



Maatschappelijke visitatie 2020-2023



Bennekom, 9 december 2024

Datum volgende visitatie 9 december 2028

Een rapport van **raeflex**
&

Visitaties zijn een waardevol instrument tot verbetering

Raeflex is een onafhankelijk visitatiebureau dat exclusief voor woningcorporaties visitaties uitvoert. Tijdens deze visitaties wordt het maatschappelijk presteren van de corporatie op het gebied van wonen beoordeeld.

Bennekom, 9 december 2024

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof (Alex) | voorzitter

Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC (Carry) | algemeen commissielid

Mevrouw M. van den Brok (Marlinde) | secretaris

In opdracht van Jutphaas Wonen heeft Raeflex de maatschappelijke visitatie woningcorporaties uitgevoerd. Jutphaas Wonen beheert 1.908 verhuureenheden, waarvan 1.878 sociale huurwoningen. De corporatie is werkzaam in de gemeente Nieuwegein. Jutphaas Wonen is een betrokken en sterk lokaal verankerde corporatie. Dit beeld is consistent met wat de visitatiecommissie in de vorige visitatieperiode heeft aangetroffen.

Deze 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'. Aan de hand van deze methodiek heeft een onafhankelijke commissie de maatschappelijke activiteiten van Jutphaas Wonen onderzocht. Daarvoor heeft de commissie documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden binnen en buiten de corporatie. Op basis daarvan heeft de commissie dit rapport opgesteld.

Het rapport bevat verschillende onderdelen: zoals een position paper van de directeur-bestuurder van Jutphaas Wonen, de recensie van de commissie met de belangrijkste uitkomsten en leerpunten voor de toekomst, en het samenvattende oordeel van de commissie. De hoofdstukken daarna bevatten de bevindingen per visitatieveld. Tot slot bevat het rapport een bestuurlijke reactie van Jutphaas Wonen en een maatschappelijke reactie.

De visitatie is uitgevoerd door Raeflex: een van de geaccrediteerde visitatiebureaus. Raeflex staat voor professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties. Wij werken met externe visitatoren: allen professionals uit de wetenschap, de overheid, het maatschappelijk middenveld of het bedrijfsleven. Visiteren is de enige activiteit van Raeflex. Dit doen wij vanuit de overtuiging om onafhankelijk te willen zijn. Vanaf 2002 hebben wij meer dan 400 visitaties afgerond.

Namens Raeflex wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex



Inhoud

1	Position paper	4
2	Recensie en samenvatting	7
3	Maatschappelijke waarde	11
4	Maatschappelijke verankering	16
5	Besturing	19
6	Maatschappelijke capaciteit	22
7	Bestuurlijke reactie	24
8	Maatschappelijke reactie	25
Bijlage 1	Verantwoording visitatie	27
Bijlage 2	Factsheet	28
Bijlage 3	Onafhankelijkheidsverklaringen	29
Bijlage 4	Lijst met geïnterviewde personen	30

1 Position paper



Aandacht maakt wonen mooier

Inleiding

In 2020 vond onze laatste visitatie plaats. Dat jaar is ook geschiedenisboeken ingegaan als het eerste coronajaar. Ondanks alle (opgelegde) beperkingen is Jutphaas Wonen doorgegaan met het verhuren, beheren en onderhouden van onze woningen. Dat is typerend voor Jutphaas Wonen: doen wat wel kan in plaats van niets doen.

Jutphaas Wonen, een lokaal betrokken woningcorporatie in Nieuwegein, heeft zich de afgelopen 4 jaar maximaal ingezet om haar maatschappelijke doelstellingen te verwezenlijken. In deze position paper staat in vogelvucht een beschrijving van de behaalde resultaten over de afgelopen 4 jaar en een vooruitblik naar onze ambities voor de toekomst.

Aandachtspunten vorige visitatie

De uitkomsten van de vorige visitatie waren goed, dat maakte ons trots. Nog trotser zijn we op het feit dat we, ondanks onze beperkte omvang, actief aan de slag zijn gegaan met de aandachtspunten die volgden uit de vorige visitatie:

- Versterking van ons HuurdersPlatForm.
- Intensivering samenwerking lokale corporaties.
- Verbetering kwaliteit van wijken en buurten.

Ondernemingsplan 2018 - 2022

Onze focus van de afgelopen jaren stond in het teken van het ondernemersplan 2018 – 2022 'Voor Nieuwegein: duurzaam en sociaal!' Onze missie was om in het hart van de Nieuwegeinse samenleving, een duurzaam antwoord te bieden op de behoefte aan sociale huurwoningen"

De basis voor ons presteren ligt in een gezonde bedrijfsvoering. De inzet is gericht op een voorraad met voldoende betaalbare en duurzame woningen. Met deze focus en hoge ambities zijn we in Nieuwegein aan de slag gegaan met drie volkshuisvestelijke speerpunten:

- Woningen toevoegen
- Duurzame woningen
- Wonen met plezier

Woningen toevoegen

Ondanks vertragingen en veranderingen in de plannen in de afgelopen jaren heeft Jutphaas Wonen zich gericht op het vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen.

Zo heeft het project Hoeveijk (116 woningen in de wijk Blokhoeve) te maken gehad met meerdere vertragingen, waaronder het opzeggen van het contract door de ontwikkelaar in 2020 en wijzigingen in de samenwerkingsovereenkomst in 2021. Uiteindelijk is in 2022 het ontwerp verder uitgewerkt, in 2023 zijn de contracten ondertekend en inmiddels staan we aan de vooravond van de start bouw.

In 2020 is een seniorencomplex aan de Vuurscheschans (wijk Fokkesteege) aangekocht, daardoor konden we in 2021 54 woningen extra in exploitatie nemen.

In 2023 is met een projectontwikkelaar een contract gesloten voor de afname van 39 woningen in project Havenkwartier (wijk Plettenburg). Eind 2023 is de bouw gestart, in 2025 zullen 30 sociale en 9 lage middenhuur woningen in exploitatie worden genomen.

Een belangrijk project is de nieuwbouw van 18 woningen (wijk Vreeswijk) voor jongvolwassenen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. In samenwerking met Stichting Huis Mandala tonen we aan dat we niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief bijdragen aan de beschikbaarheid van passende woonruimte voor iedere doelgroep.

Met name in 2022 en 2023 hebben we actief acquisitie gevoerd om te komen tot realisatie van meer kwalitatief betaalbare woningen. Daar blijven we onverminderd mee doorgaan zodat we over 10 jaar minimaal 400 woningen hebben toegevoegd aan onze portefeuille.

We blijven investeren in het creëren van nieuwe betaalbare woningen, met een specifieke focus op energiezuinige woningen om de woonlasten voor huurders te verlagen. Dit sluit aan bij de bredere duurzaamheidsdoelstellingen van Jutphaas Wonen.

Duurzame woningen

Jutphaas Wonen heeft aanzienlijke stappen gezet in het verbeteren van de kwaliteit van haar woningvoorraad. Een belangrijk initiatief was het verduurzamen van woningen om energiearmoede tegen te gaan. Dit project heeft niet alleen bijgedragen aan het wooncomfort van de huurders, maar ook aan de bredere maatschappelijke doelstellingen op het gebied van klimaat en duurzaamheid.

In 2020 zijn 143 etagewoningen in de wijk Batau geïsoleerd. In de daaropvolgende jaren hebben we dit voortgezet, zoals het verduurzamen van de 4 Torenflats (448 woningen in de wijk Wijkersloot) in samenwerking met Van Dillen Bouwgroep. Verder hebben we zonnepanelen aangebracht bij ruim 600 woningen.

Daarnaast is er in 2021 een pilot uitgevoerd met een MEED-douche en zijn er diverse initiatieven gestart zoals het onderzoek naar groene gevels, die doorliepen tot in 2022. In 2021 en ook in 2023 zijn de eerste complexen voorzien van een groen dak in combinatie met zonnepanelen.

Al onze inspanningen hebben ertoe geleid dat we in 2022 in regionaal verband gemiddeld de laagste CO2-uitstoot per woning hebben gerealiseerd en dat we in 2024 het aantal woningen met een 'slecht' energielabel hebben gereduceerd tot bijna 0.

Wonen met plezier

We hebben periodiek overleg gevoerd met huurders en bewonerscommissies. In 2020 werd er gestart met bewonersinitiatieven, waarvan sommige projecten doorliepen naar 2021 en 2022. Er zijn maatregelen genomen om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen, zoals het bevroren van de huren in 2021 én 2023. Verder voldoen we in hoge mate aan de lokale prestatieafspraken voor woningtoewijzing, met speciale aandacht voor bijzondere doelgroepen. Zoals het huisvesten van statushouders en alleenstaande minderjarige vreemdelingen.

In 2022 hebben we ons gericht op het creëren van een gemengde woonvorm binnen de nieuwbouwprojecten en het verder verbeteren van de leefbaarheid door onder andere extra schoonmaak, het bijplaatsen van camera's en het beschrijven van een vloerenbeleid.

Betrokkenheid en invloed van belanghebbenden

Betrokkenheid van huurders en andere belanghebbenden is en blijft een speerpunt van Jutphaas Wonen. Jutphaas Wonen heeft de afgelopen jaren haar communicatiekanalen verbeterd en streeft naar een transparante en open relatie met haar huurders. Het HuurdersPlatform speelt hierbij een cruciale rol, waarbij de stem van de huurder wordt meegenomen in het beleid en de besluitvorming.

Voor de toekomst wil Jutphaas Wonen deze betrokkenheid verder uitbreiden door het versterken van de dialoog en samenwerking met haar huurders en andere lokale en regionale belanghouders.

Financiële continuïteit

De financiële gezondheid van Jutphaas Wonen is essentieel om haar maatschappelijke doelen te realiseren. De organisatie heeft de afgelopen jaren een solide financiële basis gelegd door een verantwoorde begrotingsdiscipline en efficiënte bedrijfsvoering. Dit heeft het mogelijk gemaakt om te investeren in zowel nieuwbouw- als renovatie- en verduurzamingsprojecten zonder de financiële stabiliteit in gevaar te brengen.

In de komende jaren zal de focus blijven liggen op het behouden van deze financiële stabiliteit, echter zullen de grenzen van onze financiële slagkracht bewust opgezocht gaan worden. Dit doen we zodat Jutphaas Wonen ook in de toekomst maximaal kan blijven investeren in het vergroten van het woningaanbod en het verbeteren van de leefbaarheid.

Jutphaas Wonen blijft zelfstandig

In 2021 is een fusie met het toenmalige Mitros en Viveste onderzocht. Voor Jutphaas Wonen was de uitkomst helder: onvoldoende volkshuisvestelijke en organisatorische meerwaarde. Vanuit de organisatie en de belanghouders was de boodschap duidelijk: Jutphaas Wonen moet zelfstandig blijven. Tegelijkertijd is ook geconstateerd dat we de immense opgave die voor ons ligt niet alleen kunnen invullen.

Nieuwe Koers

Jutphaas Wonen heeft de afgelopen vier jaar vooruitgang geboekt op de vier centrale prestatievelden voor maatschappelijke visitatie. De organisatie kijkt vol vertrouwen naar de toekomst met een nieuw Koersplan genaamd 'Thuis bij Jutphaas Wonen'. We richten ons op ontwikkeling de komende jaren, met een nadruk op maatschappelijke betrokkenheid en samenwerking. Dit plan zet een koers uit waarbij de focus ligt op het uitbreiden van het aanbod van betaalbare woningen, het beter zichtbaar zijn in wijken en buurten, het versterken van de organisatie en het intensiveren van de samenwerking met andere partijen. De kern van het plan ligt in het verhogen van de beschikbaarheid van betaalbare woningen door middel van nieuwbouw en het beter benutten van bestaande woonruimte, bijvoorbeeld door woningdelen en flexibele toewijzing. Ook wil Jutphaas Wonen zich sterker richten op specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren.

Daarnaast is er een belangrijke verschuiving van een reactieve naar een proactieve benadering in de relatie met huurders. We willen meer zichtbaar en aanspreekbaar zijn in de wijken om de sociale cohesie te versterken. Samenwerking met andere woningcorporaties wordt gezien als een manier om de organisatorische kwetsbaarheid te verminderen.

Kortom, Jutphaas Wonen zet in op groei en bloei, met een duidelijke ambitie om als leidende en inspirerende kracht in de regio te fungeren, terwijl zij de kwaliteit van wonen voor haar huurders centraal blijft stellen.

Tot slot

De afgelopen jaren hebben in het teken gestaan van het realiseren van nieuwe woningen, verduurzaming van ons bestaande woningbezit, en het verbeteren van de leefbaarheid voor onze huurders. Ondanks enkele vertragingen en aanpassingen in de plannen, hebben we belangrijke stappen gezet om onze doelstellingen te behalen en onze organisatie verder te ontwikkelen.

Op 1 februari 2023 ben ik als directeur-bestuurder gestart bij Jutphaas Wonen. Na ruim anderhalf jaar kom ik tot de conclusie dat Jutphaas Wonen er écht toe doet in Nieuwegein. Een corporatie beperkt qua omvang, maar wel in het hart van de Nieuwegeinse samenleving. Het is daarom ook niet voor niets dat wij als organisatie onderdeel zijn van de alliantie die uitvoering geeft aan het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid met betrekking tot de Centrale As in Nieuwegein.

Jutphaas Wonen kenmerkt zich als een wendbare organisatie die ook daadwerkelijk opereert vanuit haar kernwaarden: betrokken, flexibel, ondernemend en betrouwbaar. Om een nog betere invulling te geven aan deze kernwaarden doorlopen we onder begeleiding van een extern bureau met alle collega's een organisatie ontwikkeltraject. Dat stelt ons in staat om komende jaren van 'kleur te verschieten'

Uiteraard leveren wij onze maximale bijdrage aan de landelijk, regionaal en lokaal gemaakte afspraken om de wooncrisis te beteugelen. Grote uitdaging daarbij is wel om samen met de gemeente Nieuwegein een versnelling te krijgen in het proces om te komen tot realisatie van nieuwe woningen en het beteugelen van alle bovenwettelijke wensen.

Maar we gaan meer doen! We zullen zichtbaarder zijn in wijken en buurten en zullen zichtbaarder zijn in de samenwerking met onze belanghouders en lokale en regionale collega-corporaties. Waar nodig en waar mogelijk zullen wij het voortouw nemen. Niet omdat we moeten samenwerken, maar omdat we er oprecht van overtuigd zijn dat we samen verder komen.

De relatie met onze huurders en het HuurdersPlatform is goed. Cruciale vraag daarbij is wel hoe continueren we deze goede relatie en waar zien we kansen om de relatie te versterken.

Samen met onze collega's ga ik graag met u, zowel spreekwoordelijk als figuurlijk, op pad om samen te werken aan een thuis voor iedereen in Nieuwegein!

Jordi Vermaas
September 2024

2 Recensie en samenvatting

Jutphaas Wonen is een corporatie met 1.908 woningen in de gemeente Nieuwegein. Naast Jutphaas Wonen zijn nog twee andere corporaties actief in de gemeente: Portaal en Woonin. Deze zijn groter van omvang en hebben een breder werkgebied. Dit maakt Jutphaas Wonen uniek, omdat zij enkel en alleen bezit hebben in Nieuwegein. Het woningbezit van Jutphaas Wonen staat er kwalitatief goed bij. De laatste jaren heeft zij actief en met succes ingezet op verduurzaming. Het is niet voor niets dat de commissie de corporatie zou omschrijven als een organisatie met goede kwaliteiten op het vlak van beheren, die nu de eerste stappen maakt naar een meer ontwikkelende corporatie.

In 2023 heeft er een bestuurswissel plaatsgevonden en dat maakt dat de huidige bestuurder de eerste drie jaren van visitatieperiode niet heeft meegemaakt.



2.1 Terugblik op visitatie [2016-2019]

In 2020 is Jutphaas Wonen voor het laatst gevisiteerd. De toenmalige commissie zag een betrokken, sterk lokaal verankerde corporatie, uitblinkend in haar persoonlijke benadering en het maatwerk dat zij aan huurders wist te leveren. Positief was de commissie over de wijze waarop de corporatie de huurders bij beleid wist te betrekken. Grote verbeterpunten waren er niet, wel suggesties om haar sterke positie en de maatschappelijke prestaties te kunnen blijven waarborgen. Een voorbeeld daarvan is het faciliteren van het HuurdersPlatForm, bijvoorbeeld door actieve bewoners te scouten. Een suggestie die de corporatie ter hand heeft genomen en wat heeft geleid tot meer bestuursleden bij het HuurdersPlatForm. Verder een aantal suggesties die te maken hebben met samenwerking met gemeente, huurdersorganisaties en andere partijen om de leefbaarheid van wijken te versterken. Ook daarin is in de afgelopen jaren een aantal maatregelen genomen. Tot slot de suggestie om de kracht van de kleinschaligheid en de lokale verankering te behouden en te combineren met de kracht van de schaalvoordelen van de andere in Nieuwegein actieve corporaties. In de afgelopen vier jaar heeft Jutphaas Wonen de meerwaarde van haar positie als zelfstandige lokale corporatie nadrukkelijk tegen het licht gehouden en besloten om als zelfstandige Nieuwegeinse corporatie voort te gaan. De samenwerking met de andere corporaties was goed en is goed gebleven.

2.2 Verschieten van kleur

De afgelopen visitatieperiode is de corporatie zoekend geweest. Op bepaalde vlakken is even een pas op de plaats gemaakt. In 2021 is onderzocht of een fusie met Mitros en Viveste volkshuisvestelijke en organisatorische meerwaarde had. De belanghouders en de organisatie hadden een duidelijke voorkeur: Jutphaas Wonen moet zelfstandig blijven. Daarmee besloot Jutphaas Wonen van Nieuwegein te zijn en te blijven.

Gelijktijdig namen de opgaven op volkshuisvestelijk vlak toe. De noodzaak om meer woningen te bouwen en meer actief te worden om wijken leefbaar te houden, stelde Jutphaas Wonen voor nieuwe uitdagingen die kansen bieden voor groei en verbetering.

De bestuurswissel die na het afketsen van de fusie volgde, heeft gezorgd dat Jutphaas Wonen de koers is gaan herijken en dat heeft zich geuit in een nieuw koersplan: “Thuis bij Jutphaas Wonen”. In dit koersplan ligt de nadruk op maatschappelijke betrokkenheid en samenwerking met andere partijen.

Er breekt nu een periode voor de organisatie aan om van planontwikkeling tot realisatie van nieuwbouwwoningen over te gaan. Jutphaas Wonen heeft een visie ontwikkeld op de organisatie en de doorontwikkeling daarvan vindt voorzichtig plaats. Met de bestuurswissel lijkt een gezonde zakelijkheid toegevoegd met behoud van de sterke en eigen kenmerken van Jutphaas Wonen.

De doorontwikkeling is nog pril en vraagt aandacht en zorg, maar Jutphaas Wonen weet waar de sterkten en zwakten liggen.

In het koersplan zijn ontwikkelrichtingen beschreven die bijdragen aan het “verschieten van kleur”, deze worden ook beschreven in het de position paper. De commissie kan het belang hiervan voor de verdere ontwikkeling van Jutphaas Wonen onderschrijven.

Het koersplan zet in op uitbreiding van het betaalbare woningaanbod, het meer en zichtbaarder zijn in wijken en buurten, het verstevigen van de organisatie en het intensiveren van de samenwerking met andere partijen wat eveneens wordt benadrukt in de position paper.

2.2.1 In transitie

Jutphaas Wonen wil nog meer dan voorheen van binnen naar buiten toe bewegen, proactiever worden, zoals aangegeven in de position paper. Dit betekent onder andere voor Jutphaas Wonen een transitie van een beherende corporatie naar een meer ontwikkelende, initiatiefrijke corporatie. Dit vraagt om slim acteren en het opzoeken van samenwerkingen vanwege de schaal en omvang van Jutphaas Wonen. De organisatie neemt de eerste stappen om de kwetsbaarheid te verminderen onder andere op het vlak van HR, ICT en digitalisering. De organisatie is in ontwikkeling en lerend, waarbij de maatschappelijke capaciteit, de harde kant nader op orde wordt gebracht door verbreding en uitbreiding van de organisatie. Medewerkers worden omschreven als betrokken en bereikbaar. Hiervoor bestaat veel waardering vanuit zowel huurders als anderen belanghebbenden.

Tegelijkertijd vraagt de soft control kant nog aandacht met name op het vlak van organisatieontwikkeling; familiair versus zakelijkheid en welke kansen en risico's brengt uitbreiding van formatie op deze schaal met zich mee. Bovenstaande is geen “blinde vlek” van Jutphaas Wonen, ze is zich hier terdege van bewust, het vraagt de komende jaren wel om aandacht, tijd en verkennen met elkaar. De corporatie laat zich hierbij begeleiden door een extern bureau.

Jutphaas Wonen is lokaal sterk verankerd en onderhoudt een goede relatie vinden haar samenwerkingspartners waaronder de gemeente Nieuwegein en collega-corporaties. Jutphaas Wonen pakt de kansen die voorkomen. De organisatie is wendbaar en er zijn generalisten met specialistische kennis in huis. Dit is knap voor een corporatie van deze omvang en daarmee zijn ze een gelijkwaardige gesprekspartner aan de diverse tafels. Verder heeft Jutphaas Wonen een gezonde financiële uitgangspositie met mogelijkheden om nog wat meer nieuwbouwprojecten op te pakken.



2.2.2 Proactief richting huurders

De commissie ziet Jutphaas Wonen als een corporatie die haar voelspriet goed inzet in de Nieuwegeinse samenleving. Ze reageert op kansen en verzoeken die voorbijkomen en stappen in daar waar kan. Daarin toont de corporatie zich wendbaar. Voorbeelden daar van zijn het inspringen op bijzondere woonvragen (zoals Wooninitiatief Huis Mandala, Gemeenschappelijk Wonen project, huisvesten alleenstaande minderjarige vreemdelingen) en de insteek op duurzaamheid. De commissie moedigt aan om op deze weg door te gaan. De ambitie om nog proactiever te worden is een mooi uitgangspunt en op diverse manieren in te vullen. In de position paper is te lezen hoe Jutphaas Wonen in relatie tot haar huurders van reactief naar proactief handelen wil overgaan.

Dichtbij huurders

De meest genoemde omschrijvingen van Jutphaas Wonen door de geïnterviewden zijn: betrokken, toegankelijk en “Ze kennen de huurders echt”. Zowel de visitatiecommissie maar ook de belanghebbenden zien een corporatie die steeds meer zichtbaar is in wijken door toevoeging van functies, zoals sociaal wijkbeheer, met de blik op huurders. Jutphaas Wonen wil hier nog meer op inzetten en dit wordt ook nodig gevonden met de veranderende vraagstukken op het gebied van samenleven. Dit vraagt om een goede samenwerking met gemeente, corporaties en welzijnsorganisaties. Deze basis en verbinding ligt er en Jutphaas Wonen is daarop aanspreekbaar.

2.2.3 Kleinschaligheid versus groei en ambitie

De gewenste groei van het woningbezit met alle investeringen die daarmee gemoeid zijn, heeft uiteraard financiële impact op de organisatie. De geformuleerde ambities brengen ook de vraag met zich mee of de organisatie nog passend is voor de opgave en de ontwikkelingen in het toekomstige krachtenveld waarin Jutphaas Wonen zit. Is er genoeg onderscheidend vermogen in de toekomst om te kunnen doen wat er moet gebeuren? De kracht van de kleinschaligheid is gelijktijdig een risico.

Jutphaas Wonen is en blijft van Nieuwegein en wil in brede zin een rol spelen om de doelgroepen te huisvesten. Er is zicht op waar de sterke en zwakke punten liggen en de corporatie zoekt daarop de samenwerking. Die samenwerking staat nog in de kinderschoenen, maar met een organisatie die daar een eigen toon in begint te vinden, zijn er volop kansen om die via een open dialoog met collega-corporaties vorm te geven.

2.2.4 Jutphaas kan zich meer laten zien

Het nieuwe koersplan is met diverse stakeholders gemaakt in 2023, waarna vooral de interne organisatie daarmee aan de slag is gegaan. De visitatiecommissie had graag gezien dat er eerder opvolging van het koersplan naar de stakeholders had plaatsgevonden. Daardoor is voor hen onvoldoende helder waar “Jutphaas Wonen voor staat en waar ze zich op richt”. De corporatie beaamt dit, maar er waren duidelijke redenen voor die ook gezien zijn door de visitatiecommissie. Naar de toekomst mag Jutphaas Wonen zich eerder duidelijker uitspreken over haar strategische keuzes waardoor de strategische samenwerking met andere corporaties beter in is te zetten.

Jutphaas Wonen mag daarbij meer gebruik van het potentieel en de gunfactor die aanwezig is bij samenwerkingspartners. Het siert Jutphaas Wonen dat er sprake is van een soort bescheidenheid, daar doet ze zichzelf mee tekort.

Met de komst van de nieuwe bestuurder treedt Jutphaas Wonen meer naar buiten.

Op procedure en regelniveau is er nog wat te winnen op het gebied van woningbouwontwikkeling met de gemeente Nieuwegein. De kaders en richtlijnen wisselen per locatie en per project waardoor het moeizaam van de grond komt en daarmee wordt de maatschappelijke capaciteit niet optimaal benut. Jutphaas Wonen heeft hierop geanticipeerd en specialistische kennis toegevoegd in de rol van een vastgoedontwikkelaar en dit los getrokken van de managers rol.

2.3 Beleidsagenda voor de toekomst

Het nieuwe koersplan dat in 2023 gereedkwam geeft de richting aan en schept kaders. Jutphaas Wonen staat aan de vooravond om de ambities en plannen te gaan verzilveren. Belangrijke randvoorwaarden daarvoor zijn volgens de visitatiecommissie de volgende:

- Draag het koersplan verder uit en koppel het terug aan de belanghebbenden. Op het moment dat dit onvoldoende gebeurt kan het proces stilvallen terwijl er zoveel te winnen is.
- Richt de organisatie verder in op de komende groei die de komende jaren op de planning staat, het betreft dan zowel de capaciteit van de organisatie als de soft skills.
- Vergroot de zichtbaarheid: minder bescheidenheid is op zijn plaats. Vergroot de sterke punten en draag actief uit welke keuzes gemaakt worden.
- Maak gebruik van de samenwerking met andere corporaties in de regio. Denk hierbij niet alleen aan kennisuitwisseling en netwerkkracht, maar ga ook verder op het pad van verkenning van andere manieren om krachten te bundelen. Denk hierbij aan automatisering, ontwikkel- of capaciteitsvraagstukken zodat de grote opgave op beschikbaarheid in de toekomst toch verwezenlijkt kan worden.

Samenvattend oordeel

Maatschappelijke waarde



Sterke punten

- + Inzet op verduurzaming
- + Bijzondere maatschappelijke huisvestingsprojecten gerealiseerd
- + Bovengemiddelde inspanning verricht op betaalbaarheid voor huurders
- + Inzet op leefbaarheid vergroot
- + Grote waardering voor prestaties vanuit de Nieuwegeinse samenleving

Bijzondere projecten

- Wooninitiatief Huis Mandala
- Huisvesting alleenstaande minderjarige vreemdelingen
- Verduurzaming vier torenflats in de wijk Wijkersloot

Leerpunten

- Herijken portefeuille strategie
- Meer profileren
- (Strategisch) samenwerken met andere corporaties binnen en buiten Nieuwegein verder vormgeven
- Gebruik maken van stevige lokale positie en doorgaan met vinden en spreiden locaties voor sociale woningbouw

Oordeel visitatiecommissie: goed

Maatschappelijke verankering



Sterke punten

- + Uitdrukkelijk gekozen voor Nieuwegein en haar huurders. Dit wordt herkend en gewaardeerd
- + Reageren alert op vragen en verzoeken
- + Gunfactor voor kleinere initiatieven

Leerpunten

- Meer laten zien wat je gaat doen en input van het beleidsplan terugkoppelen.

Oordeel visitatiecommissie: goed

Besturing



Sterke punten

- + Stabiele doorgaan ondanks afgeketste fusie en bestuurlijke wisselingen
- + Nieuw bestuurlijk elan met daadkracht om het koersplan verder uit te rollen
- + Betrokkenheid RvC bij de organisatie
- + Kracht en tegenmacht komt uit de verf tussen RvC en bestuurders en MT/Controller
- + Externe controller met brede expertise

Leerpunten

- Actueel houden van de portefeuille strategie
- Duidelijke strategische keuzes maken en die ook actief communiceren waardoor de strategische samenwerking met andere corporaties beter kan worden ingezet

Oordeel visitatiecommissie: goed

Maatschappelijke capaciteit



Sterke punten

- + Gezonde financiële positie in relatie tot de sociale huisvestingsopgaven Ondanks afgeketste fusie stabiele situatie
- + Verbreding woningbouwstrategie
- + Werkt aan versterken capaciteit organisatie

Leerpunten

- De grote inspanningen op betaalbaarheid heeft gevolgen voor de investeringscapaciteit op de langere termijn
- Schaalvoordelen realiseren

Oordeel visitatiecommissie: naar behoren

★★★★★ = uitstekend ★★★★★☆ = goed ★★★★★☆ = naar behoren ★★★★★☆ = voor verbetering vatbaar ★★★★★☆ = onvoldoende



3 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

In overleg tussen visitatiecommissie en corporatie is afgesproken om de maatschappelijke waarde van Jutphaas Wonen te onderzoeken aan de hand van de volgende opgaven

1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen met zorg
5. Leefbaarheid

Op 30 juni 2022 heeft demissionair minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. De afspraak geldt dat de investeringsruimte die vrijkomt door het afschaffen van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 worden ingezet voor nieuwbouw en verduurzaming. De nationale prestatieafspraken zijn vertaald naar 35 regionale woondeals, waarbij de belangrijkste doelstelling is om in hoger tempo het aantal woningen te laten groeien. De concrete invulling is vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. Deze worden telkens voor 4 jaar gemaakt en zijn in januari 2023 in Nieuwegein geactualiseerd. In de zomer van 2024 is een set afspraken gemaakt voor de periode 2024-2028.

3.1 Opgave 1 | Betaalbaarheid

In de visitatieperiode heeft Jutphaas Wonen bewust gewerkt aan het betaalbaar houden van de huren. Dit stond onder druk van de stijgende inflatie en energiekosten.

3.1.1 Ondernomen acties

In 2022 is besloten een tweejarige afspraak te maken voor 2022 en 2023. Per 1 juli 2023 was er een 0 procent huurverhoging. Dit gold ook voor 1 juli 2021.

Dat betekent dat naast de huurverlaging ook geen huurverhoging is toegepast wat een gebaar naar de huurders is geweest. Daarmee heeft Jutphaas huurders zekerheid willen bieden in onzekere tijden en dit mee laten wegen in de gemaakte beleidskeuzes.

Naast de maatregelen betrekking tot de huur heeft de corporatie fors geïnvesteerd in duurzaamheid, daarmee zijn de woonlasten van huurders betaalbaar gebleven.

Jutphaas Wonen heeft lage huurachterstanden en in de visitatieperiode nul ontruimingen gehad.

Het niet doorvoeren van de huurverhoging naast de maatregel van huurverlaging heeft wel consequenties voor de investeringen in de toekomst. Het financiële effect heeft een doorlopend karakter wat van invloed zal zijn op de investeringscapaciteit van de toekomst. Bij het hoofdstuk Maatschappelijke Capaciteit gaat de visitatiecommissie daar verder op in.

3.1.2 Waarderingen

Het HuurdersPlatForm vindt de betaalbaarheid en het huurbeleid naar behoren. Er heerst tevredenheid over de beleidskeuzes die gemaakt zijn de afgelopen jaren. Het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging is een onderwerp waar ze zich zorgen over maken. Er lijkt een omslag te komen in het beleid van de afgelopen jaren. Het HuurdersPlatForm begrijpt dat het niet doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging vanuit de investeringscapaciteit ter discussie staat, maar voor de zittende huurders is dit voelbaar en voelt in de ogen van het HuurdersPlatForm minder sociaal.

Samenwerkingspartners

De gemeente waardeert de prestatie als goed, het gebaar om de huren twee jaar niet te verhogen in combinatie met relatief jong en kwalitatief goed bezit, maakt dat de betaalbaarheid goed is. Ook ziet de gemeente een lage huurachterstand. De andere samenwerkingspartners vinden dat Jutphaas Wonen oog heeft voor de betaalbaarheid. Het gematigde huurbeleid is een sympathiek gebaar geweest, maar werkt door in de investeringscapaciteit voor de langere termijn. Daarnaast volgden andere collega-corporaties de landelijke lijn, wat leidde tot vragen van huurders van deze corporaties en ontstond er verschil tussen huurders in de gemeente Nieuwegein.

“Ze kennen de huurders”



Visitatiecommissie

De visitatiecommissie vindt dat Jutphaas Wonen goede prestaties heeft geleverd op dit thema. In een periode die werd gekenmerkt door corona, een oorlog in Oekraïne en stijgende inflatie heeft Jutphaas Wonen zekerheid willen bieden in onzekere tijden voor de huurders. Door de tweejarige beleidsafpraak is Jutphaas Wonen een stapje verder gegaan. Het belang van de huurder heeft zwaar gewogen. De corporatie kijkt bij betaalbaarheid niet alleen naar de hoogte van de huurprijs, maar houdt rekening met de totale woonlasten. Jutphaas Wonen heeft fors ingezet op de verduurzaming en daarmee de woonlasten in zijn totaliteit betaalbaar proberen te houden. Dit uit zich ook in een lage huurachterstand en geen ontruiming. Over de gehele visitatieperiode bezien oordeelt de commissie dit veld als goed.

3.2 Opgave 2 | Beschikbaarheid

De inzet van Jutphaas Wonen is gericht op een woningvoorraad met voldoende betaalbare en duurzame woningen. De focus en ambitie ligt onder andere op het toevoegen van woningen.

3.2.1 Ondernomen acties

In de visitatieperiode heeft Jutphaas Wonen 54 woningen overgenomen van een collega-corporatie. Daardoor zijn betaalbare woningen behouden gebleven voor de gemeente Nieuwegein. In de visitatieperiode is het niet gelukt om woningen te bouwen en op te leveren. Dit heeft diverse redenen waaronder vertragingen en veranderingen van plannen met name bij een groot project Hoeverijk.

Er zijn belangrijke stappen gezet om in de komende periode wel woningen toe te voegen:

- Eind 2023: start bouw Marconibaas, 30 sociale en 9 middel dure woningen
- 2024: start bouw Hoeverijk: 50 studio's en 66 appartementen

De volgende projecten zijn in voorbereiding: Pinguin locatie, Deventerschans, Meppelerschans. Locatie politiebureau en Wiersdijk.

3.2.2 Waarderingen

Het HuurdersPlatForm ziet de inzet voor de toekomstige plannen, maar ook dat er nog niets is gerealiseerd. Er is positiviteit over de (mogelijke) toevoegingen die de komende jaren gedaan gaan worden.

Een andere positieve ontwikkeling vindt het HuurdersPlatForm dat er meer invloed is binnen het prestatie overleg en dat zij ervaren dat er meer in overleg plaats vindt met de collega-corporaties dan in concurrentie.

Samenwerkingspartners

De gemeente vindt beschikbaarheid moeilijk om te waarderen in deze tijd. De vraag naar woningen is dusdanig groot dat het aanbod altijd te kort schiet. De gemeente vindt dat Jutphaas Wonen voldoende inspanning verricht en de afgelopen periode bezig is met een inhaalslag, waardoor er ondanks dat er nul nieuwbouwwoningen in de visitatie periode zijn opgeleverd nu toch voldoende kansen en mogelijkheden zijn voor de komende jaren. De mogelijkheid die voorbijkwam om woningen over te nemen wordt door de gemeente gewaardeerd evenals dat Jutphaas Wonen bereid is om in te stappen op de kleinere projecten. Dit maakt dat de gemeente de inspanningen van de afgelopen periode aanmoedigt.

De collega-corporaties zien dat er momenteel scherper aan de wind gevaren wordt. Jutphaas Wonen is zichtbaarder en levert de juiste inspanningen die de komende jaren zijn beslag krijgen.

Het ouderinitiatief Stichting Mandala heeft een passende locatie gevonden en is daar erg blij mee, ook op de wijze waarop dit tot stand is gekomen. Selam Zorg waardeert de inzet en toewijzing van twee woningen door Jutphaas Wonen voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen. Ze prijzen daarbij de begeleiding en de aandacht die er is voor de een goede landing in de wijk.

Visitatiecommissie

Er is een duidelijke en dringende vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Nieuwegein. De wachttijd is de afgelopen jaren opgelopen en de visitatiecommissie ziet dat naast de aankoop van woningen, de uitbreiding van de voorraad door middel van nieuwbouw nihil is geweest. Hier zijn diverse redenen voor, en de komende periode heeft Jutphaas Wonen diversen projecten in de “pijplijn” zitten. De commissie onderschrijft het belang dat de nieuwe bestuurder eraan hecht om voor de toekomst meer spreiding toe te passen in de kansen die er voor woningbouw voorbijkomen en niet de focus enkel te liggen op één groot project. De commissie ziet deze omslag van denken in de inrichting van de organisatie. Er is capaciteit uitbreiding in de vorm van ontwikkelmanager en er vindt een splitsing plaats tussen de afdelingen wonen en vastgoed, waardoor ieder afdeling een eigen positie krijgt. De afgelopen periode heeft Jutphaas Wonen ingezet op doorstroom door middel van de doorstroomregeling van “Groot naar Beter”.

Het oordeel van de commissie op dit thema komt uit op voor **verbetering vatbaar**.



3.3 Opgave 3 | Duurzaamheid

Jutphaas Wonen wil doormiddel van verduurzamen van woningen energiearmoede tegen gaan en stappen zitten in het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. In de afspraken tussen de minister en Aedes over de verlaging van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen.

3.3.1 Ondernomen acties

Jutphaas Wonen heeft hier grote stappen gezet. In 2020 zijn 143 etagewoningen in de wijk Batau geïsoleerd. Dit heeft Jutphaas Wonen in de daaropvolgende jaren voorgezet, door het verduurzamen van vier torenflats (448 woningen in de wijk Wijkerstloot). Ook zijn zonnepanelen aangebracht bij ruim 600 woningen.

Jutphaas Wonen heeft nog maar drie woningen met een lager label. Voor deze woningen wordt een plan van aanpak opgesteld zodat Jutphaas Wonen eind 2027 voldoet aan de afspraken zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken.

In 2021 is er een pilot geweest met een MEED-douche en heeft Jutphaas Wonen diverse initiatieven gestart zoals het onderzoek naar groene gevels. Ook zijn de eerste complexen voorzien van een groen dak in combinatie met zonnepanelen.

Bovenstaande inspanningen hebben ertoe geleid dat Jutphaas Wonen regionaal gezien gemiddeld de laagste CO2-uitstoot per woning heeft gerealiseerd.

3.3.2 Waarderingen

Het HuurdersPlatForm is positief over de aanpak verduurzaming van Jutphaas Wonen. Ze zien de inspanningen die er de afgelopen jaren gedaan zijn. Wat hen betreft mag er nog meer, maar dat geldt voor de gehele gemeente. Voor het gevoel van het HuurdersPlatForm zijn er nog woningen in de gemeente Nieuwegein die kwalitatief niet geheel voldoen.

Samenwerkingspartners

De gemeente vindt dat de stappen die gezet zijn goed, deze worden gewaardeerd en ze zien ook dat ze regelmatig een stap extra zetten en nieuwe dingen proberen. Wat betreft de nieuwbouwopgave mag hier nog wel iets extra's in gebeuren.

De collega-corporaties zien dat Jutphaas Wonen goed op koers ligt voor de prestatieafspraken, “wat ze doen, doen ze goed”. Ze zien de corporatie geen koplopers rol in nemen bij experimentele zaken op het gebied van verduurzaming en vinden dat logisch gezien de schaalgrootte.

Visitatiecommissie

Jutphaas Wonen staat voor haar aandeel in de verduurzamingsopgave en de geleverde prestaties zijn bovengemiddeld. De visitatiecommissie is positief over de wijze waarop de verduurzaming aangepakt is en daarin zijn grote stappen gezet de afgelopen jaren. Dit heeft geleid dat er nagenoeg geen enkel slecht label meer is, een lage CO2-uitstoot en circulariteit toegepast bij torenflats. Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat de corporatie veel kennis in huis heeft en deze op peil houdt, daarmee is de organisatie een professionele gesprekspartner en opdrachtgever. Vandaar dat het oordeel van de visitatiecommissie op een goed uitkomt.

3.4 Opgave 4 | Wonen met zorg

Eén van de kerndoelen in de Nationale Woon- en bouwagenda is het zorgen voor voldoende woningen voor aandacht groepen en ouderen. Als gevolg hiervan is 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 van kwetsbare mensen te verbeteren.

Van het totale aanbod was in 2023 54 procent geschikt voor senioren. Hiervan is 40 procent met voorrang aangeboden aan senioren. Uiteindelijk is 23 procent toegewezen aan de doelgroep.

3.4.1 Ondernomen acties

Jutphaas Wonen draagt bij aan de huisvesting van kwetsbare mensen. In 2023 zijn 29 procent van de vrijkomende woningen verhuurd aan mensen uit een bijzondere doelgroep (dit is inclusief Fokuswoningen en Verzorgd Wonen).

Sinds 2019 is de doorstroomregeling van “Groot naar Beter” van kracht geworden in Nieuwegein. Ook hier heeft Jutphaas Wonen de afgelopen jaren een bijdrage aangeleverd. Bewoners met een indicatie Verzorgd wonen krijgen voorrang bij toewijzing van huurwoningen die onder dit concept vallen. Jutphaas Wonen adverteert woningen waarbij woningzoekenden met deze indicatie voorrang krijgen.

Sinds januari 2023 verzorgt Stade de advisering voor verhuishwensen bij ouderen.

Voor Selam Zorg, die de opvang minderjarige statushouders verzorgt, heeft de corporatie twee woningen ter beschikking gesteld als één van de eerste corporaties in Nieuwegein. Recent is de bouwteamovereenkomst gesloten tussen Jutphaas Wonen en de aannemer voor Huis Mandala. Dit is een ouderinitiatief voor een beschermde woonvorm voor jongeren met een verstandelijke beperking.

3.4.2 Waarderingen

Het HuurdersPlatForm vindt de term Verzorg wonen verwarrend. De woningen die beschikbaar zijn kwalitatief goed en toegankelijk maar er wordt geen daadwerkelijke zorg geleverd. Recent is de term aangepast naar WonenPlus.

Samenwerkingspartners

De gemeente waardeert het sociale hart van Jutphaas Wonen en is heel positief qua waardering op dit thema. Projecten zoals met het ouderinitiatief Stichting Mandala benadrukken dat. Het beschikbaar stellen van woningen voor statushouders loopt goed en de samenwerking en zorgvuldigheid wordt daarin gewaardeerd. Wat door alle samenwerkingspartners wordt gezien is dat Jutphaas Wonen dicht bij haar huurders staat. De organisatie is in staat om snel te schakelen en wendbaar. Wellicht is Jutphaas Wonen niet altijd initiërend, eerder volgend, maar elke vraag die voorbijkomt wordt serieus bekeken en daar waar het kan levert Jutphaas Wonen een bijdrage.

Visitatiecommissie

De visitatiecommissie heeft waardering voor de wijze waarop Jutphaas Wonen invulling geeft aan het onderdeel wonen met zorg. Ze herkent dat Jutphaas Wonen dicht bij de huurder staat, meedenkt en wendbaar is. Jutphaas Wonen is relatief volgend op dit thema, maar is beschikbaar om mee te denken en in te stappen als dat kan. De commissie waardeert dit onderdeel als goed.

3.5 Opgave 5 | Leefbaarheid

Leefbaarheid is één van de onderwerpen in de Nationale prestatieafspraken. 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 doormiddel van een gebiedsgerichte inzet. In 2023 heeft de gemeente Nieuwegein met een aantal belanghouders het ambitiedocument Centrale As vastgesteld. Eind 2023 is Jutphaas Wonen toegetreden tot de alliantie van organisaties die in gezamenlijkheid uitvoering gaan geven aan het lokale programma Leefbaarheid en Veiligheid.

3.5.1 Ondernomen acties

In de afgelopen jaren heeft Jutphaas Wonen nog actiever ingezet op leefbaarheid, sinds 2023 is er een sociaal wijkbeheerder in dienst, die bij de hoogbouw complexen aanwezig is om deze schoon, heel en veilig te (laten) houden. Daarnaast is deze medewerkers aanspreekpunt voor bewoners.

Er worden diverse activiteiten georganiseerd rondom enkele complexen om deze schoon te houden, er worden werkzaamheden uitgevoerd aan entrees en fietsenstallingen. Er wordt geholpen bij tuinen met grote bomen en woekerende planten.

Er is periodiek overleg met bewonersvertegenwoordigingen, naast het HuurdersPlatForm, zoals met bewonerscommissies en huurders van de woonvorm Gemeenschappelijk Wonen.

Tijdens projecten van renovatie en verduurzaming worden huisbezoeken gedaan om bewoners te informeren over de werkzaamheden maar ook te kijken en te bespreken of er mee speelt bij bewoners. Als dit het geval is, is er een samenwerking met het outreachteam. Jutphaas Wonen denkt mee en levert maatwerk als de casuïstiek daarom vraagt en neemt ook passende maatregelen met betrekking tot overlast en woonfraude. Vooral dit laatste onderwerp neemt toe gezien de schaarste op de woningmarkt.

3.5.2 Waarderingen

Het HuurdersPlatForm is blij met de komst van sociaal wijkbeheerder, dit had eerder gemogen en de inzet mag voor de toekomst nog groeien op andere plekken in de buurten van Nieuwegein.

De **samenwerkingspartners** zien de kracht van Jutphaas Wonen: “zij kennen de huurders en staan dichtbij”. Jutphaas Wonen stemt goed en frequent af met het HuurdersPlatForm, is betrokken. De lijntjes zijn intern kort. De gemeente ziet dat er de komende jaren een grote uitdaging ligt op het gebied van leefbaarheid, dit is een gezamenlijke opgave van diverse partners in Nieuwegein.

Visitatiecommissie

De commissie ziet dat er steeds actiever op leefbaarheid en participatie wordt ingezet door het versterken van dit onderdeel in de organisatie. De ontwikkeling is relatief recent ingezet. Dit maakt dat de commissie dit onderdeel waardeert met naar behoren.



3.6 Totaaloordeel visitatiecommissie

Op basis van de bevindingen tijdens de visitatie heeft de commissie een overzichtstabel gemaakt waar in de mate van waardering van de verschillende betrokkenen is af te lezen. Het betreft een interpretatie van de commissie op basis van de gevoerde gesprekken. De waardering van de commissie is mede gebaseerd op de beschikbaar gestelde documenten.

	Huurders	Stakeholders	Commissie
Betaalbaarheid	Naar behoren	Naar behoren/ Goed	Goed
Beschikbaarheid	Voor verbetering vatbaar / Goed	Goed	Voor verbetering vatbaar
Duurzaamheid	Naar behoren/ Goed	Goed met aandachtspunten	Goed
Wonen met zorg	Naar behoren / voor verbetering vatbaar	Goed	Goed
Leefbaarheid	Voor verbetering vatbaar	Naar behoren met plus	Naar behoren

De commissie ziet dat Jutphaas Wonen een zeer betrokken corporatie is die dicht bij haar huurders staat en haar huurders kent. Dit uit zich onder andere in lage huurachterstanden, geen ontruiming en snel in kunnen spelen op vraagstukken.

Ook op andere terreinen vallen goede prestaties op. Het gematigde huurbeleid van de afgelopen jaren heeft een positief effect gehad op de betaalbaarheid en woonlasten van de huurders van Jutphaas Wonen.

Op het thema duurzaamheid presteren ze goed, de corporatie loopt meer dan op schema wat betreft de uitfasering van de slechte labels. Het woningbezit is kwalitatief goed op orde waardoor er aandacht kan naar de verduurzaming en hebben daarvoor de juiste kennis en kunde in huis of zoeken daar de samenwerking in op.

De nieuwbouwprestaties lopen achter op de ambitie, waardoor er in de visitatieperiode geen woningen zijn toegevoegd aan de voorraad. Met de overname van 54 woningen van een collega-corporatie is een impuls gegeven aan de huidige woningvoorraad. De ingezette weg, wat betreft toevoeging van woningen, is bijna zichtbaar. De focus op projecten is verspreid en er zitten meerdere concrete plannen in de "pijplijn". De komende jaren worden woningen toegevoegd aan de krapper wordende woningmarkt in Nieuwegein.

Sterke punten

- + Inzet op verduurzaming
- + Bijzondere maatschappelijke huisvestingsprojecten gerealiseerd
- + Bovengemiddelde inspanning verricht op betaalbaarheid voor huurders
- + Inzet op leefbaarheid vergroot
- + Grote waardering voor prestaties vanuit de Nieuwegeinse samenleving

Leerpunten

- Herijken portefeuille strategie
- Meer profileren
- (Strategisch) samenwerken met andere corporaties binnen en buiten Nieuwegein verder vormgeven
- Gebruik maken van stevige lokale positie en doorgaan met vinden en spreiden locaties voor sociale woningbouw

Oordeel van de commissie

Alles overziend komt de commissie tot het volgende oordeel: **goed** met aandachtspunten op het thema beschikbaarheid.



★★★★★ = uitstekend ★★★★☆ = goed ★★★☆☆ = naar behoren ★★☆☆☆ = voor verbetering vatbaar ★☆☆☆☆ = onvoldoende



4 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.

De visitatiecommissie beoordeelt de maatschappelijke verankering van Jutphaas Wonen in de periode 2020-2023 als **goed**. De corporatie is zich bewust van de lokale en unieke positie die ze hebben in Nieuwegein en met het nieuwe koersplan “Thuis bij Jutphaas Wonen” richt ze zich nog nadrukkelijker op maatschappelijke betrokkenheid en samenwerking. De corporatie wil een belangrijke verschuiving tot stand brengen in het handelen: van reactieve naar proactieve benadering in relatie met de huurders. Nog zichtbaarder en aanspreekbaarder zijn.

De keuze om zelfstandig te blijven en er daarmee voor Nieuwegein te zijn en blijven, wordt gewaardeerd door de belanghouders en is een belangrijk moment geweest in deze visitatieperiode. Het afblazen van de fusie heeft niet tot schade geleid in de onderlinge relaties. De nieuwe koers staat nog in de “kinderschoenen” en wordt intern meer gevoeld en erkend dan door de stakeholders.

4.1 Beschrijving netwerken

Jutphaas Wonen is werkzaam in de gemeente Nieuwegein en werkt nauw samen met de gemeente bij het maken van plannen voor nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en wonen en zorg. Daarbij wordt de samenwerking gezocht met de twee collega-corporaties Portaal en Woonin die actief zijn in Nieuwegein. Met andere instanties die aan de realisatie van deze opgaven bijdragen zoals zorgpartijen, ouderinitiatieven en welzijnsorganisaties wordt samengewerkt.

4.1.1 Samenwerking met en invloed huurders

Het HuurdersPlatform behartigt de belangen van de huurders van Jutphaas Wonen. Recent is er een wissel geweest in het voorzitterschap van het platform, waarbij de oude voorzitter de komende periode nog op de achtergrond aanwezig zal zijn. Op basis van het vorige visitatierapport heeft het HuurdersPlatform ingezet op de werving van nieuwe leden en dat is met succes geweest. Daarmee ligt er nu een basis een goede vaste verdeling van taken.

Met de organisatie en ook met de nieuwe bestuurder is er een open en duidelijke relatie. Door de recente bestuurswissel is het even zoeken en aftasten naar een goede balans en moet men aan elkaar wennen in de samenwerking. Deze zoektocht verloopt goed en met vertrouwen van beiden kanten.

Het HuurdersPlatform is positief over de samenwerking en betrokkenheid bij beleid en gelijktijdig hebben zij de wens om op bepaalde punten meer de verdieping op te zoeken, meer onderbouwing te ontvangen bij bepaalde beleidskeuzes en hoe in de samenwerking verder te verdiepen.

Het HuurdersPlatform geeft aan dat Jutphaas Wonen zich nog meer mag profileren, nog vaker een stapje naar voren mag doen. De verwachting is dat dit met nieuwe bestuurder meer zal gaan gebeuren en dat wordt gewaardeerd en ondersteund. Op het nieuwe koersplan is meegedacht en worden de gestelde ambitie gedeeld.

Enkele aandachtspunten vanuit het HuurdersPlatform zijn de uitbreiding in de formatieplaatsen het afgelopen jaar.

“Hoe zorgt men ondanks groei dat de kracht en identiteit van Jutphaas Wonen behouden blijft en tegelijkertijd hoe speelt men in op de verwachte vergrijzing binnen het personeelsbestand?”

4.1.2 Samenwerking met en invloed van andere samenwerkingspartners

Collega-corporaties ervaren de samenwerking als prettig, overzichtelijk en goed. De samenwerkingspartner waarderen de korte lijnen en de flexibiliteit en bereidheid van de organisatie.

De collega-corporaties geven vooral mee om op de ingeslagen weg door te blijven gaan. Er is waardering voor het aanzienlijke woningbouwvolume dat Jutphaas Wonen de komende jaren wil realiseren. Een zorg daarbij is dat dat ook risico's met zich meebrengt.

De corporaties geven aan onvoldoende betrokken te zijn geweest bij het nieuwe koersplan en daar kennis van te hebben in het heden.



4.1.3 Samenwerking met gemeente

De samenwerking met de gemeente Nieuwegein is goed. De gemeente ervaart dat de lijnen kort zijn, de medewerkers van Jutphaas Wonen kennen de huurders goed en daardoor weten ze wat er speelt en leeft in de wijken en buurten. Jutphaas Wonen is bereid om mee te denken en aanspreekbaar voor de opgaven die er liggen. Er is een zes-wekelijks overleg met de drie corporaties die betrokken zijn in Nieuwegein. De volkshuisvestelijke rol wordt gewaardeerd en afspraken rondom statushouders worden nagekomen en het sociale hart van Jutphaas Wonen krijgt ook een plek in projecten zoals Huis Mandala en WonenPlus.

De prestatieafspraken zijn in 2024 omgezet in meerjarige afspraken voor de periode van 2024 tot en met 2028. Deze zijn afgestemd op de Nationale prestatieafspraken. Dit proces verloopt goed en Jutphaas Wonen pakt daarin een professionele rol.

Zowel de gemeente als corporatie zelf zijn tevreden over de onderlinge samenwerking. Er is begrip voor elkaars positie en er is onderling vertrouwen. De gemeente ondersteunt de ambitie van Jutphaas Wonen om nog meer pro-activiteit te tonen. De bescheidenheid die ze soms toont siert haar, maar de gemeente geeft het advies mee om dit wat vaker te laten varen en de eigen positie goed te pakken.

4.1.4 Samenwerking in netwerken

Jutphaas Wonen is actief in de gemeente Nieuwegein. Voor de woonruimteverdeling wordt regionaal samengewerkt in de regio rond Utrecht met Woningnet. Dit maakt het aanbod van sociale huurwoningen eenvoudig beschikbaar voor woningzoekenden. Daarnaast is Jutphaas Wonen lid van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht, een samenwerkingsverband van 14 woningcorporaties in en rond Utrecht in 16 gemeenten. Deelnemende corporaties zien het als hun opdracht om met name huishoudens met een lager inkomen of huishoudens die anderszins moeilijk zelfstandig aan een woning kunnen komen, naar vermogen een passende en betaalbare woning te bieden in een leefbare buurt.

Op het gebied van HRM is Jutphaas Wonen met LEKSTEDewonen en De Woningraat een samenwerking aan het opzetten.

“Doen wat wel kan in plaats van niets doen”



Kaartje werkgebied Jutphaas Wonen



4.2 Feedback en verantwoording corporatie

Opvallend vindt de commissie dat het koersplan dat in 2023 is opgesteld en vastgesteld nog niet actief gecommuniceerd is. Op de website staat nog het oude ondernemingsplan en tijdens de gesprekken met de stakeholders kwam naar voren dat deze het nieuwe koersplan niet kennen of verstrekt hebben gekregen. De commissie vindt dit een gemiste kans, omdat het koersplan intern bij het managementteam wel leeft. Hierin is pro-activiteit op zijn plaats om stakeholders mee te nemen in de koers.

4.3 Totaaloordeel visitatiecommissie

Het valt de commissie op dat de stakeholders de samenwerking met Jutphaas Wonen positief waarderen. “Op Jutphaas Wonen kun je rekenen, ze steken hun nek uit”. Elke vraag of opgave wordt serieus bekeken en daar waar het kan wordt een bijdrage geleverd.

Door niet te fuseren is een bewuste keuze gemaakt voor Nieuwegein en haar huurders, dit wordt gezien en gewaardeerd door de lokale samenwerkingspartners.

Er is een goede relatie met het HuurdersPlatForm die steeds verder vorm krijgt na de bestuurswissel die heeft plaats gevonden. Ze worden betrokken bij beleid en plannen.

Sterke punten

- + Uitdrukkelijk gekozen voor Nieuwegein en haar huurders. Dit wordt herkend en gewaardeerd
- + Reageren alert op vragen en verzoeken
- + Gunfactor voor kleinere initiatieven

Leerpunten

- Meer laten zien wat je gaat doen en de input in het beleidsplan terugkoppelen.

Oordeel van de commissie

De maatschappelijke verankering van de corporatie is **goed**.

De samenwerking met de belanghebbenden is goed met respect voor ieders positie en belang. Er is openheid en Jutphaas Wonen is wendbaar en flexibel.



★★★★★ = uitstekend ★★★★☆ = goed ★★★☆☆ = naar behoren ★★☆☆☆ = voor verbetering vatbaar ★☆☆☆☆ = onvoldoende



5 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

5.1 Strategie

In de visitatieperiode heeft een fusieonderzoek met twee andere corporaties plaatsgevonden. Jutphaas Wonen is uit het fusietraject gestapt omdat deze onvoldoende volkshuisvestelijke en organisatorische meerwaarde had. Vanuit de organisatie en de belanghouders was er een duidelijke wens om zelfstandig te blijven. Tegelijkertijd is geconstateerd dat er een grote opgave ligt voor Jutphaas Wonen die niet alleen ingevuld kan worden. Ondanks bestuurlijke wisselingen is Jutphaas Wonen de afgelopen vier jaar stabiel gebleven met het leveren van maatschappelijke prestaties. In de beleidsvoering en de relaties met partners is de corporatie voorspelbaar, betrouwbaar en aanspreekbaar gebleven.

In 2023 is een nieuw koersplan vastgesteld “Thuis bij Jutphaas Wonen”. Hiervoor heeft Jutphaas Wonen input opgehaald bij bewoners, het HuurdersPlatForm, belanghouders en toezichthouders. Dit heeft tot nieuwe inzichten geleid en geeft richting en focus.

Jutphaas Wonen draagt bij aan de nationale prestatieafspraken en wil op eigen wijze bijdragen aan de uitdagingen die Nieuwegein biedt. Daar ligt de focus van het nieuwe koersplan. De komende jaren wil Jutphaas Wonen van kleur verschieten. Ze wil meer van zichzelf laten zien en samen met collega's, huurders en samenwerkingspartners werken aan een thuis voor iedereen. Het van kleur verschieten uit zich in een zestal ontwikkelrichtingen:

- Van binnen naar buiten
- Van reactief naar proactief
- Van alleen naar samen
- Van verhuurder naar verbinder
- Van beheren naar toevoegen
- Van vraag-volgend naar inspirerend woningaanbod

De besturing verandert daardoor van behoedzaam naar initiatierijk en een hogere risicobereidheid. Dat vindt de corporatie nodig, aansluitend bij de grotere opgave die er liggen. In Nieuwegein zoals op het gebied van betaalbare woningbouw en verduurzaming.

5.2 Sturing

Intern wordt het koersplan als ijkpunt voor het sturen van activiteiten gebruikt. Jaarlijks vertaalt de corporatie de doelstellingen uit het koersplan naar jaardoelen en de financiële vertaling daarvan. Via trimester rapportages monitort de corporatie de voortgang jaarplan, de uitvoering van de prestatieafspraken, de ontwikkeling van wet- en regelgeving, financiële gegevens en aandachtspunten voor de bedrijfsvoering. Deze rapportages zijn uitgebreid en geven een goed inzicht in de voorafgaande maanden.

Er vindt bijsturing plaats op basis van volkshuisvestelijke ontwikkelingen en op basis van kansen die zich voordoen. Voorbeelden van bijsturing zijn de ambitie om meer differentiatie in wijken aan te brengen door toewijzing van woningen aan woningzoekenden met middeninkomens en het besluit dat genomen is om meer niet DAEB-woningen toe te voegen. Verder valt op dat Jutphaas Wonen goed in staat is om in te springen op kansen door kleinere projecten op te pakken zoals het Mandala huis.

De herijking van het portefeuille plan van 2019 heeft vanwege bestuurswisselingen en een fusieonderzoek op zich laten wachten. Inmiddels werkt Jutphaas Wonen hard aan een actueel portefeuilleplan. Dit vindt de commissie aan de late kant gelet op bijvoorbeeld de Nationale prestatieafspraken die al enige tijd geleden zijn gemaakt. De commissie geeft de aanbeveling mee om in de toekomst de portefeuillestrategie regelmatig te herijken gelet op de huidige dynamiek in de woningmarkt.

5.2.1 Bestuur

In de afgelopen visitatieperiode zijn er twee bestuurswisselingen geweest. Allereerst door het vertrek van een bestuurder naar een grotere corporatie. Vervolgens is na een korte interim-periode de nieuwe bestuurder aangetreden.

Eén van de eerste onderwerpen die hij ter hand heeft genomen was de afronding van het koersplan. Daarnaast heeft hij invulling gegeven aan het koersplan door actief naar buiten te treden. Dat wordt door belanghebbenden herkend en gewaardeerd.



5.2.2 MT en controller

Tot voor kort bestond het MT uit twee personen: het MT-lid belast met bedrijfsvoering en een MT-lid gericht op wonen en vastgoed. Nu zich meer activiteiten rond de ontwikkeling van vastgoed gaan voordoen, is besloten om een extra MT-lid aan te stellen als hoofd Wonen en een voormalig hoofd Wonen en Vastgoed de portefeuille vastgoed op zich te laten nemen. Naast deze MT-leden schuift een beleidsadviseur op basis van het onderwerp aan bij de MT-overleggen. De onderlinge verhouding tussen bestuurder en MT is open en vriendelijk naar elkaar en als het moet kritisch op de inhoud, waarbij het koersplan als ijkpunt dient.

Jutphaas Wonen maakt verder gebruik van een controller op afstand. De wijze waarop Jutphaas Wonen deze functie heeft ingevuld, getuigt van een professionele houding en het belang dat de corporatie aan een kritische meedenkende functionaris hecht. De controller stelt zich kritisch op en heeft bijvoorbeeld opmerkingen gemaakt over het nog niet publiceren van het koersplan. Ook houdt hij vinger aan de pols voor wat betreft de impact van de investeringen op de financiële positie van de corporatie.

5.2.3 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit vier leden, die ieder een ander kennisdomein bestrijken. Er is kennis op het gebied van financiën, organisatieontwikkeling, verduurzaming, volkshuisvesting en vastgoed. De raad is goed bekend in Nieuwegein en onderhoudt nauwe contacten met het HuurdersPlatform. De commissarissen op voordracht van de huurders hebben minimaal twee keer per jaar overleg met het HuurdersPlatform. Informeel spreken de huurders van het platform en de huurderscommissarissen elkaar met enige regelmaat over actuele thema's die spelen. Voor de RvC zijn leefbaarheid en participatie in relatie tot het betrekken van huurders een aandachtspunt voor nu en de toekomst.

De relatie met de bestuurder is open, waarbij de raad niet alleen zijn toezichthoudende rol, maar nadrukkelijk ook zijn klankbordrol en uiteraard de werkgeversrol op een voor alle partijen effectieve manier invulling geeft.

De raad heeft in de afgelopen periode laten zien dat hij in staat is om lastige beslissingen te nemen als dat de volkshuisvestelijke prestaties in Nieuwegein ten goede komt. Het besluit om de voorgenomen fusie niet voort te zetten is daar een goed voorbeeld van. De raad heeft daarbij goed geluisterd naar huurders, medewerkers en de gemeente alvorens tot een besluit te komen.



5.2.4 Kracht en tegenkracht

Jutphaas Wonen heeft zeer bewust haar balans tussen kracht en tegenkracht op een zorgvuldige wijze georganiseerd. Het MT is versterkt met een extra lid om daardoor het 'wonen perspectief' naast het 'vastgoed perspectief' op een volwaardige manier te vertegenwoordigen. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen haar controlefunctie bewust buiten de eigen organisatie vormgegeven. Ook daarmee is invulling gegeven aan 'tegenkracht'.

Tot slot wordt er tussen Raad van Commissarissen en bestuurder/organisatie een goede verhouding tussen afstand en nabijheid gecreëerd: nabij als het moet en wenselijk is, meer op afstand als dat de organisatie ten goede komt.

5.3 Totaaloordeel visitatiecommissie

De commissie heeft waardering dat ondanks dat in de visitatieperiode de mogelijkheid voor fusie op tafel heeft gelegen en er sprake is geweest van een bestuurswissel de besturing stabiel en continu is gebleven.

Sterke punten

- + Nieuw bestuurlijke elan met daadkracht om het koersplan verder uit te rollen
- + Betrokkenheid RvC bij de organisatie
- + Stabiele organisatie en besturing in periode dat er (mogelijke) veranderingen waren
- + Kracht en tegenmacht komt uit de verf tussen RvC en bestuurder en bestuurder en MT/Controller
- + Externe controller met brede expertise

Leerpunten

- Actueel houden van de portefeuille strategie
- Duidelijkere strategische keuzes maken en die ook actief communiceren, waardoor de strategische samenwerking met andere corporaties beter kan worden ingezet

Oordeel van de commissie

De commissie beoordeelt de besturing van Jutphaas Wonen als **goed**.



★★★★★ = uitstekend ★★★★☆ = goed ★★★☆☆ = naar behoren ★★☆☆☆ = voor verbetering vatbaar ★☆☆☆☆ = onvoldoende



6 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

6.1 Financiële capaciteit

Voor de komende jaren zijn de woningbouwopgaven aanzienlijk. Investeren in de uitbreiding van de voorraad vraagt veel van de financiële mogelijkheden en organisatiecapaciteit van Jutphaas Wonen. De vermogensnormen waaraan volgens de toezichthouders aan moet worden voldaan, zijn behaald. De organisatie heeft de afgelopen jaren een solide financiële basis gelegd door een verantwoorde begroting en efficiënte bedrijfsvoering. De risico-inschatting van het beoordelingskader van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is laag op alle onderdelen. Door de opgaven die er liggen gaat Jutphaas Wonen bewust de grenzen van de financiële slagkracht opzoeken. Een aandachtspunt hierbij is de keuze in het huurbeleid om de huren twee opeenvolgende jaren niet te verhogen. Dit heeft invloed gehad op de investeringscapaciteit. De commissie vraagt aandacht om in de toekomst zorgvuldig met het huurbeleid om te gaan en daarin de balans te zoeken tussen betaalbaarheid enerzijds en de noodzaak om voldoende kasstromen te genereren anderzijds.

6.2 Omvang en samenstelling organisatie

De commissie ziet dat Jutphaas Wonen over voldoende kennis en kunde beschikt. Door de grotere opgaven en de vergrijzing in het personeelsbestand zijn er recent nieuwe collega's geworven. Deze instroom biedt kansen. Tegelijkertijd moeten de veranderingen in de personeelssamenstelling met zorg worden benaderd, omdat dit op de omvang van Jutphaas Wonen een grote impact heeft.

Er is een splitsing gemaakt tussen Wonen en Vastgoed om de organisatie te versterken, waarbij Wonen een eigen manager krijgt en een aantal nieuwe rollen binnen Wonen worden ingevuld.

Dit doet recht aan de opgaven op het gebied van leefbaarheid en participatie.

Door het aantrekken van een vastgoedontwikkelaar is meer specialistische kennis in huis gehaald en ingezet om het portefeuilleplan goed te laten landen en de afhankelijkheid van één grote bouwlocatie te verminderen door aandacht te hebben voor meerdere kansen en mogelijkheden voor sociale woningbouw. Daarbij heeft Jutphaas Wonen besloten dat zij in de toekomst mogelijk ook middenhuur woningen gaat ontwikkelen. De gemeente Nieuwegein is daar warm voorstander van gezien het grote tekort aan woningen in dat segment.

Jutphaas Wonen heeft de "zwakke plekken" goed op het netvlies en kan deze adresseren. Er zijn eerste stappen gezet om de samenwerking met collega-corporaties op het gebied van HR, digitalisering, ICT te verkennen.

Soft skills

De cultuur binnen Jutphaas Wonen is het afgelopen jaar in verandering gebracht. Door de bestuurswissel en het aantrekken van nieuwe collega's met nieuwe functies verandert er iets in de familiere cultuur (waar ook sterke kanten aan zitten). Het ingezette organisatieontwikkelingstraject versterkt de professionele setting waarin medewerkers presteren. Aanspreekgedrag wordt bijvoorbeeld gestimuleerd. De nieuwe bestuurder heeft daar een belangrijke bijdrage en eigen toon in en zet in op samenwerking.



6.3 Totaaloordeel visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet dat Jutphaas Wonen zich bewust is van de capaciteit en kennis van de eigen organisatie. De corporatie heeft in beeld waar de hiaten en aandachtspunten in de eigen organisatie zitten en zorgt voor extra kennis en menskracht om dit op te vullen. Dit vergt tijd en inzet, maar de juiste stappen voorwaarts worden gezet.

Sterke punten

- + Gezonde financiële positie in relatie tot de sociale huisvestingsopgaven Ondanks afgeketste fusie stabiele situatie
- + Verbreding woningbouwstrategie
- + Werkt aan versterken capaciteit organisatie

Leerpunten

- De grote inspanningen op betaalbaarheid heeft gevolgen voor de investeringscapaciteit op de langere termijn
- Schaalvoordelen realiseren

Oordeel van de commissie

De commissie beoordeelt de maatschappelijke capaciteit van Jutphaas Wonen **naar behoren**.



★★★★★★ = uitstekend ★★★★★☆ = goed ★★★★★☆ = naar behoren ★★★★★☆ = voor verbetering vatbaar ★★★★★☆ = onvoldoende

7 Bestuurlijke reactie

Trots!

Met veel trots kijk ik terug op het visitatieproces en het daaruit voortvloeiende oordeel. Op drie van de vier visitatievelden scoort Jutphaas Wonen goed. Gelet op alle interne en externe ontwikkelingen in de periode 2020 – 2023 is dat een prestatie van jewelste. We lopen voorop qua verduurzaming en we zetten meer in op leefbaarheid en het bouwen van woningen. Jutphaas Wonen toont daadkracht en betrokkenheid.

Op het visitatieveld maatschappelijke capaciteit scoort Jutphaas Wonen naar behoren. We hebben een gezonde financiële positie, echter onze inzet op betaalbaarheid heeft direct gevolgen gehad voor onze investeringscapaciteit. Naar de toekomst toe blijft dat een punt van aandacht, maar ook zorg. Hoe houden we balans tussen betaalbaarheid (huidige huurders) en het bouwen van meer woningen (toekomstige huurders).

Beleidsagenda voor de toekomst

De visitatiecommissie stelt terecht dat voor de beleidsagenda voor de toekomst er belangrijke randvoorwaarden in te vullen zijn. Deze randvoorwaarden zijn in een eerder stadium ook door de organisatie onderkend en grotendeels al in 2024 in concrete acties en doelen omgezet. Een aantal randvoorwaarden, bijvoorbeeld de soft skills van de organisatie, vraagt continu aandacht van een organisatie. Daar is Jutphaas Wonen geen uitzondering op. De komende periode zullen we gebruiken om nog meer in te zetten op de samenwerking met één of meerdere collega-corporaties.



Bedankt!

In de eerste plaats wil ik de visitatiecommissie bedanken voor het feit dat onze belanghouders en collega's in ruime mate de gelegenheid hebben gekregen om hun beeld te schetsen van het presteren van Jutphaas Wonen over de periode 2020 – 2023.

In het bijzonder wil ik het Huurdersplatform bedanken voor hun positief kritische inbreng tijdens het visitatieproces. Uit de maatschappelijke reactie van het Huurdersplatform blijkt veel waardering maar ook ruimte voor verbetering.

Verder wil ik alle geïnterviewde belanghouders bedanken voor hun waardering voor ons werk van de afgelopen jaren.

Jutphaas Wonen kijkt met veel vertrouwen naar de toekomst.

Vertrouwen omdat we onze opgave goed in beeld hebben en vertrouwen omdat gebleken is dat wij het verschil kunnen maken.

Nieuwegein, maart 2025

Jordi Vermaas
directeur-bestuurder

8 Maatschappelijke reactie

Reactie Huurdersplatform (Hpf) op het visitatierapport 2024 Jutphaas Wonen

Als Huurdersplatform willen wij onze reactie graag beginnen met het complimenteren van Jutphaas Wonen met de conclusies in het visitatierapport. Het is goed om te zien dat de organisatie in de afgelopen drie jaar, ondanks een op het laatste moment afgeblazen fusie, het vertrek van, het aanstellen van een interim en tenslotte de zoektocht naar een nieuwe directeur-bestuurder, overeind gebleven is en de normen en waarden die de huurders van de corporatie gewend zijn heeft vast weten te houden.

In bovenstaande onderwerpen is het Huurdersplatform een volwaardige gesprekspartner geweest en wij zijn er dan ook trots op dat het platform zich de afgelopen jaren, met ondersteuning van Jutphaas Wonen, heeft kunnen ontwikkelen tot de huurdersvertegenwoordiging die het nu is.

Ook in de voorliggende visitatie heeft het Hpf zijn rol met enthousiasme kunnen vervullen. Nadat een aantal bestuursleden ter voorbereiding een presentatie van Raeflex hebben bijgewoond zijn naast de voorzitter nog twee andere leden van het Hpf aangeschoven bij het uiteindelijke visitatiegesprek en de daarop volgende evaluatie. Kijkend naar de diverse onderdelen kunnen we vaststellen dat we tijdens het gesprek voldoende ruimte gekregen hebben om onze standpunten naar voren te brengen en dat we ons op sommige punten kritische geluid voldoende in het rapport terug kunnen vinden.

En kritisch zullen wij ook in de komende jaren moeten blijven. Immers, er is volgens het rapport op enkele punten nog ruimte voor verbetering en de huidige directeur-bestuurder heeft met het plan “Thuis bij Jutphaas Wonen” een koers ingezet die bijna haaks staat op het beleid in de voorgaande jaren. Van reactief naar proactief, van beheren naar bouwen en van behoudend naar het op zoek gaan naar de grenzen van de financiële mogelijkheden. Noodzakelijk gezien de beslissing om de fusie af te blazen en ervoor te kiezen zelfstandig door te gaan, maar ook een grote uitdaging voor de organisatie. Ook aan de deskundigheid van het Hpf zullen andere eisen gesteld worden omdat er meer nadruk komt te liggen op de economische kant van de bedrijfsvoering. Aan ons onder andere de taak om te bewaken dat daarbij de positie van de zittende huurders niet in het geding komt.

Geruststellend is dat ook de sociale kant van de corporatie, onder andere door het aanstellen van wijkbeheerders, niet uit het oog verloren wordt en dat Jutphaas Wonen het Hpf ook uitdaagt om mee te denken over zaken die buiten de wettelijk vastgestelde kaders liggen.

Tot slot

Het gegeven dat de overleggen altijd in goede sfeer verlopen, dat begrip voor elkaars standpunt altijd het uitgangspunt is voor de discussie en dat dat in het verleden geleid heeft tot compromissen waar beide partijen meestal met een goed gevoel op terug kunnen kijken geeft, ondanks het feit dat de historie met de huidige directeur-bestuurder op dit gebied nog kort is, vertrouwen voor de toekomst.

Met vriendelijke groet,
Huurdersplatform Jutphaas Wonen,
Tine Wittebol, voorzitter
30 december 2024



Bijlagen

BIJLAGE 1

Verantwoording visitatie

De visitatie bij Jutphaas Wonen is uitgevoerd op basis van Methodiek 7 (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2022/1) en vond plaats tussen september en december 2024.

Methodiek 7 richt zich op:

- (1) Het leren en verantwoorden van de corporatie, waarbij de visitatiecommissie zich een oordeel vormt over de maatschappelijke waarde die een corporatie heeft geleverd en daarbij sterke punten en leerpunten identificeert.
- (2) In beeld brengen van de huurdersinvloed en het huurdersperspectief op de corporatie. Bij de visitatie van Jutphaas Wonen zijn de huurdersvertegenwoordigers vanaf de start van de visitatie betrokken geweest
- (3) Netwerken en samenwerking: [in deze visitatie is hier geen gebruik van gemaakt.

Documentatie

De commissie heeft voorafgaand aan de visitatiegesprekken een uitgebreid pakket aan documenten bestudeerd, zoals het ondernemingsplan, de prestatieafspraken, beleidsdocumenten waaronder jaarplan, begrotingen, rapportages aan de RvC, verslagen van overleggen met het HuurdersPlatform en andere belanghebbenden, de verslagen en zelfevaluatie van de RvC, accountantsverslagen en correspondentie met de Aw en het WSW. Op basis daarvan is een factsheet opgesteld die ter beschikking is gesteld aan de gesprekspartners (zie bijlagen).

Startbijeenkomst en visitatiegesprekken

De visitatie is van start gegaan met een voorbereidende sessie, startbijeenkomst, waarin bestuur, mt, RvC, in samenspraak met de visitatiecommissie de diverse aandachts- en leerpunten hebben besproken. Vervolgens zijn er gedurende 1 dag gesprekken gevoerd met verschillende belanghebbenden, binnen en buiten de corporatie. Dit is gedaan in de vorm van een-op-een gesprekken. Een overzicht van de gesprekken is opgenomen in de bijlagen.

Waarderingen

Bij de waardering van de onderdelen Maatschappelijke Waarde en Maatschappelijke capaciteit hanteert de visitatiecommissie een vijfpuntschaal:

- De corporatie presteert **uitstekend**, en is op een of meerdere onderwerpen een voorbeeld voor andere corporatie.
- De corporatie presteert **goed** en doet wat er van haar verwacht mag worden.
- De corporatie presteert **naar behoren**, waarbij de visitatiecommissie enige ruimte voor verbetering ziet.
- De prestaties zijn **voor verbetering vatbaar**: dat wil zeggen de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering.
- De corporatie presteert **onvoldoende** als de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is.



Aedes-benchmark



Ervaren woonkwaliteit



Gemeenten

Nieuwegein

Missie

"Thuis bij Jutphaas Wonen"

Uitgangspunten

- ✓ Mensen staan centraal
- ✓ We experimenteren
- ✓ We trekken ons eigen plan
- ✓ We zijn een ankerpunt voor onze stad
- ✓ Standaard is de norm, maatwerk waar nodig is
- ✓ We hebben onze vastgoedportefeuille glijdend in kaart
- ✓ Financieel gezond; nu en in de toekomst

Wachttijd



- Regio Utrecht 2020 ± 10 jaar, zoektijd circa 5 jaar
- Regio Utrecht 2023 ± 11 jaar, zoektijd circa 5 jaar

(Cijfers o.b.v. trendanalyses van WoningNet)

Nieuwbouw

In de visitatieperiode zijn 54 sociale huurappartementen overgenomen van een collega-corporatie. Deze betaalbare woningen zijn hierdoor behouden voor de gemeente Nieuwegein.

2024	0
2025	39 (Marconibaas)
2026	143 (Hoeverijk, Pinguin-locatie en Deventerschans)
2027	18 (Meppelerschans)



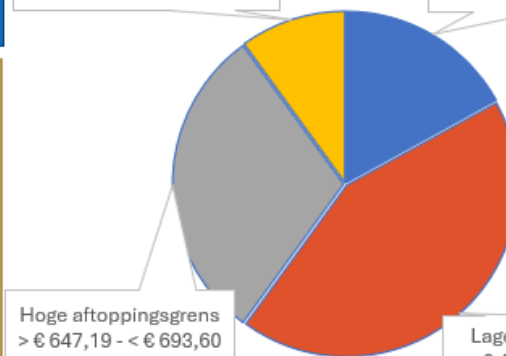
Liberalisatiegrens
> € 693,60 - < € 808,06
10%

2023

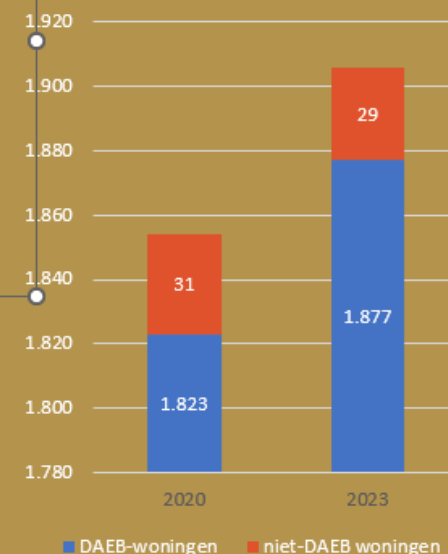
Kwaliteitskortingsgrens
< € 452,20
17%

Hoge aftoppingsgrens
> € 647,19 - < € 693,60
30%

Lage aftoppingsgrens
> € 452,20 - < € 647,19
43%



Woningaanbod 2020-2023

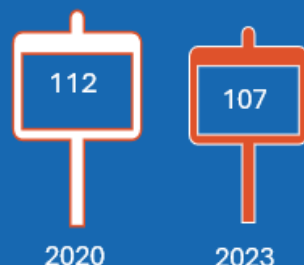


2020: 43 onzelfstandige woningen
2023: 42% grondgebonden en 58% gestapelde woningen

Opvallende projecten en transformatie

- In 2022 in regionaal verband de laagste CO2 uitstoot per woning en in 2024 geen woningen meer met een "slecht" energielabel
- 2020 143 etagewoningen in de wijk Bataaf geïsoleerd, daarop volgende jaren 4 torenflats in de wijk Wijkersloot
- 600 zonnepanelen aangebracht
- 2021 pilot met MEED douche
- Doorstroomregeling van "Groot naar Beter"
- Verzorgd wonen
- Inzet verhuisadviseur

Verhuringen



Huurgemiddelde (p/m)



Huurachterstand

- 0,45% van de totale jaarhuur 2023
- Ontruiming 0
- Vanaf 2023 aangesloten bij het landelijk convenant vroeg signalering



FACTSHEET visitatie 2020 - 2023



BIJLAGE 3

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Jutphaas Wonen te Nieuwegein
Visitatiejaar : 2024

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Jutphaas Wonen te Nieuwegein hebben.

Bennekom, 11 juni 2024
de heer drs. A.H. Grashof, directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Jutphaas Wonen te Nieuwegein verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2024 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Bennekom, 11 juni 2024	drs. A.H. Grashof voorzitter
Bennekom, 11 september 2024	Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC] algemeen commissielid
Bennekom, 12 augustus 2024	Mevrouw M. van den Brok secretaris

Bovenstaande onafhankelijkheidsverklaringen zijn niet ondertekend in verband met de AVG. De ondertekende exemplaren zijn onderdeel van het visitatiearchief van Raeflex.



BIJLAGE 4

Lijst met geïnterviewde personen

Interne gesprekken

Raad van commissarissen

De heer D. Hol, voorzitter
De heer T. van Vlimmeren, commissaris
Mevrouw M. Waarts, commissaris
De heer C. Jonkers, commissaris

Directeur-bestuurder

De heer J. Vermaas

Managementteam

Mevrouw H. Schmidt, manager bedrijfsbeheer
De heer M. van Dijk, manager vastgoed
De heer G. Buijs, manager wonen a.i.
Mevrouw A. Neijenhuijs, beleidsadviseur

Controller

De heer G. Houtsma

Externe gesprekken

HuurdersPlatForm Jutphaas Wonen

Mevrouw J. Ronkes, bestuurslid
Mevrouw T. Wittebol, voorzitter
De heer R. Cuhfus, vice-voorzitter

Gemeente Nieuwegein

Mevrouw M. Schouten, wethouder
Mevrouw C. van Wijk, adviseur wonen

Corporaties

De heer M. de Graaf, Woonin
De heer B. Schouten, Portaal

Zorg- en welzijnsinstellingen

De heer O. Riezebos, Stichting Wooninitiatief Huis Mandala
De heer P. Mennen, Stichting Wooninitiatief Huis Mandala
Mevrouw L. Albraha, Selam Zorg

Aannemer

De heer C. Dillen, van Dillen Bouwgroep