	1	1226	1944

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

In 2025 is er één klacht binnengekomen bij de KWRU: de huurder had bezwaar tegen uitgesteld schilderwerk aan metalen hekwerk aan de voorgevel. Ondanks een afwijzing van de KWRU hebben wij het schilderwerk alsnog uitgevoerd vanwege uitstel schilderwerk naar 2027.

Bij de huurcommissie zijn in 2025 totaal vijf huurbezwaren op grond van onderhoudsgebreken in behandeling (geweest). Daarvan waren er 2 die in 2024 zijn ingediend. Hiervan is één bewoner in het ongelijk gesteld, de andere bewoner is in het gelijk gesteld. Bij deze huurder zijn maatregelen uitgevoerd en is een compensatie geregeld volgens het voorstel van de huurcommissie.

Van de overige drie zaken hebben er twee betrekking op een verzakte tuin met wateroverlast. De andere heeft betrekking op een kapot slot waarvan de oorzaak door verkeerd gebruik of inbraak is veroorzaakt. Eén bewoner is m.b.t. de verzakte tuin in het ongelijk gesteld. Van de andere zaak is uitspraak gedaan dat de klacht ongegrond is, waarmee de huurder het niet eens is. De zaak met het kapotte slot loopt nog. Uitspraak voor beide wordt in 2026 verwacht.

Naar aanleiding van de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2025 zijn er in totaal 28 bezwaarschriften binnengekomen. Eén hebben we niet behandeld want die was te laat ingediend. Er waren verschillende redenen om bezwaar te maken zoals:

- 20 bezwaren waren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- 7 bezwaren waren tegen de huurverhoging van 4,3%

5.2 Schuldhelpverlening en signaleringsbeleid

Betalingsachterstanden

De huurachterstand (van de zittende huurders) is 0,71% van de totale jaarhuur. Dit ligt fors hoger dan vorig jaar (0,41%). Jutphaas Wonen hanteert als norm 0,80% en daar blijven we onder. Onder onze huurders zijn de achterstanden ietsjes opgelopen maar niet schrikbarend. De voornaamste reden voor deze forse stijging is de achterstand voor het huren van antenne opstelplaatsen. Het bedrijf dat deze bij ons afneemt wordt overgenomen en dat zorgt voor problemen. De deurwaarder is drukdoende om het bedrag betaald te krijgen, we hebben de toezegging gekregen dat het voor 1 april 2026 is betaald. In totaal was er een achterstand van € 135.877 bij de zittende en vertrokken huurders.

Ontruimingen (huurschuld)

In 2025 zijn er geen bewoners ontruimd als gevolg van huurschuld.

Preventie schuldenproblematiek

Jutphaas Wonen is aangesloten bij het Landelijke Convenant Vroegsignalering. Doordat verschillende instanties achterstanden melden op één plek, Vindplaats Schulden, wordt de ernst van de (financiële) problemen eerder duidelijk oftewel vroeger gesignaleerd. Huurders die dus bij meerdere instanties schulden hebben, worden door de gemeente proactief benaderd. In 2025 hebben wij 16 huurders met huurschuld aangemeld bij Vroegsignalering.

5.3 Balans in draagkracht en draaglast wijken (middeninkomens)

Voor het welzijn van onze huurders is het belangrijk dat draagkracht en draaglast in de wijk in balans is. We investeren in de kwaliteit en leefbaarheid van onze woningen en woonomgeving. En wij investeren in meer differentiatie in wijken door ook woningen toe te wijzen aan middeninkomens en door in de nieuwbouw ook woningen enkel voor middeninkomens beschikbaar te maken. Naast de wenselijke differentiatie was dit ook kostendekkend.

Vrije toewijzingsruimte van 7,5% tot 15%

Woningcorporaties mogen 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag worden verhoogd naar maximaal 15%. In de prestatieafspraken voor 2025 van gemeente Nieuwegein is opgenomen, evenals in 2024, dat de corporaties met woningen in Nieuwegein de extra vrije toewijzingsruimte maximaal willen inzetten om de draagkracht in buurten te verbeteren. Specifiek gebruiken wij de vrije toewijzingsruimte in de complexen Torenflats in Jutphaas Wijkersloot en de Driften in Batau.

Vanuit deze afspraken zijn er in 2025 zeven woningtoewijzingen in onze complexen Van Herwijnenplantsoen/ Wenckebachplantsoen en de Gebouwendriften toegewezen aan middeninkomens. Dit om de draagkracht in de buurten te vergroten en de leefbaarheid te verbeteren. In totaal is 6,43% toegewezen op basis van de vrije toewijzingsruimte (15%), hiervan is 5% gebruikt voor het vergroten en verbeteren van de draagkracht.

5.4 Leefbaarheid

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

Programma Leefbaarheid en Veiligheid

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

In 2025 zijn de drie deelallianties aan de slag gegaan om verder vorm en inhoud te geven aan het programma. Jutphaas Wonen heeft in alle deelallianties haar inbreng, waarbij de focus ligt op veerkrachtige en leefbare wijken.

Wijkbeheer

In 2025 heeft Jutphaas Wonen verder geïnvesteerd in zichtbaar en betrokken wijkbeheer. Onze medewerkers zijn het gezicht in de wijk: zij signaleren knelpunten, spreken bewoners aan en werken samen met partners aan een schone, veilige en prettige woonomgeving. Door de inzet van zowel de sociaal wijkbeheerder als de consulent sociaal beheer konden wij bewoners beter ondersteunen bij individuele casussen en sneller schakelen met zorg- en welzijnsorganisaties.

Ondanks tijdelijke onderbezetting bleef de focus gericht op aanwezigheid in de buurt. Collega's van de afdeling Wonen hebben extra rondes gelopen om te zorgen dat meldingen tijdig werden opgepakt. Daarnaast zijn diverse opruim-, schoonmaak- en onderhoudsacties uitgevoerd in complexen waar dit het meest nodig was.

Verbeteren leefbaarheid door diverse acties

In 2025 hebben we met verschillende initiatieven gewerkt aan een veilige, schone en verbonden woonomgeving.

We vierden 10 jaar Bakenmonde en versterkten de ontmoeting tussen bewoners met activiteiten zoals Samen op Straat, de chocolademelk- en koffiekar in de Einsteinbaan en het gebruik van Ontmoetingsruimte De Wenck. Ook zijn de buurtpunten verder uitgegroeid tot waardevolle contactmomenten.

Daarnaast investeerden we in veiligheid en onderhoud. Zo plaatsten we een AED in Bakenmonde, organiseerden we een fietsenactie in de Einsteinbaan en voerden we controles op verlichting, deuren en stoepen uit. Het tuinenbeleid is actief gehandhaafd. Na de renovatie in 2024 van de torenflats zijn de huurders direct daarna geïnformeerd over de brandveiligheidsregels. In 2025 volgden de complexen Einsteinbaan, Bakenmonde, Grindoever, Anna van Rijnkade en Villawal. De controles worden dagelijks uitgevoerd in verschillende complexen.

Samen droegen deze acties bij aan sterke, betrokken en leefbare buurten.

Periodiek overleg bewonerscommissie, Gemeenschappelijk Wonen

In 2025 vonden meerdere periodieke overleggen plaats met de bewonerscommissie Van Baarenhove en het bestuur van Gemeenschappelijk Wonen. In constructieve samenwerking zijn onderwerpen besproken zoals verhuur, servicekostenafrekening, technische zaken, activiteiten voor bewoners, overlast en beheer. Deze vertegenwoordigingen leveren waardevolle bijdragen aan onze organisatie. Met Gemeenschappelijk Wonen is tevens afgesproken om vanaf 2026 statushouders te huisvesten; dit voorstel is binnen GW positief beoordeeld.

Ontmoetingsruimte De Wenck

Eind 2024 is besloten om De Wenck gedurende een jaar beschikbaar te stellen aan alle stakeholders die actief zijn in de wijk Jutphaas Wijkersloot. Met deze keuze investeerden we bewust in de verdere ontwikkeling van de wijk, in lijn met de ambities van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

In de loop van 2025 is De Wenck uitgegroeid tot een levendige en veelgebruikte ontmoetingsplek. Er vindt inmiddels wekelijks een inloopochtend plaats waar diverse partners én Jutphaas Wonen aanwezig zijn. Daarnaast wordt de ruimte intensief benut door onder andere Stichting JOU, Movactor en verschillende bewonersgroepen. De initiatieven die hieruit voortkomen, versterken de sociale cohesie en dragen bij aan een toegankelijk en betrokken wijknetwerk. Gezien de toenemende waarde van De Wenck voor de wijk, is besloten de ruimte voor langere tijd beschikbaar te houden. De inrichting, inclusief de keuken, is volledig vernieuwd zodat de locatie klaar is voor een duurzame rol als laagdrempelige ontmoetingsplek en samenwerkingsruimte voor bewoners en partners.

Maatwerk, doorstroom en voorrangsregelingen

In overleg met de zittende huurders van een woning met een slecht energielabel hebben wij bewoners verhuisd naar een geschikte woning in de wijk. Jutphaas Wonen heeft geholpen met de verhuizing hiernaartoe. De vrijgekomen woning is verkocht.

Overlast en woonfraude

In 2025 heeft Jutphaas Wonen diverse vormen van woonfraude en overlast aangepakt. Zo is één woning ontruimd na een langdurig dossier met woonfraude en ernstige overlast, waarbij de rechter uiteindelijk ontruiming toestond. Ook is een huurder die via WoningNet onterecht een woning had verkregen, na ingrijpen van Jutphaas Wonen, vertrokken.

Daarnaast werd op een adres illegale prostitutie geconstateerd. In samenwerking met partners is deze bewoner een laatste-kanscontract aangeboden op een andere locatie. Binnen een woongroep van Gemeenschappelijk Wonen is een overlastsituatie gezamenlijk opgepakt, waarbij gezocht wordt naar passende herhuisvesting.

Door de schaarste op de woningmarkt neemt woonfraude toe. Jutphaas Wonen werkt daarom intensief samen met gemeente, corporaties en andere partners, en medewerkers zijn extra getraind in het herkennen van signalen. Bij vermoedens van fraude wordt altijd passende actie ondernomen.

Huurderving en leegstand

Het percentage aan huurderving uitgedrukt ten opzichte van de huuropbrengst bedroeg in 2025 0,91%, totaal een bedrag van €140.118. Hier zijn diverse redenen voor. De hoofdreden is dat we nog steeds zoekende zijn naar de samenwerking met de betreffende aannemer die medio 2024 is gestart. Daarnaast is de mutatieopzichter in 2025 uitgevallen wegens ziekte. Het overnemen van de werkzaamheden door een inleenkracht heeft gezorgd voor een tijdelijk hogere leegstand.

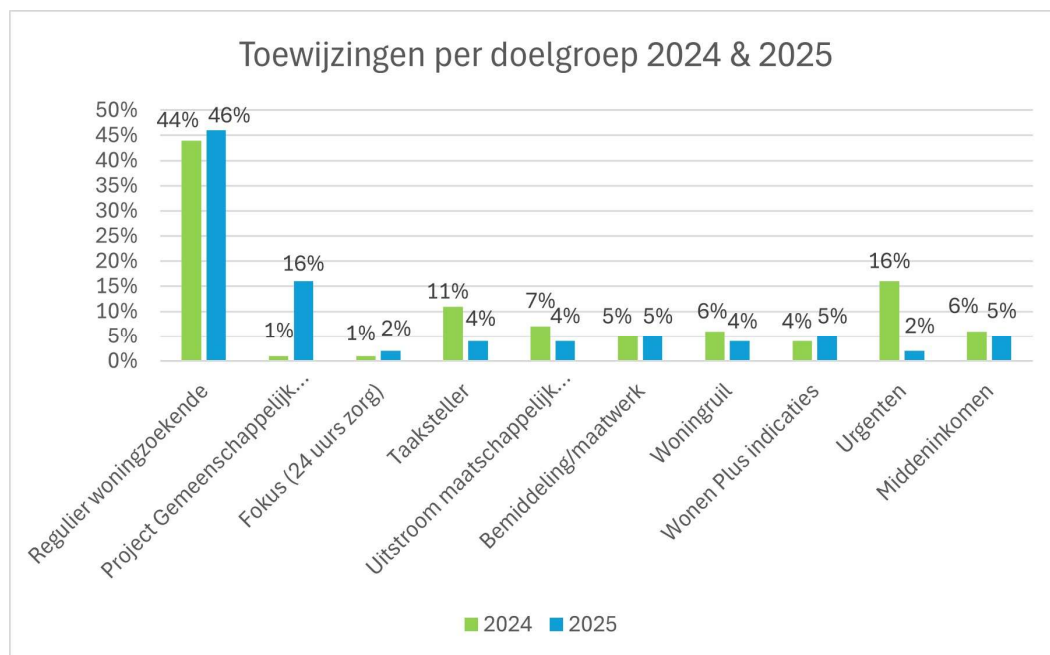
In dit bedrag zijn ook de kosten voor De Wenck opgenomen en de van origine horecaruimte in de Anna van Rijnkade. Deze laatste is inmiddels omgebouwd naar twee woningen. Het bedrag aan leegstand blijft aandacht houden van zowel de afdeling Vastgoed als de afdeling Wonen.

5.5 Bijzondere doelgroepen

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

Jutphaas Wonen vindt het vanzelfsprekend om te zorgen voor huisvesting van kwetsbare mensen. Het afgelopen jaar is 39% (55 van de 140 verhuringen) van de vrijkomende woningen verhuurd aan mensen uit een bijzondere doelgroep. Dit is exclusief Fokuswoningen en Wonen Plus.

Toewijzingen per doelgroep 2025



39% aandachtsgroepen is excl. Wonen Plus en bemiddelingen. 1 urgent in het kader van stadvernieuwing, 1 urgentie op sociale grond en 1 medische urgentie.

Gelabelde huisvesting bijzondere doelgroepen

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

Gelabelde huisvesting	
163 65+ voorrang woningen (voorheen seniorenwoning)	Inclusief 3 woningen voor Lister intramuraal. 65+woningen werden voorheen gelabeld als seniorenwoningen. Andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van 65+ woningen, maar senioren boven 65 jaar krijgen voorrang.
47 jongeren woningen	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 Fokkesteege zijn 22 zelfstandige wooneenheden bestemd voor cliënten van Humanitas DMH
1 woning voor Stichting Reinaerde	Stichting Reinaerde is de zorgorganisatie in de regio Utrecht die zich richt op kinderen, jeugd en volwassenen die ondersteuning nodig hebben bij werk, dagbesteding en wonen.
Totaal 276 woningen	

Lotingwoningen

In 2025 zijn in totaal 140 verhuringen gerealiseerd. Van deze verhuringen zijn negen woningen via het lotingsysteem toegewezen. Dit is 6,4% van het totaal aantal verhuringen.

Urgenties en bemiddelingen

In 2025 zijn drie woningzoekenden met een urgentie gehuisvest bij Jutphaas Wonen.

Jutphaas Wonen heeft in 2025 zeven woningen via bemiddeling toegewezen. Dit betekent dat deze vrijkomende woningen niet via WoningNet zijn aangeboden maar zijn aangeboden aan huurders waarvan de situatie zorgelijk was. Bij vijf van de zeven bemiddelingen kwam een andere sociale huurwoning vrij.

Van Groot naar Beter

Eind 2019 is de doorstroomregeling 'Van Groot naar Beter' van kracht geworden in Nieuwegein. Dit geldt voor alle huurders die een 4-kamerwoning achterlaten en via WoningNet reageren op een kleinere woning. Als je als huurder doorstroomt naar een kleinere woning, gaat de kale huurprijs maximaal € 50,- per maand omhoog. In 2025 heeft Jutphaas Wonen drie nieuwe huurders binnengekregen via de regeling 'Van Groot naar Beter'.

Wonen Plus

Bewoners met een indicatie Wonen Plus krijgen voorrang bij toewijzing van huurwoningen die onder dit concept worden aangeboden. Het is een instrument voor bewoners om naar een geschikte woning te verhuizen met zorg, voorzieningen en een ontmoetingsplek in de directe nabijheid van de locatie. In 2025 heeft Jutphaas Wonen 12 woningen geadverteerd met voorrang voor woningzoekenden met een indicatie Wonen Plus. Zeven woningen zijn ook daadwerkelijk toegewezen aan woningzoekenden met een indicatie Wonen Plus.

Contingenten, huisvesten bijzondere doelgroepen monitoren

De opgave was om 15 statushouders te huisvesten, dat zijn er uiteindelijk 10 (waarvan twee gezinsherenigingen) geworden. De taakstelling voor het huisvesten van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang is voor ruim de helft (vijf van de acht woningzoekenden) gerealiseerd. Voor het

realiseren van de taakstelling zijn we afhankelijk van samenwerkingspartners. We merken dat het proces van Beter Wonen stroef loopt: veel kandidaten zijn niet passend. Ook hebben wij weinig geschikte woningen. We merken dat verschillende doelgroepen graag de tweekamerwoningen toegewezen willen krijgen. O.a. jongeren, starters, loting, statushouder en Beter Wonen.

Continuering inzet verhuisadviseur

Stade heeft in 2025 opnieuw een rol gespeeld in het adviseren van oudere bewoners over hun verhuiscriteria. Er kwamen 20 nieuwe aanmeldingen binnen, waarmee het totaal aantal cliënten uitkwam op 63. In 2025 zijn 12 cliënten daadwerkelijk verhuisd – hetzelfde aantal als in 2024 – waarvan 11 binnen Nieuwegein. De meeste cliënten zijn alleenstaand, hebben een gemiddelde leeftijd van 75,4 jaar en wonen overwegend in grondgebonden woningen met vier kamers.

6. De organisatie

6.1 Personeel en organisatie

Op 31 december 2025 zijn er 23 medewerkers in dienst en werkten vier medewerkers op inhuurbasis voor ons. Daarvan werken 15 medewerkers parttime. Het aantal formatieplaatsen was in 2025 gemiddeld 18,74 FTE (2024: 16,72 FTE). In 2025 heeft Jutphaas Wonen vier nieuwe medewerkers aangenomen. Bij Jutphaas Wonen werken in 2025 14 vrouwen en 9 mannen.

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit vier leden waarvan één vrouw en drie mannen. De organisatie werd geleid door de directeur-bestuurder (man). Het managementteam bestaat in 2025 uit drie mannen en één vrouw.

Jutphaas Wonen vindt het belangrijk dat medewerkers goed opgeleid zijn en zich blijven ontwikkelen. Vandaar dat iedereen gestimuleerd wordt voor het volgen van trainingen, cursussen en opleidingen.

Jutphaas Wonen heeft een actieve personeelsvereniging die in 2025 twee uitjes heeft georganiseerd.

Jutphaas Wonen werkt samen met de arbodienst 'Zorg van de Zaak'. Zij helpen Jutphaas Wonen om zieke medewerkers te begeleiden en het ziekteverzuim te registreren. Het ziekteverzuim bedroeg in 2025 7,53% (2024: 3,52%).

Naast de reguliere arbeidsvoorwaarden die volgen uit de CAO Woondiensten beschikt Jutphaas Wonen over een aantal aanvullende arbeidsvoorwaarden. De OR en de directeur-bestuurder hebben de aanvullende arbeidsvoorwaarden voor het jaar 2025 besproken en deze zijn door de directeur-bestuurder vastgesteld.

6.2 ICT-optimalisatie

Jutphaas Wonen heeft in 2024 het I&A-beleid hernieuwd en vastgesteld. Op basis van dit nieuwe beleid is een aantal belangrijke wijzigingen in 2024 in voorbereiding genomen. Begin 2025 is gestart met de nieuwe digitale werkplek voor alle medewerkers. Halverwege 2025 is dit project afgerond en werkt iedereen op de nieuwe manier. De kantooromgeving is vernieuwd en er zijn extra beveiligingsmaatregelen genomen op het netwerk. Daarna is gestart met de vervanging van Tobias AX: in 2025 is de opzet voor de inrichting gemaakt en is de eerste (proef)conversie succesvol afgerond. Er is hard gewerkt door de kerngebruikers binnen Jutphaas en de consultants van Aareon onder begeleiding van Wieck Molendijk en inmiddels (maart 2026) is de overgang naar Tobias 365 gerealiseerd.

6.3 Lange termijn inzetbaarheid medewerkers

Uitvoeren medewerkersonderzoek

Eind 2024 is het medewerkersonderzoek uitgevoerd. In 2025 zijn de resultaten van het onderzoek besproken met het MT, OR, medewerkers en RvC. Het overgrote deel van de medewerkers van Jutphaas Wonen heeft meegedaan aan het onderzoek. De uitkomsten van het vorige onderzoek (eind 2022) waren zeer positief. De uitkomsten van het recente onderzoek zijn nog steeds positief maar minder positief in vergelijking met het vorige onderzoek. Met de afzonderlijke afdelingen zijn de uitkomsten besproken om zo gericht de aandachtspunten te kunnen duiden en waar nodig om te zetten in actiepunten.

Strategische personeelsplanning

Jutphaas Wonen koppelt het koersplan en de strategische personeelsplanning (SPP) aan elkaar. In 2023 is de SPP opgesteld. De uitkomst op individueel niveau is één van de gespreksonderwerpen tijdens de reguliere eindejaarsgesprekken. Uiteraard worden nieuwe inzichten op individueel niveau daarbij meegenomen. Het voornemen was om de SPP in 2025 te herijken, dit is echter niet gerealiseerd. Vandaar dat in 2026 de SPP voor de gehele organisatie herijkt zal worden.

Organisatieontwikkeltraject ‘Van kleur verschieten’

De ambitie voortvloeiend uit het koersplan is groot. Uiteraard voegen we woningen toe, verduurzamen we onze woningen, digitaliseren we onze werkzaamheden etc.. Maar we willen ook aan de slag met het toekomstbestendig maken van onze organisatie en collega's. Vandaar dat we in de zomer van 2024 onder begeleiding van een extern bureau een organisatie ontwikkeltraject zijn gestart. Dit traject heeft ook geheel 2025 gelopen en is in december 2025 afgerond. Dat wil niet zeggen dat de organisatieontwikkeling daarmee klaar is. Voor de toekomst is het uitgangspunt dat de organisatieontwikkeling bij het MT en de collega's wordt belegd.

6.4 Beleid

Koersplan

Met het koersplan ‘Thuis bij Jutphaas Wonen’ kiest Jutphaas Wonen nadrukkelijk voor nabijheid, verbinding en betaalbaar wonen in Nieuwegein. We zetten sterker in op het huisvesten van meer mensen door slimme benutting van de bestaande voorraad, toevoeging van woningen en extra aandacht voor starters en senioren. Tegelijk verschuiven we van een reactieve naar een proactieve rol, waarbij persoonlijk contact met huurders en samenwerking met partners centraal staan. Dit alles doen we vanuit een financieel gezonde basis, met oog voor continuïteit en toekomstbestendig wonen.

Vanaf 2024 werken we volgens ons koersplan, een koersplan waar we voor eind 2027 een aantal doelstellingen hebben geformuleerd. Met alle inzet en resultaten van de afgelopen twee jaar concluderen we dat we op koers liggen.

Portefeuillestrategie

Na afronding van het koersplan is in 2024 onze portefeuillestrategie herijkt. Met de portefeuillestrategie 2024–2035 zet Jutphaas Wonen in op een forse versterking van de woningvoorraad in Nieuwegein, met een netto groei van circa 500 woningen, vooral voor starters en senioren. De focus ligt op het toevoegen van kleinere en levensloopgeschikte woningen, aangevuld met woningsplitsing en beperkte verkoop, om beter aan te sluiten bij de veranderende woningvraag. Tegelijkertijd sturen we nadrukkelijk op betaalbaarheid, met minimaal 70% toewijzingen aan de primaire doelgroep en gematigde streefhuren. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen een financieel verantwoorde koers, met behoud van kwaliteit en voortzetting van de verduurzaming van het bezit.

Management Control Framework

In 2025 is een start gemaakt met het opstellen van een Management Control Framework (MCF). Het MCF van Jutphaas Wonen biedt een samenhangend overzicht van de wijze waarop de organisatie wordt bestuurd en beheerst. Het MCF beschrijft de externe en interne kaders, de planning- en controlcyclus en het kans- en risicomanagement, en is gebaseerd op de handreiking van Aedes. Daarmee ondersteunt het MCF het bestuur en de RvC bij het sturen op doelrealisatie, het beoordelen van de werking van de interne beheersing en het afleggen van verantwoording. Het framework wordt periodiek geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd.

AVG: Opschonen privacygevoelige gegevens en gegevenscontrole.

Het opschonen van persoonsgegevens die in het verleden verzameld zijn, is een grote klus. Jutphaas Wonen heeft de vervanging van het Document Management Systeem (DMS) aangegrepen om alle nieuwe documenten die persoonsgegevens bevatten van een bewaartermijn te voorzien. De oude documenten zijn in een aparte database opgeslagen en kunnen in de volgende slag naar het nieuwe DMS van bewaardata worden voorzien. Ook bij het traject voor de nieuwe digitale werkplek zal gekeken worden naar de bewaartermijn van bestaande documenten die nog ergens in mappen op het netwerk zitten.

6.5 Dagelijks Onderhoud

In 2025 is de samenwerking met onze aannemer van Wijnen verder geoptimaliseerd. Vooral op het gebied van de automatisering is er veel werk verzet om de opdrachten op een juiste en snelle manier te laten verlopen en te administreren. Daarnaast merken we dat de klanttevredenheid nog achterloopt bij de verwachtingen. Analyse leert dat dit voor een deel terug te voeren is op communicatie tussen betrokken

partijen als gevolg van onduidelijkheden in het proces. Begin 2026 gaan we het reparatieproces daarom gedetailleerd met elkaar doornemen op zoek naar verbeteringen, efficiency en een hogere klanttevredenheid.

Het mutatieproces verliep ook nog niet soepel en efficiënt waardoor er relatief veel leegstand was. Door het proces een keer helemaal te doorlopen met elkaar zijn er nu wel stappen gezet om tot verbeteringen te komen in de opleveringen en is de leegstand teruggelopen. Dit verdient in 2026 nog verdere aandacht door KPI's met elkaar af te spreken en dit te monitoren. De geleverde kwaliteit van de mutaties, de reparaties en de nieuwe badkamers, keukens en toiletten ervaren we over het algemeen als goed.

6.6 Vereniging van Eigenaren (VvE)

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

- Bestuurlijke begeleiding (Algemene Leden Vergadering)
- Technisch beheer (afhandelen onderhoudsmeldingen en opstellen meerjaren-onderhoudsplanung)

Het administratieve beheer is uitbesteed aan met name VvE Beheer Wiendels. Deze partij is gespecialiseerd in het verzorgen van VvE-Beheer. Het technische beheer wordt nog wel door Jutphaas Wonen verzorgd.

Niet voor alle VvE's waarin Jutphaas Wonen woningen heeft, vervullen we ook de beheer – en bestuursfunctie. Jutphaas Wonen bezit parkeerplaatsen en woningen in 12 VvE's die beheerd worden door andere VvE beheerders (anders dan VvE Beheer Wiendels).

Jutphaas wonen neemt wel actief deel in deze VvE's door bijvoorbeeld onderdeel te zijn van de technische – en/of kascommissie.

De totale vergoeding voor het beheer van alle VvE's bedroeg in 2025 € 175.436 (in 2024 was dit € 108.207). De kosten van het uitbesteden van de financiële administratie in 2025 bedroegen € 34.349 (in 2024 was dit € 33.974).

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

6.7 Verslag van de Ondernemingsraad

In 2025 heeft de Ondernemingsraad (OR) zich intensief beziggehouden met uiteenlopende onderwerpen die van belang zijn voor de organisatie en haar medewerkers. De betrokkenheid van de OR bij deze ontwikkelingen wordt als positief en constructief ervaren.

De OR wordt in haar werkzaamheden ondersteund door de ambtelijk secretaris. Zij bewaakt het overzicht, verzorgt de verslaglegging en agendering en fungeert als inhoudelijke en procedurele ondersteuning voor de raad.

Gedurende het jaar heeft de OR regulier overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Daarnaast vonden gesprekken plaats met de RvC, de Remuneratiecommissie van de RvC, het Huurdersplatform en ondernemingsraden van andere corporaties.

In de overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder stonden vaste agendapunten centraal, waaronder werkgeluk en werksfeer, informatisering en automatisering en personeelszaken. Het onderzoek naar

samenwerking en de inzet van bureau Andersson Elffers Felix (AEF) is verder een belangrijk agendapunt in de vergaderingen geweest. Dit onderzoek zal ook in 2026 veel aandacht vragen.

Daarnaast heeft de OR zich gebogen over diverse instemmings- en adviesaanvragen. Deze hadden onder meer betrekking op:

- de implementatie van een nieuw ERP-systeem;
- de splitsing van de afdeling Vastgoed en Wonen;
- de klokkenluidersregeling en de integriteitscode;
- het agressieprotocol;
- de verkoop van goederen;
- de gebruiksvoorwaarden van de Surface-telefoon;
- het vitaliteitsplan;
- aanvullende arbeidsvoorwaarden, waaronder premievrij pensioen;
- het beleid rondom hybride werken.

De overleggen waren inhoudelijk intensief en soms complex, maar zijn in een open en constructieve sfeer gevoerd. De OR ziet uit naar voortzetting van deze samenwerking in het komende jaar, ook wanneer onderwerpen gevoelig of ingrijpend van aard zijn.

7. Governance

7.1 Governancecode

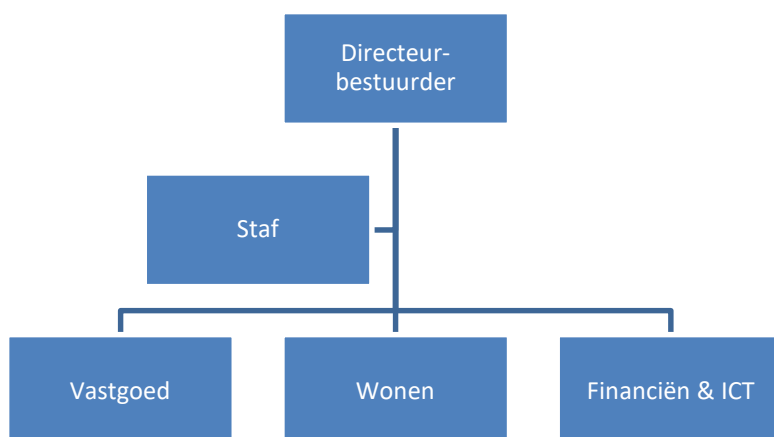
Jutphaas Wonen onderschrijft de in de Governancecode Woningcorporaties 2025 vastgelegde beginselen en heeft deze opgevolgd. De Governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoordt Jutphaas Wonen zich over de inrichting van de governancestructuur.

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

7.2 Organisatieschema

De organisatie bestaat uit drie afdelingen en staf, aangestuurd door de directeur-bestuurder.

Organogram Jutphaas Wonen



7.3 Raad van Commissarissen

De RvC bestond in 2025 uit vier leden. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC vervult de werkgeversrol voor het bestuur en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de RvC en in dit jaarverslag zijn de taken en de werkwijze van de RvC nader beschreven. Evenals de wijze waarop de RvC hieraan in 2025 invulling heeft gegeven. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Jutphaas Wonen vastgelegd. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen. Als bijlage van het reglement zijn opgenomen:

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

7.4 Het bestuur

Het bestuur bestond het gehele jaar uit directeur-bestuurder Jordi Vermaas. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

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

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

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

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

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

7.5 Documenten

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

Documenten	Sinds
Statuten Jutphaas Wonen	Juli 2018
Raad van Commissarissen-reglement + regeling zelfevaluatie	Mei 2022
Visie op bestuur en toezicht	Februari 2022
Toezichtkader Jutphaas Wonen	Juni 2019
Integriteitscode	Oktober 2025
Klokkenluidersregeling	Oktober 2025

7.6 Visitatie

In 2024 is de maatschappelijke visitatie over de periode 2020-2023 uitgevoerd door Raeflex.

De visitatie is conform Methodiek 7, zoals opgesteld door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hierin staan vier visitatievelden centraal 'Maatschappelijke Waarde', 'Maatschappelijke Verankering', 'Besturing' en 'Maatschappelijke capaciteit'. De uitkomsten van de maatschappelijke visitatie is een waardevolle bevestiging van onze inspanningen en betrokkenheid bij onze maatschappelijke opgaven. Op drie van de vier visitatievelden hebben wij de score 'goed' gekregen. Dat is gelet op de dynamiek in de jaren 2020 – 2023 een prestatie van formaat.

7.7 Governance

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

De door Jutphaas Wonen gehanteerde Governanceprincipes, zoals opgenomen in de statuten en reglementen, zijn gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties 2025. Het bestuur en haar directe omgeving handelden in 2025 conform de principes uit de code. Er is in 2025 geen sprake van tegenstrijdige belangen geweest.

De directeur-bestuurder vertegenwoordigde Jutphaas Wonen in 2025 in een aantal verbanden. De tabel hieronder geeft een overzicht van deze verbanden.

Verband	Toelichting
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU)	Het regionale samenwerkingsverband van 14 woningcorporaties in 16 gemeenten in de Utrechtse regio (U16).
Bestuurlijk overleg wethouder(s)	Het behartigen van de belangen van Jutphaas Wonen en haar huurders bij de wethouder.
Bestuurlijk overleg Huurdersplatform	Het Huurdersplatform is een sparringpartner en vormt mede het toetsingskader voor het beleid van Jutphaas Wonen.
Bestuurlijke vertegenwoordiging Aedes	Het belang van Jutphaas Wonen behartigen bij de brancheorganisatie.
MKW, Platform voor middelgrote en kleine woningbouwcorporaties	Gezamenlijke problemen en successen delen en oplossingen zoeken.
Programma Leefbaarheid en Veiligheid gemeente Nieuwegein Centrale As	Vertegenwoordiging op bestuurlijk niveau in de alliantie.

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

Naam	: H.A.J. Vermaas
Functie	: directeur-bestuurder
In dienst sinds	: 1 februari 2023
Directeur-bestuurder sinds	: 1 februari 2023
Geboortedatum	: 23-03-1981
Nevenactiviteiten	: Lid dagelijks bestuur RWU Lid stuurgroep KLIMMR Lid bestuur NVBW Penningmeester Stichting Beheer en Exploitatie De Groote Stee

8. Over besturen en toezichthouden

8.1 Toezicht, Toetsing en Governance

Onze visie op toezicht en toetsing

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan beschreven in de statuten van Jutphaas Wonen. Dit is verder uitgewerkt in het Reglement voor de RvC. Hierin staat de werkwijze van de RvC en hierin is opgenomen dat de RvC werkt met separate commissies. Dit reglement is in 2022 geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De RvC kent een Auditcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. De commissies hebben separate reglementen. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet. De werkzaamheden van deze commissies in 2025 zijn in dit verslag van de Raad van Commissarissen opgenomen.

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

De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC 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 RvC is in 2019 geactualiseerd. Bij het neerzetten van het nieuwe toezichtkader was de Governancecode Woningcorporaties leidend. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt. In het toezichtkader heeft de RvC de volgende aandachtsvelden van toezicht geformuleerd:

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

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

In 2025 heeft de RvC een toezichtgesprek met de Aw gehad. Dit stond zowel in het teken van kennismaking als inzoomen op de voortgang binnen Jutphaas Wonen.

De RvC heeft in 2025 haar toezichthoudende taak vervuld met inachtneming van de Woningwet, de inhoud van de statuten, het Reglement voor de Raad van Commissarissen en de Governancecode Woningcorporaties 2025.

Governancecode Woningcorporaties

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

De Governancecode Woningcorporaties 2025 verschilt op drie hoofdlijnen van de vorige versie (2020):

- Breder toepassingsbereik: waar de Governancecode 2020 zich vooral richtte op bestuurders en toezichthouders, geldt de code 2025 expliciet voor alle medewerkers van woningcorporaties en krijgen bestuur en RvC de opdracht de principes organisatiebreed te laten doorwerken.
- Sterkere nadruk op cultuur en dialoog: de vernieuwde code legt meer accent op een open cultuur, tegenspraak, reflectie en het actief voeren van de dialoog met huurders en andere belanghebbenden, in plaats van primair op formele regels en structuren.
- Meer principes, minder detailregels: de Governancecode 2025 is nadrukkelijker principes- en waardegedreven opgezet (vijf samenhangende principes), met aandacht voor het betrekken van belanghebbenden en met ruimte voor professioneel handelen en verantwoording, terwijl de eerdere code uitvoeriger normerend en procedureel was.

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

8.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

8.2.1 Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. De RvC toetst, door middel van de begroting en de managementrapportages, of de doelstellingen in lijn zijn met het koersplan 'Thuis bij Jutphaas Wonen', dat in 2025 als basis diende voor het jaarplan en de begroting.

Portefeuillestrategie

In het verlengde van het koersplan 'Thuis bij Jutphaas Wonen' heeft de organisatie in 2024 met ondersteuning van een extern bureau een nieuwe portefeuillestrategie gemaakt. Voor de RvC is dit voor de komende jaren een goed kader waaraan investeringsvoorstellen getoetst worden.

Samenwerkingsverbanden

Jutphaas Wonen werkt in de regio samen met de collega corporaties binnen de RWU. Naast de samenwerking rondom het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave wordt er ook op het gebied van woonruimteverdeling samengewerkt. Op het gebied van HR werkt Jutphaas Wonen met collega corporaties samen in KLIMMR-verband. Met collega corporatie De Woningraat wordt een HR-adviseur gedeeld. Een verkenning naar intensievere samenwerking met een tweetal corporaties uit de regio loopt. De intensievere samenwerking heeft als doel dat Jutphaas Wonen ook in de toekomst met verve haar volkshuisvestelijke opgave kan vervullen, met een daarbij passende robuuste organisatie.

8.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

Voor het ontwikkelen van een transparant financieel afwegingskader voor besluitvorming binnen de RvC is er een Auditcommissie. De Auditcommissie bestond in 2025 uit twee leden van de RvC; Ton van Vlimmeren (voorzitter) tot 1 september 2025 en Corneel Jonkers (lid). Vanaf 1 september 2025 heeft Remco Bouter als voorzitter zitting genomen in de Auditcommissie. De directeur-bestuurder en manager Financiën & ICT vertegenwoordigen de werkorganisatie. Op afroep nemen externe (onder andere de accountant en treasurydeskundigen) en interne adviseurs deel.

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

In 2025 is de Auditcommissie vier keer bijeengekomen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken waren:

- Managementletter verslagjaar 2024;
- Treasury jaarplan en treasury rapportage (in aanwezigheid en op basis van advies van Thésor);
- Accountantsverslag 2024 en Jaarstukken 2024 (in aanwezigheid van Qconcepts);
- Managementrapportage januari t/m april 2025;
- Managementrapportage januari t/m augustus 2025;
- Begroting 2026, jaarplan en de meerjarenbegroting;
- Controleplan Accountant verslagjaar 2025;
- Intern controleplan 2025 plus uitkomsten uitgevoerde controles;
- Risicomanagement;
- Treasuryrapportage;
- Treasuryjaarplan 2026;
- Investeringsvoorstel project Huis Mandala;
- Huurbevriezing (incl. doorrekeningen op basis van MJB 2025);
- Kaderbrief MJB 2026 – 2035;
- Brieven Aw en WSW.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. De externe accountant rapporteert aan de RvC en het bestuur over zijn bevindingen. In de vergadering van de RvC op 11 juni 2025 zijn, na voorafgaande bespreking in de Auditcommissie, de jaarrekening en het jaarverslag van Jutphaas Wonen besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2024 goedgekeurd. Tevens heeft de RvC aan de directeur-bestuurder décharge verleend voor het gevoerde beleid.

Managementletter

De managementletter 2024 is eind november 2024 opgesteld en 5 maart 2025 besproken in de RvC. De algemene indruk van de accountant is dat de interne beheersing goed op orde is en dat er geen significante tekortkomingen zijn geconstateerd. Er zijn wel enkele aanbevelingen gedaan door de accountant. Deze aanbevelingen worden onderkend door de organisatie en zullen worden opgepakt.

8.2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Jutphaas Wonen is, als maatschappelijk ondernemende woningcorporatie, gericht op het realiseren van maatschappelijke prestaties. Het koersplan kent een vijftal thema's welke zijn vertaald in concrete doelstellingen. De RvC toetst de thema's 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 RvC toetst of het bod en de actualisatie van de prestatieafspraken passen binnen het in 2024 opgestelde Omgevingsprogramma Wonen van de Gemeente Nieuwegein, het koersplan en de financiële kaders van de corporatie.

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

8.2.4 Toezicht op stakeholderdialoog

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

8.2.5 Toezicht op risicobeheersing

De Auditcommissie heeft onder andere tot taak om de RvC 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 RvC.

In 2025 heeft de RvC kennisgenomen van een meerjarenbegroting met als doel inzicht te verkrijgen in de mogelijke financiële implicaties en risico's van het voorgestelde beleid.

De RvC vindt het belangrijk dat de organisatie goed zicht houdt op de ontwikkelingen en weet waar de risico's liggen.

8.2.6 Toezicht op verbindingen

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

8.2.7 Toezicht externe auditor

Opdrachtverlening aan de accountant

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

Beoordeling functioneren accountant

Het bestuur en de Auditcommissie maken tenminste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De beoordeling wordt besproken in de RvC. De eerstvolgende beoordeling staat gepland voor het jaar 2026.

8.2.8 Conclusies toezichthoudende rol

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

De RvC oordeelt dat Jutphaas Wonen in 2025 de volkshuisvestelijke taken goed heeft uitgevoerd en dat de besluitvorming is gericht op het vergroten van de maatschappelijke prestaties binnen het beschikbare vermogen. Jutphaas Wonen doet er alles aan om haar eigen opgaven en ambities te realiseren en zo een bij de corporatie passende bijdrage te leveren aan de lokale maatschappelijke opgave. De lokale verankering is een belangrijke eigenschap van Jutphaas Wonen. Dit bereikt zij door nauwe samenwerking met haar stakeholders. De RvC is van mening dat het beleid van Jutphaas Wonen is gericht op het leggen van verbindingen tussen de corporatie en haar maatschappelijke omgeving: zowel via informatie-uitwisseling, beleidsafstemming, als concrete samenwerking en investeringen.

8.3 Verslag vanuit werkgeversrol

8.3.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Educatie bestuur

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

Het volgende schema laat zien hoeveel PE-punten de directeur-bestuurder Jordi Vermaas in de afgelopen drie jaar heeft behaald. Met de behaalde 217 PE-punten voldoet Jordi Vermaas ruimschoots aan de norm (norm: 36 punten voor een kalenderjaar).

PE-punten	2023	2024	2025	Totaal
Jordi Vermaas PE periode vanaf 1-2-2023	74	54	217	345

Beoordelingskader en beoordeling

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

In 2025 bestond de Selectie- en Remuneratiecommissie tot 1 september 2025 uit Monique Waarts (voorzitter) en Dick Hol (lid). Vanaf 1 september 2025 is Ton van Vlimmeren in plaats van Dick Hol in de commissie gekomen.

De commissie is viermaal bijeengewees. Onderstaande zaken zijn aan de orde geweest:

- Een voorstel voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen;
- De voorbereiding van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen;

- Voorbereiding beoordelingscyclus directeur-bestuurder inclusief gesprekken met MT, OR en Huurdersplatform;
- De evaluatie van het functioneren van de Selectie- en Remuneratiecommissie.

Beoordelingsbeleid directeur-bestuurder Jordi Vermaas

Als referentiekader voor de beoordelingscyclus en de te maken afspraken gelden de bestuurders-verantwoordelijkheden en –bevoegdheden en de afspraken die gemaakt zijn over te behalen doelen, gekoppeld aan de strategie van Jutphaas Wonen en de doelstellingen van Jutphaas Wonen. Het beoordelingsbeleid voor de directeur-bestuurder van Jutphaas Wonen is gebaseerd op een oordeel van de RvC 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 koersplan, begroting en activiteiten 2025.

In het eerste gesprek in februari 2025 in het kader van de beoordelingscyclus zijn de verwachte prestaties en de persoonlijke speerpunten van de directeur-bestuurder geformuleerd. De stand van zaken is in het tweede gesprek in juni met de directeur-bestuurder besproken. In december heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden.

Beloningskader en beloning

Het honorarium voor de directeur-bestuurder Jordi Vermaas in 2025 bedroeg in totaal € 120.404 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 geen andere vergoedingen aan de bestuurder uitbetaald:

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

8.3.2 Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

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

Integriteit

De RvC is van oordeel dat voldoende waarborgen zijn geschapen om fraude te voorkomen. De RvC houdt dit goed in de gaten door regelmatig overleg met het bestuur. Daarnaast zijn er de controlesystemen zoals de klokkenluidersregeling, dubbele procuratie en de integriteitscode. In 2025 zijn de integriteitscode en de klokkenluidersregeling geactualiseerd.

In de Woningwet is bepaald dat corporaties met meer dan 5.000 wooneenheden een controller moeten aanstellen. Jutphaas Wonen is hiertoe niet verplicht, maar vindt het belangrijk om invulling aan deze rol te geven. Daarom heeft Jutphaas Wonen in 2018 een externe adviseur aangetrokken die deze rol invult. Ook in 2025 heeft deze externe adviseur de rol van controller vervuld.

8.3.3 Conclusies werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is van mening dat Jutphaas Wonen in 2025 continu over een goed bestuur heeft beschikt.

8.4 Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC 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 RvC en directeur-bestuurder staan open voor elkaars ideeën en andere invalshoeken. Zowel de RvC als directeur-bestuurder is samenwerkingsbereid en hebben respect voor elkaars rollen. In het verslagjaar is diverse keren gebruik gemaakt van de klankbordfunctie.

8.5 Over de raad van commissarissen

8.5.1 Samenstelling

Profielbeschetsen

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

(Her) benoeming leden van de raad van commissarissen

Per 26 februari 2025 is Ton van Vlimmeren voor een periode van 4 jaar herbenoemd als lid van de RvC. Op 31 augustus 2025 is Dick Hol afgetreden als voorzitter van de RvC vanwege het verstrijken van de maximale zittingstermijn. Vanuit de zittende RvC is Ton van Vlimmeren doorgeschoven naar de positie van voorzitter van de RvC. Per 1 september 2025 is Remco Bouter als lid toegetreden tot de RvC.

Schema, samenstelling en rooster van aftreden

De RvC kende gedurende 2025 de volgende samenstelling:

Naam en functie	Deskundigheid	Herkiesbaar	Hoofdfunctie	Relevante nevenfuncties
Ton van Vlimmeren (10-02-1954) Voorzitter (vanaf 1-9), huurderszetel, Lid Selectie- en remuneratiecommissie (vanaf 1-9)	Organisatieontwik- keling Financiën	Lid sinds 26 februari 2021. Herbenoemd per 26 februari 2025	Gepensioneerd	- Boardmember Public Libraries 2030 - Bestuurslid Emmaus Domstad - Bestuurslid Woonvereniging 't Groene Sticht - Bestuurslid Stadhuischoor Utrecht
Monique Waarts (22-10-1962) Lid huurderszetel, voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Volkshuisvesting	Lid sinds 1 januari 2023 Herbenoembaar per 1 januari 2027	Strategisch adviseur, HVO- Querido, Amsterdam	
Remco Bouter (11-06-1972) Lid en voorzitter Auditcommissie	Financiën en Vastgoed	Lid sinds 1 september 2025 Herbenoembaar per 1 september 2029	Directeur AdviesBO B.V.	- Lid Raad van Toezicht Stichting Wijzer in Opvang en Onderwijs - Docent Erasmus Universiteit Rotterdam Ondersteuning bestuur Stichting Walang
Corneel Jonkers (19-02-1984) lid Auditcommissie	Vastgoed en projectontwikkeling	Lid sinds 1 februari 2024 Herbenoembaar per 1 februari 2028	Eigenaar project BO	Lid Raad van Commissarissen Talis
Dick Hol (25-06-1957) Voorzitter (tot 1-9) Lid Selectie- en remuneratiecommissie (tot 1-9)	Financiën	Lid sinds 1 september 2017 Herbenoemd per 1 september 2021. Afgetreden per 31 augustus 2025	Gepensioneerd	- Lid Raad van Commissarissen Fien Wonen - Voorzitter Raad van Toezicht SWV Rivierenland

Voor individuele leden geldt op grond van de Governancecode en Woningwet een maximale benoemingsperiode van 4 jaar met een maximale zittingsperiode van 8 jaar. De leden van de RvC opereerden in 2025 onafhankelijk van het bestuur van Jutphaas Wonen. Er deden zich in 2025 in de zin van de Governancecode geen tegenstrijdige belangen voor.

Conclusie samenstelling

De RvC is van mening dat de competenties van de RvC goed zijn belegd. Uit onder andere de zelfevaluatie van de RvC die begin 2025 is gehouden, is gebleken dat de leden van de RvC elkaar door hun specifieke deskundigheid en verschillende achtergronden goed kunnen aanvullen en scherp houden.

8.5.2 Functioneren

Onafhankelijkheid

De RvC 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 RvC hebben geen (neven)functies die strijdig zijn met het belang van Jutphaas Wonen. Zo kunnen de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel komen. De commissarissen melden nieuwe

(neven)functies. De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

Aanspreekbaarheid

Iedereen kan zich tot de RvC wenden als daartoe aanleiding is.

Meldingsplicht

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

Vastgoedbezit bestuurder en commissarissen

Vastgesteld is dat twee commissarissen afzonderlijk ieder 1 woning mede-bezit, mede-verhuurt en mede-beheert. Tevens is vastgesteld dat de directeur-bestuurder 1 woning mede-verhuurt en mede-beheert. Alle drie de woningen bevinden zich buiten het werkgebied (gemeente Nieuwegein) van Jutphaas Wonen. Waarbij het zo is dat in de casus van de directeur-bestuurder de woning zich wel bevindt in de woningmarktregio U16 waartoe Jutphaas Wonen behoort.

Onze brancheorganisatie Aedes heeft in overleg met NVBW, VTW en in afstemming met de Aw een 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' gepubliceerd.

Tijdens een reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen is mede aan de hand van een intern gemaakte notitie het goede gesprek gevoerd. Geconcludeerd is dat er geen (schijn van) belangenverstrengeling aanwezig is, dat er niet in concurrentie wordt getreden met Jutphaas Wonen en dat de betreffende functionarissen waarden en normen toepassen die passen bij onze maatschappelijke opdracht.

Informatievoorziening

De leden van de RvC 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 RvC is van oordeel dat de planning- en control cyclus van Jutphaas Wonen goed functioneert en de informatie toereikend is voor de toezichthoudende taak van de RvC.

Zelfevaluatie functioneren raad van commissarissen

Voor 3 december 2025 stond de zelfevaluatie gepland. Door ziekte van één van de leden van de RvC is de zelfevaluatie uitgesteld. Op 4 februari 2026 vond in aanwezigheid van de directeur-bestuurder alsnog een zelfevaluatiebijeenkomst plaats van de RvC. De zelfevaluatie is georganiseerd om stil te staan bij de rol- en taakopvatting van de Raad van Commissarissen en zijn afzonderlijke leden. Deze editie van de zelfevaluatie is begeleid door een externe deskundige.

Permanente educatie

De RvC heeft in 2025 aandacht besteed aan de benodigde deskundigheid en competenties in het licht van zijn drie rollen: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord.

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

PE-punten	2025	2024	2023
D. Hol	6	5	7
R. Bouter	3	n.v.t.	n.v.t.
T. van Vlimmeren	18	5	7
M. Waarts	8	25	10
C. Jonkers	0	10	n.v.t.

De VTW schrijft gemiddeld 5 PE punten per jaar voor.

8.5.3 Bezoldiging

Commissarissen ontvangen een vaste vergoeding per jaar op basis van de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT). Voor 2025 bestonden de jaarvergoedingen uit € 16.632 voor de voorzitter en € 11.088 voor de leden. RvC leden die een gedeelte van het jaar in functie waren, ontvingen een vergoeding naar rato.

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

- o Reiskosten: € 211,47
- o Contributie VTW: € 2.294,07
- o Opleidingen: € 4.101,79
- o Wervingskosten: € 16.860,20
- o Overige kosten: € 591,77

Aan de commissarissen zijn geen bonussen toegekend.

8.5.4 Vergaderingen en overleg

Statutaire verantwoordelijkheden

Op grond van de statuten behoeft in 2025 een aantal besluiten van het bestuur de expliciete goedkeuring van de RvC. 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 2026
- Vaststelling jaarrekening en goedkeuring jaarverslag 2024
- Treasuryrapportage
- Treasuryjaarplan 2026
- Intern controleplan 2025
- dPi 2025
- Decharge beleid over de periode 1-1-2024 t/m 31-12-2024
- Investeringsvoorstel project Huis Mandala

Reguliere vergaderingen

De Raad van Commissarissen is in 2025 vier keer bijeengekomen voor een reguliere vergadering. De onderwerpen die onder andere besproken zijn betreffen de managementrapportages, het jaarverslag en jaarrekening 2024, managementletter 2024, accountantsverslag 2024 en de begroting 2026. Buiten de onderwerpen uit de jaarcyclus heeft de RvC in haar vergaderingen in 2025 ook aandacht gegeven aan:

- Risicomanagement
- Brieven Aw en WSW
- Investeringsvoorstel project Huis Mandala
- Kaderbrief meerjarenbegroting 2026 en verder
- Integriteit (Handreiking Aw, klokkenluidersregeling en integriteitscode)
- Handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit
- Uitvoering I&A-beleid
- Organisatieontwikkeling
- Werving nieuwe commissaris
- Uitkomsten IC-plan
- Medewerkersonderzoek
- Onderzoek verkenning samenwerking woningcorporaties
- Diversiteit en Inclusie

Overleg met het Huurdersplatform Jutphaas

In 2025 heeft één keer overleg tussen vertegenwoordigers van het Huurdersplatform en de voltallige RvC plaats gevonden. Daarnaast hebben Monique Waarts en Ton van Vlimmeren (beide commissaris op huurders voordracht) overleg gevoerd.

Overleg met de OR

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

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

Overleg met overige stakeholders

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

Deel 3: Financiën, risico's en compliance

9. Financiën

Ons financieel beleid is erop gericht de financiële continuïteit op de lange termijn veilig te stellen, zodat wij onze volkshuisvestelijke taken kunnen blijven uitvoeren. In deze paragraaf wordt toegelicht wat de financiële prestaties over 2025 zijn geweest en in hoeverre deze prestaties passen bij de ambities van Jutphaas Wonen. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten toegelicht:

- Financieel Kader
- Toelichting ratio's
- Resultaat boekjaar 2025
- Marktwaaarde en beleidswaarde ultimo 2025

10. Financieel kader

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

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

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

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

Omschrijving	Waardebegrip	Norm extern DAEB	Norm extern Niet-DAEB
1. Interest Coverage Ratio (ICR)		> 1,4	> 1,8
2. Solvabiliteit	Beleidswaarde	> 30%	> 30%
3. Loan to value (Ltv)	Beleidswaarde	< 70%	< 70%
4. Dekkingsratio	Marktwaaarde	< 70%	< 70%

Beide takken (DAEB en niet-DAEB) dienen te voldoen aan de gestelde externe normen. In onderstaand overzicht een samenvatting van de behaalde ratio's ultimo 2025. De ratio's van Jutphaas Wonen voldoen ultimo 2025 aan de gestelde interne signaalwaarde en externe norm.

Omschrijving	Norm extern DAEB	Norm extern Niet-DAEB	Jutphaas signaalwaarde	Realisatie 2025	Voldoet aan externe norm?	Voldoet aan interne norm?
1. Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,8	> 1,6	2,10	Ja	Ja
2. Solvabiliteit	> 30%	> 30%	> 40%	66%	Ja	Ja
3. Loan to value (Ltv)	< 70%	< 70%	< 60%	34%	Ja	Ja
4. Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 40%	22%	Ja	Ja

Toelichting ratio's

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR/Rentedekkinggraad wordt berekend op basis van het Kasstroomoverzicht (zie Jaarrekening). De kasstroom uit operationele activiteiten is ruim voldoende om de rentelasten te kunnen voldoen. De rentedekkinggraad bedraagt ultimo 2025 2,10 (DAEB en niet-DAEB).

Omschrijving (Bedragen x 1.000, in euro)	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.310
Af: Renteontvangsten op spaarrekeningen	-50
Af: Renteontvangsten op (flex)lening	0
Bij: Rente uitgaven	2.142
Netto kasstroom voor rente	4.401
Rentedekkingsgraad	2,10

Loan to Value (LtV)

De Loan to Value (LtV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de beleidswaarde. Ultimo 2025 is de stand van de opgenomen geldleningen € 89,445 miljoen. De beleidswaarde van het bezit van Jutphaas Wonen bedraagt € 259,336 miljoen. De LtV is derhalve 34,49%. Jutphaas Wonen hanteert een LtV signaalwaarde van 60%. De externe norm voor DAEB bedraagt 70%.

Omschrijving (Bedragen x 1.000, in euro)	Totaal
Stand leningen	89.445
Beleidswaarde	259.336
Loan to Value	34,49%

Solvabiliteit

De Solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen Eigen Vermogen en Balanstotaal (op basis van beleidswaarde). Ultimo 2025 komt de solvabiliteit uit op een percentage van 65,60%.

Omschrijving (Bedragen x 1.000, in euro)	Totaal
Eigen Vermogen o.b.v. beleidswaarde na correctie en vermogenswaarde	177.025
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde na correctie bestemming en vermogenswaarde	269.868
Solvabiliteit	65,60%

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 2025 22,18%. Volgens het beoordelingskader van Aw/WSW mag de dekkingsratio niet meer bedragen dan 70%. Jutphaas Wonen voldoet derhalve ruimschoots aan deze norm.

Omschrijving (Bedragen x 1.000, in euro)	Totaal
Marktwaarde schuld	91.208
Marktwaarde in verhuurde staat	411.148
Dekkingsratio	22,18%

Verlicht regime

Door verschuiving in de tijd van de start van een project zijn de kasstromen van investeringen (in 2023 en 2024) anders uitgekomen dan begroot. Hiermee is de verhouding tussen daeb en niet-daeb-investeringen anders komen te liggen dan verwacht was. Op basis hiervan voldoet Jutphaas formeel niet meer aan de criteria van het verlichte regime. In 2024 en 2025 is Jutphaas met de AW hierover in gesprek gegaan waarbij de Aw heeft aangegeven inzicht te willen in het (weer gaan) voldoen aan het regime in de jaren 2025 en 2026. In 2025 is aan alle criteria voldaan. De verwachting is dat Jutphaas wonen ook in 2026 zal voldoen aan de criteria.

Het verlicht regime kan alleen worden toegepast door woningcorporaties:	2025	2024	Voldoet aan criterium
Die gedurende twee boekjaren een jaaromzet hebben van minder dan ca. € 33,447 miljoen (prijspeil 2020)	15.161	14.159	Ja
Waarvan de niet-DAEB-activiteiten maximaal 5% bedragen van de jaaromzet	2,71%	2,32%	Ja
Waarvan de niet-DAEB-investeringen per boekjaar maximaal 10% bedragen van de totale jaarinvesteringen	6,06%	18,24%	Ja in 2025

Voor het bepalen van de jaaromzet tellen de verkoopopbrengsten van niet-DAEB-bezit niet mee. De omzetgrens zal jaarlijks geïndexeerd worden met het basishuurverhogingspercentage.

11. Resultaat boekjaar 2025

Er is over het boekjaar 2025 een positief resultaat behaald van € 53,3 miljoen, welke ten gunste van het eigen vermogen is gebracht. De begroting 2025 laat een positief resultaat zien van € 7,1 miljoen. Het verschil van € 46,2 miljoen, wordt onderstaand toegelicht.

Omschrijving (Bedragen x 1.000, in euro)	Afwijking t.o.v. begroting
Lasten onderhoudsactiviteiten	509
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.883
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.056
Rentelasten en soortgelijke kosten	360

Toelichting:

Lasten onderhoudsactiviteiten:

Gedurende het boekjaar is er in totaal 7% minder uitgegeven aan planmatig onderhoud en mutatieonderhoud.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

Na het passeren van het IFEC-moment (Interne Formalisatie Externe Communicatie) wordt een voorziening gevormd voor het onrendabele deel, welke ten laste van het resultaat wordt gebracht. De feitelijke onrendabele top van Deventerschans is hoger uitgekomen dan oorspronkelijk begroot. Daarnaast is het woongebouw aan de Anna van Rijnkade in exploitatie genomen, hetgeen heeft geleid tot een waardemutatie die niet in de begroting was verwerkt.

Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille:

In de jaarrekening wordt de marktwaarde bepaald conform het Handboek Modelmatig Waarderen. Als gevolg van wijzigingen in onder meer de gehanteerde parameters, alsmede het in exploitatie nemen van het woongebouw aan de Anna van Rijnkade, is de niet-gerealiseerde waardemutatie aanzienlijk hoger uitgekomen dan begroot.

Rentelasten en soortgelijke kosten:

Als gevolg van het later starten van het project Hoeverijk is in het boekjaar minder financiering aangetrokken dan begroot, hetgeen heeft geleid tot lagere rentelasten.

12. Marktwaaarde en Beleidswaarde ultimo 2025

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

Toelichting ontwikkeling marktwaaarde 2025:

De marktwaaarde van onze materiële vaste activa in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bedroeg begin 2025 totaal € 350 miljoen. Eind 2025 is de marktwaaarde € 411 miljoen. De mutatie van de marktwaaarde kent 2 oorzaken: investeringen (in de voorraad) en de ontwikkeling van de markt. Onderstaand treft u een overzicht van de marktwaaarde van het bezit (DAEB en niet-DAEB) aan, de waarde is inclusief erfpacht grond (€ 767K).

	1.13 DAEB totaal	1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>(Bedragen X € 1.000 in euro)</i>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	135.790	1.757	137.548
Cumulatieve herwaarderingsreserves	208.524	5.458	213.982
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	-1.126	0	-1.126
Marktwaaarde per 31 december 2024	343.188	7.215	350.404
Mutaties 2025			
Buitengebruikstellingen	0	0	0
Overboekingen tussen DAEB / niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	0
Ingebruikname vastgoed	9.455	3.739	13.193
Investering	70	15	85
Desinvestering MW	-38	0	-38
Aankoop MW	0	0	0
Waardeverandering (actuele waarde)	49.390	1.061	50.451
Afwaarderingen	-1.753	-1.193	-2.947
Totaal mutaties 2025	57.124	3.621	60.745
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	145.277	5.510	150.787
Cumulatieve herwaarderingsreserves	257.915	6.519	264.434
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	-2.880	-1.193	-4.073
Marktwaaarde per 31 december 2025	400.312	10.836	411.148

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2025 is in totaal ruim € 264 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 214 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat.

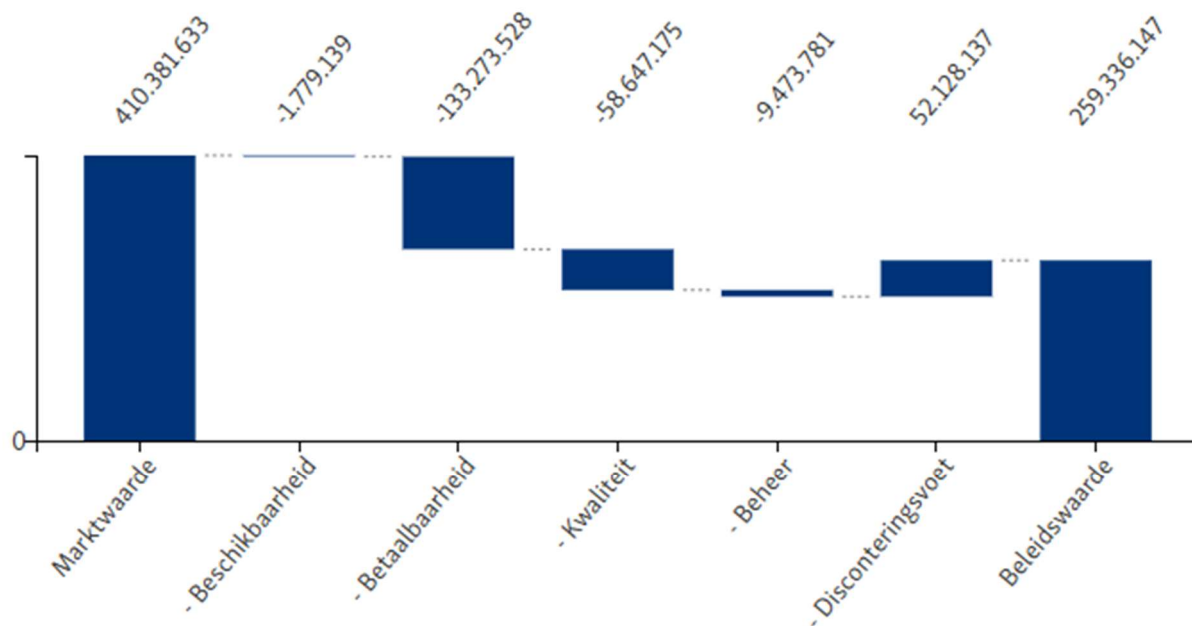
Jutphaas Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde (€ 259,3 miljoen) en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit (€ 410,4 miljoen). Het niet, of slechts op lange termijn realiseerbare gedeelte van de reserve bedraagt € 151,1 miljoen. Dit houdt in dat circa 37% van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

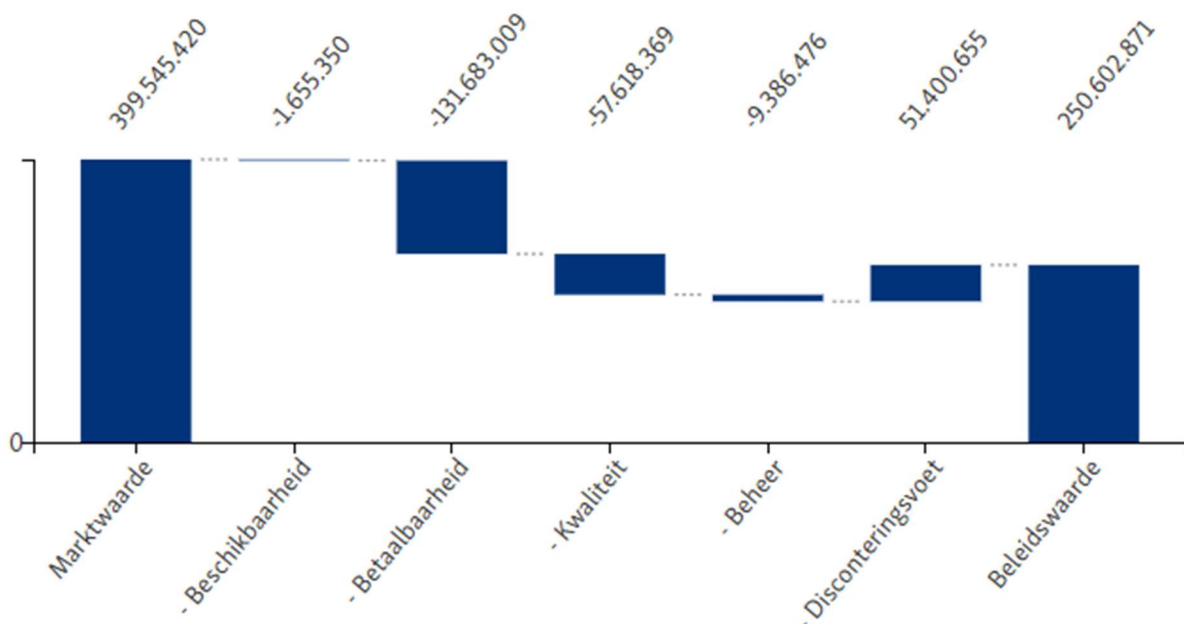
Bij de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de marktwaaarde. Op de marktwaaarde worden correcties uitgevoerd om recht te doen aan aard en doel van woningcorporaties. Een woningcorporatie heeft niet tot doel om woningen te verkopen, de eerste correctie is dan ook om alle complexen op doorverhuren te zetten (geen verkoop inrekenen). Ten tweede vragen corporaties niet de maximale huur, in de tweede correctie wordt dan ook markthuurlast vervangen door de streefhuurlast. Een corporatie streeft naar kwalitatief goed bezit, de derde correctie gaat over (extra) onderhoud ten opzichte van het minimum. Ten vierde past in het

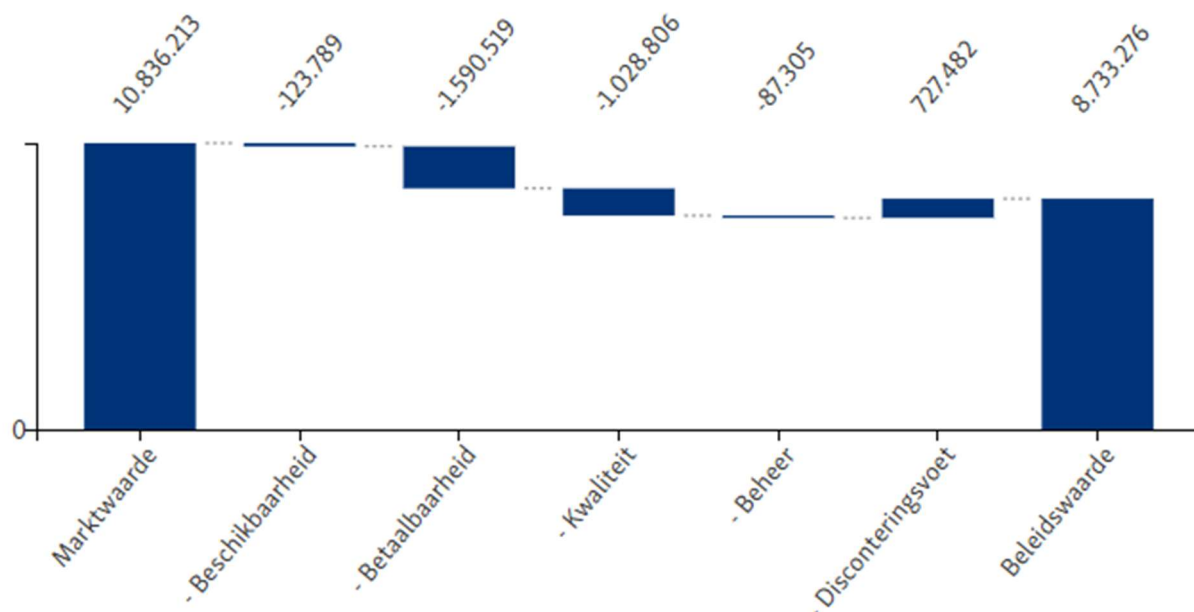
maatschappelijk doel dat er meer geld wordt uitgegeven om mensen prettig te laten wonen in een fijne buurt, de vierde correctie is dan ook extra beheerkosten vergeleken met het minimum. Tot slot komt de nieuwe beleidswaarde met een grote aanpassing in de disconteringsvoet. De disconteringsvoet voor de beleidswaarde wordt volledig losgetrokken van de marktwaarde. Er is één (sociale) disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om alle kasstromen van elke DAEB-woning van iedere corporatie contant te maken. De gevolgen voor Jutphaas staan in de volgende beleidswatervallen (Totaal, DAEB en Niet-DAEB).

Totaal ▾



DAEB ▾





De beleidswaarde voor het DAEB bezit bedraagt € 250,6 miljoen, voor het niet-DAEB bezit € 8,7 miljoen en voor het gehele bezit € 259,3 miljoen (exclusief erfpacht). In het boekjaar is de totale beleidswaarde toegenomen van € 166,7 miljoen in 2024 naar € 259,3 miljoen in 2025.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Jutphaas Wonen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer, en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaaarde in verhuurde staat.

Gevoeligheidsanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde worden vaste uitgangspunten gehanteerd. Voor 2025 zijn deze voor Jutphaas als volgt (gemiddeld per woning)

	2025
Disconteringsvoet	4,23%
<i>Bedragen per woning</i>	
Streefhuur per maand	€ 745
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.020
Lasten beheer per jaar	€ 1.076

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

Parameter (Bedragen x 1.000 in euro)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+0,50%	-26.015	10,03%
Disconteringsvoet	-0,50%	30.804	11,88%
Streefhuur (per maand)	+€25,-	13.476	5,20%
Streefhuur (per maand)	-€25,-	-13.571	-5,23%
Lasten onderhoud en beheer (per jaar)	+€100,-	-15.286	-5,89%
Lasten onderhoud en beheer (per jaar)	-€100,-	15.286	5,89%

Omvang Eigen Vermogen ultimo 2025

Ultimo 2025 bedraagt de omvang van het eigen vermogen € 328,4 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

(Bedragen X € 1.000 in euro)	5.1 Herwaarderingsreserve	5.2 Overige reserves	5.3 Jaarresultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2024	216.367	70.665	-37.139	249.893
Mutaties				
Resultaat vorig boekjaar		-37.139	37.139	-
Herwaardering	-26.219	26.219		-
Resultaat boekjaar			24.884	24.884
Stand 31 december 2024	190.148	59.745	24.884	274.777
Mutaties boekjaar 2025				
Resultaat vorig boekjaar		24.884	-24.884	0
Herwaardering	23.834	-23.834		-
Resultaat boekjaar			53.595	53.595
Stand 31 december 2025	213.983	60.794	53.595	328.372

13. Meerjarenperspectief 2026-2031

In deze paragraaf wordt toegelicht wat het meerjarenperspectief is voor de periode 2026-2031. In eerste instantie wordt de Winst- en Verliesrekening gepresenteerd. Daarna de Balans en het Kasstroomoverzicht.

13.1 Winst- en Verliesrekening

Functionele Verlies en Winstrekeningen (Bedragen x 1.000, in euro)	Jaarrekening 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
Huuropbrengsten	15.161	16.382	18.082	19.253	20.799	21.670
Opbrengsten servicecontracten	296	317	326	336	346	356
Lasten servicecontracten	-296	-303	-312	-321	-330	-340
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.748	-1.197	-1.174	-1.224	-1.268	-1.316
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.861	-5.480	-5.316	-7.630	-7.868	-6.695
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-660	-836	-883	-939	-973	-1.013
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	5.891	8.882	10.725	9.475	10.705	12.663
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	-	-	-	-	-	-
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	398	-	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.913	-5.838	-3.214	1.033	-491	-655
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.504	7.165	7.661	7.934	7.200	7.868
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	51.417	1.327	4.447	8.967	6.709	7.214
Opbrengst overige activiteiten	172	143	147	151	156	160
Overige opbrengsten	-	351	361	373	386	398
Overige organisatiekosten	-840	-1.199	-1.237	-1.300	-1.373	-1.444
Onderhoudskosten omtrent leefbaarheid	-588	-766	-752	-784	-812	-842
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	52	0	0	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.338	-3.343	-4.256	-5.071	-5.446	-5.716
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-2.286	-3.343	-4.256	-5.070	-5.446	-5.715
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	54.165	5.395	9.436	11.812	10.324	12.434
Belastingen	-570	-1.405	-1.760	-1.501	-1.725	-2.091
RESULTAAT NA BELASTINGEN	53.595	3.990	7.675	10.311	8.599	10.343

13.2 Balans

Meerjarenbalans (BEDRAGEN x 1.000 in euro)	Jaarrekening 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
VASTGOED BELEGGINGEN						
DAEB vastgoed in exploitatie	400.312	423.558	435.795	466.118	490.763	507.783
niet DAEB vastgoed in eigen exploitatie	10.836	12.279	12.559	14.869	15.178	15.437
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.773	1.402	13.641	11.016	-	-
Vastgoedbeleggingen	416.921	437.239	461.996	492.004	505.942	523.220
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.018	1.203	1.207	1.130	1.063	1.003
Financiële vaste activa	14	14	14	14	14	14
Latente belastingvorderingen	0	-	-	-	-	-
Totaal VASTE ACTIVA	417.953	438.457	463.217	493.148	507.019	524.237
VLOTTENDE ACTIVA						
Onderhanden werk	-	-	-	-	-	-
Huurdebiteuren	108	49	49	49	49	49
Vorderingen uit hoofde van belastingen	1.011	-	-	-	-	-
Overige vorderingen	293	303	303	303	303	303
Overlopende activa	42	32	32	32	32	32
Totaal vorderingen	1.455	384	384	384	384	384
Liquide middelen	1.807	1.750	1.750	1.750	1.882	2.035
Totaal vlottende activa	3.262	2.134	2.134	2.134	2.266	2.419
Totaal ACTIVA	421.215	440.591	465.351	495.282	509.285	526.656

Meerjarenbalans (BEDRAGEN x 1.000 in euro)	Jaarrekening 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
Herwaarderingsreserves	213.983	255.356	262.873	270.794	277.608	285.098
Overige reserves	60.794	49.801	46.274	46.029	49.526	50.636
Resultaat boekjaar	53.595	3.990	7.675	10.311	8.599	10.343
Totaal van eigen vermogen	328.372	309.147	316.823	327.134	335.733	346.076
VOORZIENINGEN						
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7	5.926	4.214	440.8854	1.972	2.103
Voorziening latente belastingverplichtingen	37	43	43	43	43	43
Totaal voorzieningen	44	5.970	4.257	484	2.015	2.146
LANGLOPENDE SCHULDEN	84.320	118.457	134.300	158.176	166.006	171.462
Schulden aan banken	84.320	118.457	134.300	158.176	166.006	171.462
KORTLOPENDE SCHULDEN						
Schulden aan banken	0	0	0	0	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	880	493	493	493	493	493
Belastingen en premies sociale verzekeringen	982	170	170	170	170	170
Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0	0	0
Aflossingsverplichtingen van langlopende leningen	5.125	3.815	6.374	5.437	1.502	2.809
Overige schulden	0	335	335	335	335	335
Overlopende passiva	1.492	2.203	2.598	3.052	3.030	3.164
Totaal kortlopende schulden	8.479	7.017	9.971	9.487	5.530	6.971
Totaal PASSIVA	421.215	440.591	465.351	495.282	509.285	526.656

13.3 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (Bedragen x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huuropbrengsten	15.121	16.382	18.082	19.253	20.799	21.670
Vergoedingen	427	317	326	336	346	356
Ontvangen interest	50	-	-	-	-	-
Overige Bedrijfsontvangsten	202	235	242	249	256	264
Saldo ingaande kasstromen	15.800	16.934	18.651	19.838	21.401	22.290
Uitgaven:						
Personeelsuitgaven	2.053	2.103	2.170	2.244	2.322	2.403
Onderhoudsuitgaven	5.340	4.360	4.217	6.485	6.680	5.464
Overige bedrijfsuitgaven	2.879	3.196	2.676	2.802	2.914	3.061
Rente uitgaven	2.142	2.744	3.861	4.616	5.468	5.582
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	34	128	173	202	240	247
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24	25	26	27	28	29
Vennootschapsbelasting	1.019	1.405	1.760	1.501	1.725	2.091
Saldo uitgaande kasstromen	13.491	13.962	14.884	17.877	19.378	18.876
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.310	2.972	3.767	1.961	2.023	3.414
MVA ontvangsten uit verkopen	749	-	-	-	-	-
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	13.612	27.867	21.392	24.814	4.477	8.790
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	307	809	629	-	1.221	1.143
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Investerings overig	306	525	169	106	109	112
Kasstroom FVA	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	-13.476	-29.201	-22.190	-24.920	-5.807	-10.045
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuwe door WSW geborgde leningen	13.500	31.486	22.238	29.333	9.353	8.286
Uitgaand						
Aflossing door WSW geborgde leningen	3.203	5.257	3.815	6.374	5.437	1.502
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.297	26.229	18.423	22.959	3.916	6.784
Mutatie liquide middelen	-869	-	-	-	132	153
Liquide middelen per 1-1	2.676	1.750	1.750	1.750	1.750	1.882
Liquide middelen per 31-12	1.807	1.750	1.750	1.750	1.882	2.035

14. Risicomanagement

14.1 Inleiding

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

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

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

De 4 belangrijkste risico's voor Jutphaas Wonen zijn:

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

Strategisch	Omschrijving	Beheersmaatregelen
1. Wisselend rijksbeleid	Risico van politieke/wettelijke veranderingen in (landelijke) wetgeving waardoor Jutphaas Wonen gedwongen wordt om koerswijziging door te voeren. Bijvoorbeeld: duurzaamheid, milieu, huurverlaging. Het risico is ten opzichte van 2024 gestegen.	– 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 Jutphaas Wonen niet kunnen worden gerealiseerd – Onvoldoende versnelling in de verduurzaming Het risico is gelijk gebleven ten opzichte van 2024.	– In samenwerking met gemeente en andere corporaties het centraal coördineren van de vraag – Ontwikkelen van visies op wijkniveau – Portefeuillestrategie opstellen op basis van portfolio-beleid – Continu actualiseren van meerjarenonderhoudsbegroting en monitoren uitgevoerd planmatig onderhoud
Financieel		
3. Macro-Economische Ontwikkelingen	Het risico bestaat dat economische ontwikkelingen (renteontwikkeling, bouwkosten, gebrek aan personeel), de doelstellingen van Jutphaas Wonen bedreigt. Het risico is gestegen ten opzichte van 2024.	– Periodiek treasury-overleg inclusief bijbehorende rapportages – Scenarioanalyse in meerjarenbegroting
Operationeel/Compliance		
4. Kwaliteit en kwantiteit medewerkers	Jutphaas Wonen is een relatief kleine organisatie. Het risico bestaat dat door vertrek van medewerkers veel kennis verloren gaat. Voor een kleine organisatie is dat lastig op te vangen. Daarnaast dienen de competenties van de medewerkers dusdanig te zijn dat snel en adequaat ingespeeld kan worden op wijziging van externe omstandigheden. Het risico stijgt ten opzichte van 2024 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

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

Jutphaas Wonen wil geen risico's lopen rondom integriteit. We willen compliant zijn aan wet- en regelgeving. De impact van de risico's heeft met name betrekking op de maatschappelijke prestaties van Jutphaas Wonen.

Continuïteit

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

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

1. De corporatie zelf: De financiële middelen van de corporatie vormen de eerste zekerheid. De corporatie moet in eerste instantie zelf aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen.
2. WSW-garantievermogen: Als een corporatie haar rente- en aflossingsverplichtingen niet kan nakomen, dan kan de financier het WSW aanspreken.
3. Rijk en gemeenten: De derde zekerheid is de achtervang-positie van Rijk en gemeenten. Die komt aan de orde als het WSW niet kan voldoen aan de verplichting.
- 4.

Fraude Risico-inventarisatie

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

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

Maatregelen en rest-risico's

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

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

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

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

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

14.2 Operationeel risicomanagement

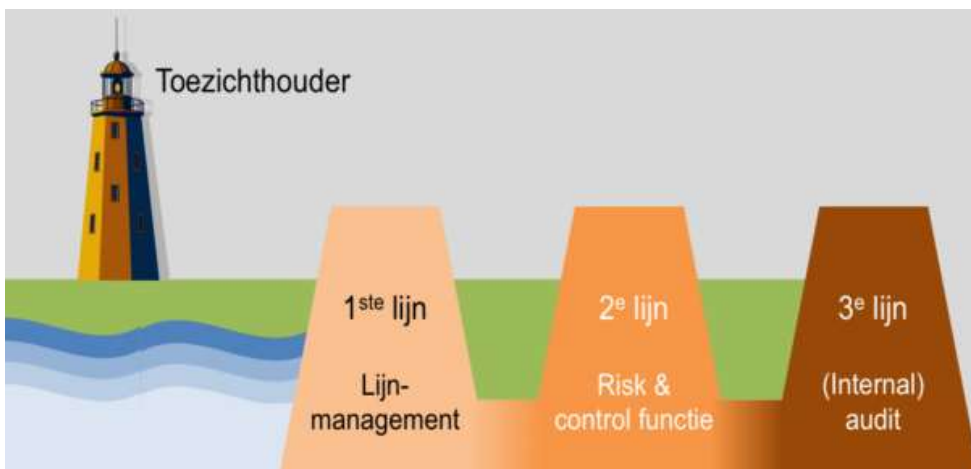
Niet alleen op strategisch, maar ook op operationeel niveau is aandacht voor risicomanagement. De beheersing van de operationele risico's vindt op twee manieren plaats. Aan de ene kant door preventie. Deze bestaat uit het opstellen, onderhouden en optimaliseren van de werkprocessen, in combinatie met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

14.3 Inrichting van de drie verdedigingslijnes

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

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

Hieronder een schematische weergave van de inrichting.



15. Compliance

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

De controller signaleert en interpreteert nieuwe wet- en regelgeving. Indien noodzakelijk brengt hij advies uit aan de directeur-bestuurder om bepaalde aspecten rondom (wijzigingen in) wetgeving nader te beoordelen. Tevens is het zijn taak om eventuele incidenten rondom compliance te melden aan de directeur-bestuurder. In 2025 hebben zich geen compliance incidenten voorgedaan.

Bijlage 1: Kengetallen per ultimo boekjaar

Verhuureenheden in exploitatie	2025	2024
Sociaal vastgoed (DAEB)		
Vhe's onzelfstandig	42	42
Vhe's zelfstandig	1.863	1.835
Erfpachtgronden	7	7
Maatschappelijk vastgoed (ateliers, zorgpost en gem. ruimten)	10	10
Totaal aantal verhuureenheden	1.922	1.894
Commercieel vastgoed (niet-DAEB)		
Vhe's zelfstandig	38	29
Garages	9	9
Totaal aantallen verhuureenheden	47	38
Totaal aantal verhuureenheden (DAEB en niet-DAEB)	1.969	1.932
Mutaties		
Aantal nieuw opgeleverd	39	0
Aantal aangekocht	0	0
Aantal verkocht	-2	0
Aantal gesloopt	0	0
Overige mutaties	0	0
Aantal mutaties per saldo	37	0
Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse		
Goedkoop	36	15
Betaalbaar	1.277	1.336
Duur <huurtoeslaggrens	567	476
Duur >huurtoeslaggrens	21	37
Totaal aantal Vhe's	1.901	1.864
Prijs/kwaliteitsverhouding		
Gemiddeld aantal punten WWS	180	175
Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	676	640
Gemiddelde puntprijs per vhe	3,75	3,66
Onderstaande kengetallen op basis van geconsolideerde jaarrekening		
Financiële continuïteit ultimo boekjaar		
Solvabiliteit marktwaarde	78%	76%
Liquiditeit (current ratio)	0,38	0,61
Rentabiliteit eigen vermogen	16%	9%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,89%	2,90%
Solvabiliteit beleidswaarde	66%	49%
Loan to Value	34%	47%
Interest Coverage ratio (Rentedekkingsgraad)	2,10	2,30
Dekkingsratio	22%	25%
Personeelsbezetting		
Aantal formatieplaatsen per ultimo boekjaar (exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)	18,69	17,9
Vastgoed/Onderhoud	5,67	5,67
Wonen, Bedrijfsbeheer en Staf	13,02	12,23

DEEL B JAARREKENING 2025

Balans

Balans per 31 december 2025
(voor resultaatbestemming)

(Bedragen X € 1.000 in euro)	Toelichting	2025	2024
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	400.312	343.188
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	10.836	7.215
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	5.773	7.416
Totaal vastgoedbeleggingen		416.921	357.820
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	1.018	774
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	2.1	0	0
Andere deelnemingen	2.2	14	14
Totaal financiële vaste activa		14	14
Som van de vaste activa		417.953	358.608
Vlottende activa			
Vorderingen			
	3		
Huurdebiteuren	3.1	108	48
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.2	1.011	568
Overige vorderingen	3.3	293	303
Overlopende activa	3.4	42	32
Totaal vorderingen		1.455	951
Liquide middelen	4	1.807	2.676
Som van de vlottende activa		3.262	3.627
TOTAAL ACTIVA		421.215	362.235

(Bedragen X € 1.000 in euro)	Toelichting	2025	2024
PASSIVA			
Eigen vermogen	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	213.983	190.148
Overige reserve	5.2	60.794	59.745
Resultaat na belastingen van het boekjaar	5.3	53.595	24.884
Totaal eigen vermogen		328.372	274.777
Voorzieningen	6		
Latente belastingverplichting	6.1	37	43
Onrendabele investeringen	6.2	7	5.470
Langlopende schulden	7		
Schulden/leningen kredietinstellingen	7.1	82.570	75.965
Kortlopende schulden	8		
Schulden aan kredietinstellingen	8.1	6.875	3.203
Schulden aan leveranciers	8.2	880	493
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	982	721
Overlopende passiva	8.4	1.492	1.563
Totaal kortlopende schulden		10.228	5.980
TOTAAL PASSIVA		421.215	362.235

Winst en Verliesrekening

Winst en Verliesrekening Functioneel model (Bedragen X € 1.000 in euro)	Ref.	Totaal 2025	Totaal 2024
Huuropbrengsten	9	15.161	14.159
Opbrengsten servicecontracten	10	296	309
Lasten servicecontracten	10	-296	-309
Overheidsbijdragen	11	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.748	-1.424
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-6.861	-7.263
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-660	-613
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		5.891	4.859
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		744	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-346	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	398	-
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	16.1	3.913	-695
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	47.504	24.397
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		51.417	23.702
Opbrengsten overige activiteiten		213	240
Kosten overige activiteiten		-41	-92
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	17.1	172	148
Overige organisatiekosten	18	-840	-729
Kosten omtrent leefbaarheid	19	-588	-394
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	52	71
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-2.338	-2.038
Totaal van financiële baten en lasten		-2.286	-1.967
Totaal van resultaat voor belastingen		54.165	25.619
Belastingen	21	570	736
Totaal van resultaat na belastingen		53.595	24.884

Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (BEDRAGEN x 1.000 in euro)	Totaal 2025	Totaal 2024
Huurontvangsten	15.121	14.202
Vergoedingen	427	417
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	202	206
Ontvangen interest	50	18
Saldo ingaande kasstromen	15.800	14.843
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	2.053	1.774
Onderhoudsuitgaven	5.340	5.026
Overige bedrijfsuitgaven	2.879	2.797
Betaalde interest	2.142	1.861
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	34	34
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24	24
Vennootschapsbelasting	1.019	903
Saldo uitgaande kasstromen	13.491	12.418
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.310	2.425
Verkoop bestaand bezit	749	0
Nieuwbouw huur	13.612	11.066
Verbeteruitgaven	307	2.698
Aankoop	0	0
Investerings overig	306	138
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	14.225	13.903
Saldo in- en uitgaande kasstroom MvA	-13.476	-13.903
Saldo in - en uitgaande kasstroom FvA	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.476	-13.903
Nieuwe te borgen leningen	13.500	18.000
Aflossing geborgde leningen	3.203	5.943
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.297	12.057
Toename (afname) van geldmiddelen	-869	579
Wijziging Kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.676	2.096
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.807	2.676

Algemene grondslagen van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op € 1.000 tenzij anders vermeld. Opstellingen worden gedaan met het onafgeronde getal (vanuit de kolommenbalans) en hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan op duizendtallen.

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

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

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

Activiteiten

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De 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. Jutphaas Wonen heeft deze interpretatie reeds toegepast in eerdere verslagjaren. Deze wijziging heeft derhalve geen consequenties voor het resultaat van Jutphaas Wonen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt volgens de nieuwe methodiek bepaald. De gehanteerde grondslagen en een nadere toelichting volgt in het vervolg van de jaarrekening.

Wijzigingen in de administratieve verwerking

De administratieve verwerking van de bedrijfsvoering van Jutphaas Wonen was in de basis in 2025 gelijk aan de verwerking van 2024.

Vereniging van Eigenaren – geen consolidatie

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

Woningnet – geen consolidatie

Op basis van het belang van Jutphaas Wonen in Woningnet is er geen sprake van power to control, waardoor een consolidatie achterwege gelaten kan worden.

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'.

Verbonden partijen

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

G.1. Vastgoedbeleggingen

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

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Jutphaas Wonen 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 sociale huurgrens 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 sociale huurgrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

- *Investeringsubsidies*

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

- *Waardering bij eerste verwerking*

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

- *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien: de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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

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

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

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

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

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

- *Waardering na eerste verwerking*

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

- *Complexindeling*

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

Uit 2025 kent Jutphaas Wonen circa 40 waarderingscomplexen met gemiddeld 50 woningen per complex. Primaire indelingsgrond voor de complexen is locatie. Verhuureenheden binnen een complex zijn in dezelfde buurt/wijk gesitueerd. Secundaire indelingsgrond is de bouwperiode. Zo zijn de kantoorconversies die Jutphaas Wonen in de afgelopen jaren uitgevoerd heeft ieder een eigen waarderingscomplex. Andere indelingsgronden zijn: type bestemming (Gemeenschappelijk Wonen is een apart complex) en zelfstandig/onzelfstandig wonen.

- *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het 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 2025 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. Dit is bij Jutphaas Wonen niet van toepassing.

- *Herclassificatie*

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

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

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

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

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

- *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Jutphaas Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Jutphaas Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Basis is de meerjarenonderhoudsplanung uit Maintenance Planning 15 jaar, aangevuld met een gemiddelde naar de 60 jaar.
 - b. + Onderhoud VvE's
 - c. + Gemiddeld bedrag aan Niet-Planmatig onderhoud per jaar
 - d. + Indirect toegerekende onderhoudskosten (conform kostenverdeelstaat)
 - e. Totaalbedrag gedeeld door aantal verhuureenheden is gemiddeld onderhoudsbedrag per jaar in te rekenen in de beleidswaarde.

5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten conform de begroting 2026 in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Jutphaas Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
 - b. + Overige directe operationele lasten
 - c. Gedeeld door aantal verhuureenheden is in te rekenen bedrag in beleidswaarde
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van Bedrijfs Onroerend Goed (BOG)/ Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG)/ Zorg Onroerend Goed (ZOG) is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2025	2024
Streefhuur (van de maximaal redelijke huur)	63,16%	64,10%
Gemiddeld bedrag streefhuur	€ 745	€ 701
Onderhoudsnorm	€ 3.020	€ 3.522
Beheerlasten	€ 1.076	€ 1.275
(Sociale) disconteringsvoet		
DAEB	4,22%	4,17%
Niet-DAEB	4,76%	4,70%

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.

Jutphaas Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Schattingswijzigingen

Betreffende de onderhouds- en beheernorm hebben zich in 2025 de volgende schattingswijzigingen voorgedaan:

- De onderhoudsnorm is in 2025 gedaald van € 3.522 naar € 3.020. De daling van de onderhoudsnorm komt voort uit een wijziging in het onderhoudsbeleid. Er is in de begroting minder onderhoud ingerekend dan vorig jaar. Vanuit de conditiescore is de staat van het onderhoud goed, wat maakt dat de onderhoudsnorm bijgesteld kan worden, welke in 2025 in lijn ligt met het landelijk gemiddelde (€ 3.108 gemiddelde dVi's 2024 van alle corporaties, bron: opendata dashboard).
- De beheernorm is in 2025 gedaald van € 1.275 naar € 1.076. In de begroting is met name minder externe inhuur ingerekend, wat de daling verklaard. In 2025 ligt de onderhoudsnorm in lijn met de dVi's 2024 van alle corporaties, welke € 1.076 bedroeg (bron: opendata dashboard).

G.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor

verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

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

Herwaardering

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

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

G.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

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

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

Verwerking groot onderhoud

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

G.2. Financiële vaste activa

Jutphaas Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

G.2.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa.

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

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

G.2.2 Andere deelnemingen

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

G.3. Vorderingen

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

G.4 Liquide middelen

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

G.5. Eigen vermogen

G.5.1 Herwaarderingsreserves

Jutphaas Wonen vormt een herwaarderingsreserve voor:

- 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

Jutphaas Wonen heeft een uitvoeringsovereenkomst met Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Jutphaas Wonen dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2025 niet. Daarom is ultimo 2025 geen voorziening gevormd.

In december 2025 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 143,1% (2024: 129,0%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Zowel het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de SPW.

G.6.1 Voorzieningen latente belastingverplichtingen

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

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

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

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 20% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation) met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). De niet aftrekbare rente in 2025 bedraagt € 1.258.898. Voor de voortgewentelde rente € 3.617.972 (2024: € 940.037, 2023: € 641.810, 2022: € 706.669, 2021: € 70.558) is geen actieve latentie gevormd.

G.6.2. Onrendabele Top (ORT)

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

G.6.3 Overige voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

G.7. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

G.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

G.9. Huuropbrengsten

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

G.10. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

G.11. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

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

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten

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

G.12. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'G.22 Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op de balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

G.13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- gemeentelijke belasting en waterschapslasten
- verzekeringskosten
- saneringsheffing

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

G.14. 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.15. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

G.15.1 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.15.2 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.16. 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.17. Overige organisatiekosten

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

G.18. Kosten inzake leefbaarheid

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

G.19. 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.20 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de geldende belastingwetgeving.

G.21 Toerekening baten en lasten

Met betrekking tot boekjaar 2025 is een handleiding verschenen van SBR-wonen (Standard Business Reporting) betreffende toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening corporaties. Jutphaas Wonen volgt deze handleiding en heeft dit beschreven in een Position Paper. Consequentie is dat bepaalde indirecte lasten zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

De verdeelsleutel is als volgt:

- Lasten verhuur en Beheer: 43,8%
- Onderhoud: 26,7%
- Overige organisatiekosten: 13,1%
- Leefbaarheid: 16,4%

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.

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.12 DAEB erfpacht- gronden	1.13 DAEB totaal	1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>(Bedragen X € 1.000 in euro)</i>					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	135.586	204	135.790	1.757	137.548
Cumulatieve herwaarderingen	208.061	464	208.524	5.458	213.982
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	-1.126	0	-1.126	0	-1.126
Marktwaaarde per 31 december 2024	342.521	668	343.188	7.215	350.404
Mutaties 2025					
Buitengebruikstellingen	0	0	0	0	0
Overboekingen tussen DAEB / niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	0	0	0
Ingebruikname vastgoed	9.455	0	9.455	3.739	13.193
Investering	70	0	70	15	85
Desinvestering MW	-38	0	-38	0	-38
Aankoop MW	0	0	0	0	0
Waardeverandering (actuele waarde)	49.291	99	49.390	1.061	50.451
Afwaarderingen	-1.753	0	-1.753	-1.193	-2.947
Totaal mutaties 2025	57.025	99	57.124	3.621	60.745
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	145.073	204	145.277	5.510	150.787
Cumulatieve herwaarderingen	257.352	563	257.915	6.519	264.434
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	-2.880	0	-2.880	-1.193	-4.073
Marktwaaarde per 31 december 2025	399.545	767	400.312	10.836	411.148

Marktwaaarde

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.915 (2024: 1.887) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 47 (2024: 38) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden, bedraagt € 505 miljoen (2024: € 452 miljoen).

Per 31 december 2025 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 264,4 miljoen. Deze heeft voor € 257,9 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 6,5 miljoen op het niet-DAEB vastgoed.

Woningen voor verkoop

Op basis van richtlijn RJ 645.306 dient Jutphaas Wonen aan te geven hoeveel woningen bestemd zijn voor verkoop en hoeveel woningen wij verwachten binnen een jaar te zullen verkopen. Jutphaas Wonen heeft 1 verkoop gelabelde woning. In 2025 zijn er twee woningen daadwerkelijk verkocht.

Uitgangspunten bepaling marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' welke als bijlage is opgenomen bij de RTIV. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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

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

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

Het reguliere woningbezit en de parkeergelegenheden zijn volgens de basisversie gewaardeerd. In 2022 heeft een full taxatie plaatsgevonden voor 1 van de destijds 8 erfpachtgronden die Jutphaas Wonen in bezit heeft. De momenteel in eigendom zijnde 7 erfpachtgronden zijn onderling vergelijkbaar. De historische kostprijs van de erfpachtgronden was gelijk aan elkaar. De taxatiewaarde uit 2022 is op alle erfpachtgronden toegepast. Voor de indexatie voor 2025 is de mutatie van de marktwaarde van 14,82% toegepast.

Bij de waardering van het vastgoed dient een doorexploteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden. Het doorexploteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden na vertrek van een huurder worden doorverhuurd aan een nieuwe huurder. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar potentiële huur, die bepaald is op basis van de 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 doorexploteer of uitpondscenario wordt gehanteerd. Bij BOG, MOG en Intramuraal (zorg) vastgoed is alleen het doorexploteer scenario van toepassing. De uitgangspunten zijn gebaseerd op het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" en de meest recente wet- en regelgeving.

Naam	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	4,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%

	Instandhoudings-onderhoud (nominaal)	Beheerkosten (nominaal)	Belastingen verzekeringen, overige zakelijk lasten
Eengezinswoning (EGW)	2.152,00	569,07	0,07% WOZ
Meergezinswoning (MGW)	1.789,00	558,41	0,07% WOZ
Zorgaanpak (extramuraal)	2.116,00	514,65	0,07% WOZ

In de berekening van de marktwaarde is rekening gehouden met een mutatiekans van 5,62%. De gemiddelde markthuur (per eenheid per maand) bedroeg € 1.133,64 (2024: € 1.082,53). Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 (2024: € 643,99) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting evenals notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Voor de huurdering is in de marktwaardeberekening 1% toegepast. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet voor de woongelegenheden voor zowel DAEB als niet-DAEB bezit bedraagt 5,66% (2024: 6,89%).

Parameters parkeergelegenheden

Met ingang van 2018 volgt een marktwaardering voor parkeren conform een 15 jaar uitpondscenario. De jaarlijkse ontwikkeling van de markthuur en de contractuur volgt dezelfde principes als die bij woongelegenheden. De contractuur volgt daarbij de huurindex van de niet-gereguleerde woningen. Ook voor parkeren is het uitgangspunt dat de contractuur per 1 juli van het jaar wordt aangepast. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid (2024: € 643,99). De verkoopkosten bedragen € 675,55 per verhuureenheid (2024: € 643,99). De gehanteerde norm voor instandhoudingsonderhoud per jaar is € 238,98 (2024: € 227,82) voor een garagebox. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting evenals notaris en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 7,91% (2024: 7,68%).

Parameters maatschappelijk vastgoed

Het gemiddeld instandhoudingsonderhoud voor MOG is € 9,35 per m2 BVO inclusief BTW (2024: € 8,91 per m2 BVO). Het gemiddeld mutatieonderhoud bedraagt: €15,62 per m² BVO inclusief BTW (2024: € 14,88 per m2 BVO). De beheerkosten zijn 2% van de markthuur voor MOG. Voor belasting, verzekeringen en overige zakelijke lasten geldt 0,13% van de WOZ-waarde. De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt MOG 9,61% (2024: 9,25% voor MOG).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 60,6 miljoen gestegen naar een waarde van € 410,4 miljoen. In onderstaand overzicht is een verklaring van deze stijging weergegeven.

Stap (Bedragen x € 1.000)	Vershil euro	Vershil in %
Beginwaarde	349.736	100,00%
Desinvesteringen	-321	-0,09%
Verschillen door wijzigingen aan de software	6.912	1,98%
Autonome ontwikkelingen	8.829	2,52%
Parameter wijzigingen	37.310	10,66%
Wijzigingen in bezitsgegevens	-1.252	-0,37%
Investeringen	9.167	2,62%
Eindtotaal	410.381	117,32%

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Jutphaas Wonen bedraagt het validatie effect in corop regio Utrecht conform de Fakton effectenrapportage d.d. mei 2024 4,8%

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde:

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

Parameter (Bedragen x 1.000 in euro)	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+1%	-64.366,29	-15,68%
Disconteringsvoet	-1%	172.112,02	41,94%
Gemiddelde markthuur	+1%	2.703,61	0,66%
Gemiddelde markthuur	-1%	-2.485,69	-0,61%
Mutatiegraad	+1%	6.957,04	1,70%
Mutatiegraad	-1%	-5.008,00	-1,22%

Zekerheden

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-bezit bedraagt € 250.603K, voor het niet-DAEB bezit € 8.733K en voor het gehele bezit € 259.336K.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de materiele vaste activa in exploitatie ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

(Bedragen x € 1.000 in euro)	Verhuureenheden		Erfpachtgronden	
	2025	2024	2025	2024
Marktwaarde in verhuurde staat	410.382	349.736	767	668
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-1.779	-829	0	0
Betaalbaarheid (huren)	-133.274	-116.032	0	0
Kwaliteit (onderhoud)	-58.647	-87.808	0	0
Beheer (beheerkosten)	-9.474	-22.373	0	0
Disconteringsvoet	52.128	43.994	0	0
Totaal afslagen	-151.045	-183.048	0	0
Beleidswaarde	259.336	166.688	767	668

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend is gewijzigd. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,22% (2024: 4,17%) voor de DAEB-portefeuille en 4,76% (2024: 4,70%) voor de niet-DAEB portefeuille.

Gevoeligheidsanalyse Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor	2025	2024
Disconteringsvoet	4,23%	4,18%
<i>Bedragen per woning</i>		
Streefhuur per maand	€ 753	€ 701
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.020	€ 3.522
Lasten beheer per jaar	€ 1.076	€ 1.275

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

Parameter (Bedragen x 1.000 in euro)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+0,50%	-26.015	10,03%
Disconteringsvoet	-0,50%	30.804	11,88%
Streefhuur (per maand)	+€25,-	13.476	5,20%
Streefhuur (per maand)	-€25,-	-13.571	-5,23%
Lasten onderhoud en beheer (per jaar)	+€100,-	-15.286	-5,89%
Lasten onderhoud en beheer (per jaar)	-€100,-	15.286	5,89%

Bij de lasten onderhoud en beheer (per jaar) is zowel bij de onderhoudsnorm als de beheernorm een mutatie van 100,- euro gemaakt.

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 264,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 214,0 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. Aangezien de beleidswaarde gebaseerd is op uitgangspunten van ons eigen beleid, verwachten wij enkel de beleidswaarde in de praktijk te realiseren.

T.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Voor een aantal lopende projecten is er een besluitvorming geweest en een verplichting aangegaan die gekwalificeerd zijn als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Zie onderstaande tabel voor de betreffende projecten:

(Bedragen X € 1.000 in euro)		Onrendabel deel		
Verdeling activa in ontwikkeling		investeringen	Onttrekking	Saldo
Anna van Rijnkade	2023	165	-165	-
Deventerschans	2024	695	-695	-
Emmaweg	2025	1.140	-1.140	-
Hoeverijk	2023	6.929	-6.922	7
Boekwaarde per 31 december 2025		8.929	-8.922	7

Het project Anna van Rijnkade is gedeeltelijk opgeleverd (MGW: 30 DAEB en 9 Niet-DAEB). De BOG locatie, welke nog niet in gebruik is genomen, wordt omgebouwd tot 2 meergezinswoningen.

(Bedragen X € 1.000 in euro)		1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor ontwikkeling eigen exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		14.497
Cumulatieve herwaarderingen		-7.081
Marktwaarde per 31 december 2024		7.416
Mutaties 2025		
Investeringen 2025		13.391
Opleveringen		-13.193
Overboeking onrendabele top opleveringen naar vastgoed in exploitatie		4.762
Waardeverminderingen		-6.602
Totaal mutaties 2025		-1.644
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		14.694
Cumulatieve herwaarderingen		-8.922
Boekwaarde per 31 december 2025		5.773

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.

	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
(Bedragen X € 1.000 in euro)			
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.978	550	2.529
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.395	-359	-1.755
Boekwaarde per 1 januari 2025	583	191	774
Mutaties			
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen op desinvesteringen	-	-	-
Nog te activeren	-	204	204
Investerings	3	134	137
Afschrijving	-27	-70	-97
Totaal mutaties 2025	-23	267	244
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.982	887	2.869
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.422	-429	-1.851
Boekwaarde per 31 december 2025	560	458	1.018

De migratie van Tobias AX naar Tobias 365 is in 2025 gestart en zal in 2026 opgeleverd worden. De investering tot aan 31 december 2025 staat onder de post "Nog te activeren" gepresenteerd.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

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 in euro)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari 2025	0	6
Mutaties		
Dotaties ten gunste van het resultaat	-	-
Onttrekking ten laste van het resultaat	-	-6
Totaal mutaties	-	-6
Boekwaarde per 31 december 2025	0	0

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Latentie Afschrijvingspotentieel	-	-
Latentie kantoorpand	-	-
Boekwaarde per 31 december 2025	-	-

Latentie afschrijvingspotentieel

Ultimo 2025 is de WOZ-waarde van het vastgoed hoger dan de fiscale boekwaarde. Hierdoor resteert er geen afschrijvingscapaciteit en is er derhalve geen latente gevormd voor afschrijvingspotentieel.

T.2.2 Andere deelnemingen

Een overzicht van de andere deelnemingen is hierna opgenomen.

(Bedragen X € 1.000 in euro)		2.2 Andere deelnemingen
Boekwaarde per 1 januari 2025		14
Mutaties		
Investerings:		-
Desinvesterings:		-
Totaal mutaties		-
Boekwaarde per 31 december 2025		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% is niet nader bepaald. De aandelen zijn beperkt verhandelbaar.

T.3. Vorderingen

T.3.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Huurdebiteuren	146	72
Af: voorziening wegens oninbaarheid	37	24
Totaal huurdebiteuren	108	48

De huurachterstand van zittende huurdebiteuren eind 2025 is 0,71% van de netto jaarhuur (2024: 0,41%). 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 in euro)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	24	36
Dotatie ten laste van de exploitatie	18	-
Afgeboekte oninbare posten	-5	-12
Boekwaarde per 31 december	37	24

T.3.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Te vorderen Vennootschapsbelasting 2025	573	-
Te vorderen Vennootschapsbelasting 2024	438	431
Te vorderen Vennootschapsbelasting 2023	-	137
Totaal overige vorderingen	1.011	568

T.3.3 Overige vorderingen

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Overige debiteuren	86	58
Vooruitbetaalde rente	183	183
Overige vorderingen	24	62
Totaal overige vorderingen	293	303

T.3.4 Overlopende activa

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Tussenrekening schades verzekering	1	22
Overige overlopende activa	41	10
Totaal overlopende activa	42	32

T.4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Jutphaas Wonen.

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Direct opvraagbaar:		
Rekening courant	807	249
Spaarrekeningen	1.000	2.426
Totaal liquide middelen	1.807	2.676

T.5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserves en overige reserves.

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Eigen vermogen		
5.1 Herwaarderingsreserve	213.983	190.148
5.2 Overige reserves	60.794	59.745
5.3 Resultaat boekjaar	53.595	24.884
Stand per 31 december	328.372	274.777

(Bedragen X € 1.000 in euro)	5.1 Herwaarderingsreserve	5.2 Overige reserves	5.3 Jaar-resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2024	216.367	70.665	-37.139	249.893
Mutaties				
Resultaat vorig boekjaar		-37.139	37.139	-
Herwaardering	-26.219	26.219		-
Resultaat boekjaar			24.884	24.884
Stand 31 december 2024	190.148	59.745	24.884	274.777
Mutaties boekjaar 2025				
Resultaat vorig boekjaar		24.884	-24.884	0
Herwaardering	23.834	-23.834		-
Resultaat boekjaar			53.595	53.595
Stand 31 december 2025	213.983	60.794	53.595	328.372

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

Bestemming van het resultaat 2025

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 53,595 K als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 2,178K aan de overige reserves toe te voegen.

Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 51,417K ten gunste van de herwaarderingsreserves te brengen.

T.6. Voorzieningen

T.6.1 Latente belastingverplichting

Deze post is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de leningen in de jaarrekening. Ultimo 2025 is het verschil tussen de fiscale waarde en commerciële boekwaarde van de leningen circa € 154k. Bij een belastingtarief van 25,8% is de nominale waarde € 39.637. De contante waarde bedraagt € 37.141.

(Bedragen X € 1.000 in euro)		6.1 latente belasting- verplichtingen
Boekwaarde per 31 december 2024		43
Mutaties 2025		
Investeringen:		
Onttrekking ten laste van het resultaat		-6
Boekwaarde per 31 december 2025		37

Latentie op vastgoed

De fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 258,7 miljoen. De commerciële waarde bedraagt € 326 miljoen. Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 67,3 miljoen. De nominale waarde van de latentie is € 17,4 miljoen. Het realisatiemoment van dit verschil ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is.

Latentie project Hoeverijk

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het project Hoeverijk bedraagt ultimo 2024 € 1,4 miljoen. Op basis van een belastingtarief van 25,8% bedraagt de nominale waarde van dit verschil € 361k. Het realisatiemoment van dit verschil is onbekend, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is.

T.6.2 Voorziening onrendabele top

(Bedragen X € 1.000 in euro)		6.2 Onrendabel investeringen
Boekwaarde per 31 december 2024		5.470
Mutaties 2025		
Dotaties		1.140
Vrijval		-6.602
Boekwaarde per 31 december 2025		7

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

(Bedragen X € 1.000 in euro)		Onrendabel deel investeringen		
Verdeling activa in ontwikkeling			Onttrekking	Saldo
Anna van Rijnkade	2023	165	-165	-
Deventerschans	2024	695	-695	-
Emmaweg	2025	1.140	-1.140	-
Hoeverijk	2023	6.929	-6.922	7
Boekwaarde per 31 december 2025		8.929	-8.922	7

T.7. Langlopende schulden

T.7.1 Schulden aan banken

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

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	75.143	62.146
Bij: nieuwe leningen	12.000	16.000
Mutatie variabele lening	1.500	200
Af: aflossingen komend jaar	-6.875	-3.203
Subtotaal langlopende schulden	81.769	75.143
Agio Vestialening	802	822
Totaal langlopende schulden	82.570	75.965
Marktwaarde per 31 december	91.208	87.192

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 6,9 miljoen zijn niet inbegrepen in de post langlopende schulden, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De gemiddeld over 2025 betaalde rente op de leningen is 2,810% (2024: 2,720%).

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

In het boekjaar wordt er gebruik gemaakt van een roll-over lening, ter grootte van € 4 miljoen. Hiervan is ultimo boekjaar 3,5 miljoen opgenomen. De opnameruimte bedraagt 0,5 miljoen, welke niet is verantwoord onder de langlopende schulden.

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 2025 bedraagt € 91.208K (31 december 2024: € 87.192K). De marktwaardering is gebaseerd op de 6-maands Interest Rate Swap (IRS) curve per 31 december 2025.

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 88.643K (2024: € 78.346K) borging verstrekt door het WSW.

T.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	6.875	3.203
8.2 Schulden aan leveranciers	880	493
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	982	721
8.4 Overlopende passiva	1.492	1.563
Totaal kortlopende schulden	10.228	5.980

T.8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De post Belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt samengesteld:

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Af te dragen omzetbelasting	898	651
Af te dragen loonbelasting	84	70
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	982	721

T.8.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Niet vervallen rente	1.125	1.125
Vooruit ontvangen huur	109	127
Nog te verrekenen servicekosten	129	90
Waarborgsommen	17	17
Reservering loopbaanontwikkelingsbudget	50	52
Schulden ter zake van pensioenen / verlofuren	58	69
Verduurzaming Torenflats	-0	80
Vooruit ontvangen schades verzekering	-	-
Overige overlopende passiva	3	2
Totaal overlopende passiva	1.492	1.563

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

Financiële instrumenten

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

Jaarlijks obligo – De kosten voor het jaarlijks obligo zijn opgenomen in de Verlies en Winstrekening. In 2025 bracht WSW een jaarlijks obligo van 0,0269% van het gewogen geborgd schuldrestant in rekening.

Obligolening – het gecommiteerd obligo – Jutphaas Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De hoofdsom komt overeen met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en zal nadien moeten worden afgelost door Jutphaas Wonen. De obligolening wordt in de jaarrekening toegelicht onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. De obligolening is niet als langlopende lening verwerkt in de balans.

Onderhoudsverplichtingen – Jutphaas Wonen is verplichtingen aangegaan per 31 december 2025 met betrekking tot het planmatig onderhoud betreffende het onderhoud en schilderwerk van 24 eengezinswoningen in de wijk De Vestes.

De verplichting van eind 2025 bedraagt € 146,4K (eind 2024 bedroeg de onderhoudsverplichting voor 2025 € 492,0K).

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

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

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

– *Kredietrisico*

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

– *Liquiditeitsrisico*

Dit betreft het risico dat Jutphaas Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Jutphaas Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een roll-over lening van € 4 miljoen beschikbaar. Jutphaas Wonen bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat Jutphaas Wonen steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde doelstellingen te blijven.

– *Valutarisico*

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

– *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*

Jutphaas Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden waaronder schulden aan kredietinstellingen. Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Jutphaas Wonen het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Jutphaas Wonen 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 Jutphaas Wonen loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden.

Restant looptijd (Bedragen * 1.000 in euro)	Aantal Leningen	Negatieve Variabel rente	0%-1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5 %	5%-6%	6%-7%	Totaal	
Tot 5 jaar	8	4.000	0	5.000	4.955	5.000	0	5.516	0	2.786	27.257
5-10 jaar	5	0	2.800	0	1.300	0	6.856	349	0	0	11.305
10-15 jaar	4	0	0	6.000	0	6.000	6.000	0	0	0	18.000
15-20 jaar	2	0	0	0	0	0	8.000	0	0	0	8.000
Langer dan 20 jaar	6	0	0	0	0	0	21.000	3.582	0	0	24.582
Totaal	25	4.000	2.800	11.000	6.255	11.000	41.856	9.447	0	2.786	89.144

De gemiddeld vaste rente leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt in 2025: 2,810%

– *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 jaaraflissingen en de eindaflossingen:

Jaar (Bedragen * 1.000 in euro)	Jaaraflissingen	Eindaflossingen	Totaal
2026	-2.875	-4.000	-6.875
2027	-1.067	-2.500	-3.567
2028	-1.118	-5.000	-6.118
2029	-1.171	-4.000	-5.171
2030	-1.227	0	-1.227
2031	-624	-1.900	-2.524
Totaal	-8.082	-17.400	-25.482

– *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.

Financier (Bedragen x 1.000 in euro)	Actuele rente	Einddatum lening	Schuld Restant
nv Bank Nederlandse Gemeenten	6,0400	2-10-2030	2.786
Nederlandse Waterschapsbank NV	4,9000	1-8-2031	1.449
Nederlandse Waterschapsbank NV	4,9000	1-8-2031	417
Nederlandse Waterschapsbank NV	3,6500	1-2-2032	1.856
Nederlandse Waterschapsbank NV	1,8600	1-11-2032	1.855
nv Bank Nederlandse Gemeenten	4,5650	2-1-2029	4.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	4,7200	1-3-2059	3.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	3,1450	1-3-2044	5.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	3,1500	1-7-2042	3.000
nv Bank Nederlandse Gemeenten	1,9940	1-12-2031	1.900
Aegon Levensverzekering N.V.	2,1600	3-12-2040	5.000
ASR Levensverzekering N.V.	0,8300	1-8-2028	5.000
nv Bank Nederlandse Gemeenten	1,0300	1-12-2027	2.500
nv Bank Nederlandse Gemeenten	0,0000	16-2-2026	4.000
nv Bank Nederlandse Gemeenten	-0,0100	3-5-2032	2.800
nv Bank Nederlandse Gemeenten	0,1290	2-5-2035	3.000
nv Bank Nederlandse Gemeenten	0,2350	3-5-2038	3.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	4,8600	21-12-2061	582
nv Bank Nederlandse Gemeenten	3,0510	1-4-2048	5.000
nv Bank Nederlandse Gemeenten	3,1890	3-9-2063	5.000
nv Bank Nederlandse Gemeenten	3,3790	2-5-2033	5.000
nv Bank Nederlandse Gemeenten	3,2750	2-6-2053	5.000
nv Bank Nederlandse Gemeenten	2,7380	1-11-2034	6.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	3,0120	2-2-2065	6.000
nv Bank Nederlandse Gemeenten	3,1940	1-7-2036	6.000
			89.144

*Van de variabele lening van € 4 miljoen is ultimo boekjaar een bedrag opgenomen van € 3,5 miljoen.

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

T.9. Huuropbrengsten

Totaal huuropbrengsten Nieuwegein (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Woningen en woongebouwen	15.269	14.296
Onroerende zaken niet zijnde woningen	50	48
	15.319	14.344
Af: mutatie dubieuze debiteuren	-18	4
Af: huurderving wegens leegstand	-140	-189
Totaal	15.161	14.159

De geïnde huur betreft woningen gelegen in de gemeente Nieuwegein.

We hebben in juli 2025 een gemiddelde huurverhoging doorgevoerd van 4,48%. We hebben een gedifferentieerde huurverhoging toegepast op basis van inkomen en op basis van energielabel.

De huurderving wegens leegstand bedroeg in 2025: 0,914% (in 2024 was dat 1,317%). Huurderving wegens leegstand ontstaat als een woning, na het vertrek van een huurder, niet direct aan een nieuwe huurder verhuurd kan worden, bijvoorbeeld omdat nog onderhoud gepleegd moet worden.

De huurderving wegens oninbaarheid steeg ten opzichte van 2024. In 2025 bedroeg deze 0,24% (2024: 0,17%).

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

Huuropbrengsten DAEB vastgoed Nieuwegein (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Woningen en woongebouwen	14.872	13.982
Onroerende zaken niet zijnde woningen	35	34
	14.907	14.016
Af: mutatie dubieuze debiteuren	-18	4
Af: huurderving wegens leegstand	-140	-189
Totaal	14.749	13.830

Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed Nieuwegein (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Woningen en woongebouwen	397	314
Onroerende zaken niet zijnde woningen	14	14
	411	328
Af: huurderving wegens leegstand	-	-
Totaal	411	328
Totaal huuropbrengsten	15.161	14.159

T.10. Servicecontracten

T.10.1 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Leveringen en diensten	296	309
Totaal	296	309

De opbrengsten (T.10.1) en lasten servicecontracten (T.10.2) worden jaarlijks afgerekend en vallen dan tegen elkaar weg. Hierdoor hebben zij geen gevolgen voor het resultaat van de organisatie. De kosten en opbrengsten dalen in 2025 (ten opzichte van 2024) door een prijsdaling voor elektra. De schoonmaakkosten stijgen gematigd.

T.10.2 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Algemene dienstverlening	20	20
Schoonmaakkosten	145	134
Tuinonderhoud	7	7
Elektra	107	131
Stookkosten	16	16
Water	1	1
Totaal	296	309

T.11. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Lonen en salarissen	1.411	1.234
Sociale lasten	230	199
Pensioenlasten	204	171
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.845	1.603
Overige personeelskosten	742	444
Afschrijvingen	97	99
Overige huisvestingskosten	83	71
Algemene bedrijfslasten	1.141	958
Overige bedrijfsopbrengsten	-227	-183
Totaal	3.680	2.993
Af: toerekening kosten naar onderhoud/leefbaarheid/ov.org.kosten	-1.932	-1.570
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.748	1.424

Op 31 december 2025 zijn er 23 medewerkers in dienst, en werken er 4 medewerkers op inhuurbasis. 15 medewerkers werkten parttime. Het aantal formatieplaatsen was in 2025 gemiddeld 18,74 FTE (2024: 16,72 FTE).

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

T.12. Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Reparatieonderhoud	882	739
Mutatieonderhoud	1.228	937
Contractonderhoud	732	682
Planmatig onderhoud	3.101	4.037
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten	5.943	6.394
Bij: Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	918	868
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.861	7.263

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

T.13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Belastingen	526	466
Verzekeringen	120	135
Saneringsheffing	-	-
Overige	14	13
Totaal	660	613

Bovenstaande post belastingen heeft betrekking op gemeentelijke belastingen. De hoogte hiervan is gekoppeld aan de gestegen WOZ-waarde van de woningen.

T.14. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Opbrengst verkopen	756	-
Kosten verkopen	-12	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	744	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-346	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	398	-

Jutphaas Wonen heeft in 2025 twee Daeb woningen verkocht, in 2024 waren er geen verkopen.

T.15. Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille

T.15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Vastgoed in ontwikkeling project Anna van Rijnkade	4.762	-
Vastgoed in ontwikkeling project Deventerschans	-	-695
Vastgoed in ontwikkeling project Emmaweg	-1.140	-
Afwaardering voorbereidingskosten projecten	-15	-
Gerealiseerde waardeverandering verkoop	307	-
Totaal	3.913	-695

T.15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Mutatie marktwaarde	47.504	24.397
Totaal	47.504	24.397

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.16. Resultaat overige activiteiten

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

Opbrengsten overige activiteiten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Opbrengst Zendmasten	26	67
Opbrengst Canon Erfpachtgronden	22	22
Opbrengst beheervergoeding VvE's	58	56
Opbrengst Abonnementen	75	68
Gebruiksvergoeding Zonnepanelen	15	10
Gebruiksvergoeding Roerende zaken	17	17
Totaal	213	240

De opbrengsten overige activiteiten zijn in 2025 lager dan in 2024. In 2024 heeft er een aanvullende facturering plaatsgevonden betreffende een zendmastcontract.

Kosten overige activiteiten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Serviceabonnement	6	58
Kosten VvE-beheer	35	34
Totaal	41	92

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

T.17. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Overige personeelskosten	143	121
Kosten Raad van Commissarissen	74	57
Algemene bedrijfslasten	139	187
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	12	10
Overige rentelasten bereidstellingsprovisie	-	-
Obligheffing	22	23
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestialening	-	-
Totaal	390	398
Bij: toerekening van lasten beheer	450	331
Totaal Overige organisatiekosten	840	729

De overige organisatiekosten bestaan uit personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies die niet direct zijn toe te rekenen aan de primaire activiteiten. In 2025 zijn de overige personeelskosten hoger dan in 2024. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door aanvullende inleenkosten en hogere wervingskosten. Daarnaast is in 2025 een lid toegetreden tot de Raad van Commissarissen ter vervanging van een commissaris die de maximale zittingstermijn heeft bereikt. Dit heeft geleid tot wervingskosten voor de nieuw toegetreden commissaris.

In 2024 zijn kosten gemaakt voor het opnieuw opstellen van de portefeuillestrategie. Deze kosten waren verantwoord onder de algemene bedrijfslasten. Het ontbreken van deze eenmalige kosten in 2025 verklaart de daling van deze post ten opzichte van het voorgaande jaar.

Specificatie accountantskosten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening	65	64
Andere controle opdrachten	3	-
Vrijval accountantskosten	-	2
Honoraria voor Niet-controlediensten	1	1
Totaal	69	66

De accountants honoraria bedroegen in 2025 € 68K. De kosten hadden betrekking op de controle van de jaarrekening (€ 65K) en de Verantwoordings Informatie (dVi) (€ 3K). Het betreft uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wet toezicht Accountantsorganisaties. Het betreft de daadwerkelijk in rekening gebrachte vergoedingen.

T.18. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten bestaan uit:

Leefbaarheid (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Bijdrage aan gemeentelijke platforms/regelingen	24	24
Subtotaal lasten leefbaarheid	24	24
Bij: Toegerekende lasten beheer	564	370
Totaal lasten leefbaarheid	588	394

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

T.19. Financiële baten en lasten

T.19.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Renteontvangsten op liquide middelen	31	51
Vrijval agio Vestialening	21	21
Totaal	52	71

T.19.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Ontvangen rente op Flex lening	-	-
Rente op rekening courant saldo	-	-
Betaalde rente op leningen	2.316	2.018
Overige rentelasten	21	21
Totaal	2.338	2.038

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

T.20. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

Belastingen (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	2024
Acute winstbelasting vpb	583	730
Mutatie latente belastingen	-6	1
Overige	-7	5
Totaal	570	736

De effectieve belastingdruk in 2025 bedraagt 1,05% (2024: 2,87%).

Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 19,0-25,8%, wordt met name veroorzaakt door tijdelijke verschillen waarvoor geen latentie is gevormd, omdat de afwikkeling ver in de toekomst gelegen is.

Fiscale positie 2024 en 2025.

De conceptaangifte 2024 heeft een belastbaar bedrag van € 2.856.155 met een aan te betalen bedrag van € 723.287. Dit leidt tot een correctie in 2025 ten opzichte van voorgaand jaar van € 7.173. Dit wordt met name veroorzaakt door een correctie in de onderhoudslasten.

Het belastbaar bedrag over 2025 is bepaald op € 2.312.960. Hierover is € 583.144 aan acute Vpb verschuldigd. Jutphaas heeft een voorlopige aanslag gekregen naar een belastbaar bedrag van € 4.534.567, met een te betalen bedrag van € 1.156.317. Per saldo leidt dit tot een nog te ontvangen bedrag aan Vpb van € 573.173.

Berekening belastingdruk (Bedragen X € 1.000 in euro)	2025	
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	54.165	
Af:		
Afschrijvingen MVA in exploitatie	-0	
Afschrijvingen overige	-5	
Fiscaal geen overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-51.417	
Totaal af	-51.423	
Bij:		
Correctie onderhoudslasten	-3	
Afboeking projecten	-15	
Fiscale afschrijvingen disagio leningen	27	
Fiscaal geactiveerde rente	39	
Eliminatie commercieel verkoopresultaat	-398	
Verkoop verlies gronden Hoeveijk	-1.324	
Kleinschaligheidsinvesteringsafrek	-20	
Beperkt aftrekbare kosten	6	
In afrek beperkte rente o.b.v. artikel 15b Wet Vpb	1.259	
Totaal bij	-429	
Belastbaar bedrag (BEDRAGEN x € 1)	2.313	
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar-bedrag	Belasting
19,0% over	200.000	38.000
25,8% over	2.112.960	545.144
		583.144

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 2025 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van het opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Overige toelichtingen

Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Jutphaas Wonen. Jutphaas Wonen is ingedeeld in bezoldigingsklasse D. Voor deze klasse is het bezoldigingsmaximum in 2025 € 154.000.

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.

(Bedragen x€ 1 in euro)	2025 H.A.J. Vermaas	2024 H.A.J. Vermaas
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01.01 t/m 31.12	01.01 t/m 31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.404	114.054
Beloningen betaalbaar op termijn	18.119	15.814
Subtotaal	138.523	129.867
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	154.000	146.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	138.523	129.867
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.

Aan de bestuurder is geen bonus toegekend en er is geen auto ter beschikking gesteld.

1b Toezichthoudende topfunctionarissen

2025 (Bedragen x € 1 in euro)	D.J. Hol	A.G.J. van Vlimmeren	M.P.J.M. Waarts	C.J.M.T. Jonkers	M.E. Weij Jeurnink	R. Bouter
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter per 01.09	Lid	Lid	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01.01 tm 31.08	01.01 tm 31.12	01.01 tm 31.12	01.01 tm 31.12	n.v.t.	01.09 tm 31.12
Bezoldiging						
Bezoldiging	11.088	12.936	11.088	11.088	n.v.t.	3.696
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.379	17.974	15.400	15.400	n.v.t.	5.147
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Bezoldiging	11.088	12.936	11.088	11.088	n.v.t.	3.696
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.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
2024 (Bedragen x € 1 in euro)	D.J. Hol	A.G.J. van Vlimmeren	M.P.J.M. Waarts	C.J.M.T. Jonkers	M.E. Weij Jeurnink	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	n.v.t.	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01.01 tm 31.12	01.01. tm 31.12	01.01 tm 31.12	01.02 tm 31.12	01.01 tm 31.01	
Bezoldiging						
Bezoldiging	15.768	10.512	10.512	9.636	876	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.900	14.600	14.600	13.363	1.237	

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

- o Reiskosten: € 211,47
- o Contributie VTW: € 2.294,07
- o Opleidingen: € 4.101,79
- o Wervingskosten: € 16.860,20
- o Overige kosten: € 591,77

Aan de commissarissen zijn geen bonussen toegekend.

Naast de vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2025 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum (Wet normering van Topinkomens) hebben ontvangen of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de Wet Openbaarmaking uit publieke middelen (WOPT) gefinancierde topinkomens) of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

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

Op grond van artikel 15 lid 2 van de RTIV dienen corporaties in de toelichting op de jaarrekening 2025 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op te nemen. Hieronder voldoet Jutphaas Wonen aan die verplichting.

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

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

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

De overgrote meerderheid van de verhuureenheden van Jutphaas Wonen behoort tot de categorie DAEB. De niet-DAEB eenheden betreffen 9 garages en 38 woningen op 31 december 2025.

Winst- en Verliesrekening

Winst en Verliesrekening Functioneel model (Bedragen X € 1.000 in euro)		2025			2024		
	Ref.	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
Huuropbrengsten	9	15.161	14.749	411	14.159	13.830	328
Opbrengsten servicecontracten	10.1	296	296	-	309	309	-
Lasten servicecontracten	10.2	-296	-296	-	-309	-309	-
Overheidsbijdragen	11	-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.748	-1.714	-34	-1.424	-1.402	-22
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-6.861	-6.727	-134	-7.263	-7.152	-111
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-660	-647	-13	-613	-604	-9
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.891	5.662	230	4.859	4.672	187
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		744	744	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-346	-346	-	-	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	398	398	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	16.1	3.913	3.913	-	-695	-695	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	47.504	47.622	-118	24.397	23.749	648
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		51.417	51.535	-118	23.702	23.054	648
Opbrengsten overige activiteiten		213	213	-	240	240	-
Kosten overige activiteiten		-41	-41	-	-92	-92	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	17.1	172	172	-	148	148	-
Overige organisatiekosten	18	-840	-824	-16	-729	-718	-11
Kosten omtrent leefbaarheid	19	-588	-576	-11	-394	-388	-6
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	52	52	-	71	71	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-2.338	-2.338	-	-2.038	-2.038	-
Totaal van financiële baten en lasten		-2.286	-2.286	-	-1.967	-1.967	-
Totaal van resultaat voor belastingen		54.165	54.081	84	25.619	24.801	818
Belastingen	21	570	559	11	736	724	11
Totaal van resultaat na belastingen		53.595	53.522	73	24.884	24.077	807

Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (BEDRAGEN x 1.000 in euro)	Totaal 2025	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	Totaal 2024	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
Huurontvangsten	15.121	14.692	430	14.202	13.888	314
Vergoedingen	427	427	0	417	417	0
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	202	202	0	206	206	0
Ontvangen interest	50	50	0	18	18	0
Saldo ingaande kasstromen	15.800	15.371	430	14.843	14.529	314
Erfpacht	0	0	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	2.053	2.013	40	1.774	1.747	27
Onderhouds uitgaven	5.340	5.236	104	5.026	4.950	76
Overige bedrijfsuitgaven	2.879	2.823	56	2.797	2.754	43
Betaalde interest	2.142	2.142	0	1.861	1.861	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	34	33	1	34	33	1
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24	24	0	24	24	0
Vennootschapsbelasting	1.019	999	20	903	889	14
Saldo uitgaande kasstromen	13.491	13.269	222	12.418	12.258	160
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.310	2.102	208	2.425	2.271	154
Verkoop bestaand bezit	749	749	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	13.612	12.815	796	11.066	8.533	2.534
Verbeteruitgaven	307	293	15	2.698	2.698	0
Aankoop	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	306	300	6	138	136	2
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	14.225	13.408	817	13.903	11.367	2.536
Saldo in- en uitgaande kasstroom MvA	-13.476	-12.659	-817	-13.903	-11.367	-2.536
Saldo in- en uitgaande kasstroom FvA	0	0	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.476	-12.659	-817	-13.903	-11.367	-2.536
Nieuwe te borgen leningen	13.500	13.500	0	18.000	18.000	0
Aflossing geborgde leningen	3.203	3.203	0	5.943	5.943	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.297	10.297	0	12.057	12.057	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-869	-260	-609	579	2.961	-2.382
Wijziging Kortgeld	0	0	0	0	-2.425	2.425
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.676	-924	3.599	2.096	-1.460	3.556
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.807	-1.183	2.990	2.676	-924	3.599

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Jutphaas Wonen is opgesteld door het bestuur op 26 mei 2026.

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

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Jutphaas Wonen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 25 juni 2026.

A.G.J. van Vlimmeren
Voorzitter

M.P.J.M. Waarts
Lid

C.J.M.T. Jonkers
Lid

R. Bouter
Lid

DEEL C OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Jutphaas Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Jutphaas Wonen te Nieuwegein gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Jutphaas Wonen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

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

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze deels overeenstemmen met de frauderisico's in onze controleaanpak en dat de overige risico's toezien op bedrijfsrisico's die geen significante aandacht in onze controleaanpak behoeven. Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

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

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

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

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

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2026 tot en met 2030, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;

- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

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

's-Hertogenbosch, 25 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA