

Maatschappelijke Visitatie Jutphaas Wonen

Visitatieperiode 2011 tot en met 2015

Opdrachtgever: Jutphaas Wonen

Christine Oude Veldhuis
Rob Out
Robert Kievit

Rotterdam, 11 augustus 2016

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Beoordeling maatschappelijke prestaties	7
Recensie	7
Samenvatting en beoordeling	10
Profielschets	12
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
1.1 Inleiding	16
1.2 Opgaven	16
1.3 Prestaties in het licht van de opgaven	18
1.4 Ambities	22
1.5 Ambities in relatie tot de opgaven	23
1.6 Beoordeling	24
2 Presteren volgens Belanghebbenden	25
2.1 Inleiding	26
2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	26
2.3 Beoordeling	26
2.4 Boodschap	31
3 Presteren naar Vermogen	33
3.1 Inleiding	34
3.2 Financiële continuïteit	34
3.3 Doelmatigheid	36
3.4 Vermogensinzet	37
3.5 Beoordeling	38
4 Presteren ten aanzien van Governance	39
4.1 Inleiding	40
4.2 Besturing	40
4.3 Intern toezicht	43
4.4 Externe legitimering en verantwoording	47
4.5 Beoordeling	49
Bijlagen	50
Bijlage 1: Position Paper Jutphaas Wonen	51
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	56
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	57
Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	58
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	60
Bijlage 6: Bronnenlijst	67
Bijlage 7: Prestatietabel	68

Voorwoord

Het visitatiestelsel

De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Extra prestatieveld: Transformatie van leegstaande kantoren naar woningen¹.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.



In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

¹ In het hoofdstuk 'Presteren naar Opgaven en Ambities' wordt de keuze voor dit extra prestatieveld toegelicht.

Aanpak van Ecorys

Jutphaas Wonen heeft Ecorys in 2016 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie ziet toe op de periode 2011 tot en met 2015. De periode van vijf jaar is het gevolg van het feit dat Jutphaas Wonen uitstel heeft gevraagd en verleend heeft gekregen. De visitatiecommissie heeft zich ervan vergewist dat Jutphaas Wonen zich tijdig bewust was van de naderende visitatieverplichting en heeft vastgesteld dat de corporatie tijdig in overleg is getreden met Aedes voor wat betreft de planning van de visitatie. De visitatiecommissie heeft kennisgenomen van de brief van Aedes waarin zij Jutphaas Wonen toestemming geeft om in 2016 tot uitvoering en afronding van de visitatie te komen. De visitatiecommissie stelt daarmee vast dat Jutphaas Wonen tijdig, transparant en verantwoordelijk omgegaan met haar visitatieverplichting.

De maatschappelijke visitatie is in de maanden april tot en met juli 2016 uitgevoerd door een visitatiecommissie die bestond uit Christine Oude Veldhuis, Rob Out, Robert Kievit.

De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	april	mei	juni	juli
Deskresearch				
Startbijeenkomst				
Interne interviews				
Belanghebbenden				
Concept rapport				
Interne bespreking				
Eindpresentatie				
Eindrapport				

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

Cijfer	Prestatie
10	Uitmuntend
9	Zeer goed
8	Goed
7	Ruim voldoende
6	Voldoende
5	Onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
3	Zeer onvoldoende
2	Slecht
1	Zeer slecht

Leeswijzer

De rapportage start met een beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting.

Aansluitend schetsen we het profiel van Jutphaas Wonen.

De vier hoofdstukken die daarop volgen belichamen de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Jutphaas Wonen.

De volgende bijlagen zijn aan dit rapport gehecht:

1. Position Paper Jutphaas Wonen;
2. Bestuurlijke reactie;
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Curricula Vitae van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Prestatietabel.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie. Met name is dank verschuldigd aan Marella Verhagen die de visitatiecommissie snel en volledig van de benodigde informatie heeft voorzien.

Beoordeling maatschappelijke prestaties

Recensie

Jutphaas Wonen: lokaal verankerd, goed presterend, gewaardeerde voorbeeldfunctie in kantorentransformatie.

Jutphaas Wonen is een kleine, slagvaardige corporatie met een woningbezit van ca 1.850 verhuureenheden in de gemeente Nieuwegein. Het bezit wordt gekenmerkt door de groeikernperiode van deze gemeente: ruim 60% is gebouwd in de jaren '70 en de rest van het bezit in de jaren daarna. Er is sprake van relatief veel hoogbouw en relatief hoge huren. Het werkgebied kent een grote marktdruk en beperkte nieuwbouwmogelijkheden.

Position paper als herkenbare weergave

Het position paper schetst de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. In 2011 maakte Jutphaas Wonen de keuze om een maatschappij gedreven corporatie te willen zijn: men wil in het maatschappelijke presteren gedreven worden door wat er leeft bij de eigen klanten en in de samenleving. In 2011 vond een herinrichting van de organisatie plaats en werd een cultuurtraject gestart. Als kernwaarden werden benoemd: betrouwbaar, midden in de samenleving en luisterend oor. De speerpunten waren klantgestuurd werken, kwalitatief goede huisvesting, focus op Nieuwegein, lichte groei van het bezit en een innovatieve naar buiten gerichte instelling van de organisatie. Mede door ontwikkelingen in samenleving en beleid is in de afgelopen jaren de aandacht van Jutphaas Wonen voor betaalbaarheid, de primaire doelgroep, wonen met zorg en duurzaamheid versterkt.

De kernwaarden, de speerpunten en de ontwikkelingen die beschreven zijn in het position paper, zijn voor de visitatiecommissie goed zichtbaar geworden. De inzet van Jutphaas Wonen is voor de commissie overtuigend en er zijn overwegend goede prestaties zichtbaar. Jutphaas Wonen wil deze lijnen doorzetten naar de toekomst, waarbij ambities onverminderd gericht blijven op het creëren van meer woningaanbod, het stimuleren van doorstroming en goede en duurzame huisvesting voor primaire en bijzondere doelgroepen.

Verbeterpunten van de vorige maatschappelijke visitatie zijn goed opgepakt

De voorgaande visitatie had betrekking op de periode 2007 tot en met 2010 en is uitgevoerd op basis van methodiek 4.0. De maatschappelijke prestaties van Jutphaas Wonen werden als ruim voldoende beoordeeld, waarbij met name de relatief hoge waardering van belanghebbenden (7,7) opviel. De visitatiecommissie merkte onder meer de volgende aandachtspunten op:

- de lichte afname van het woningbezit, ondanks de geformuleerde groeidoelstelling; na 2007 was de nieuwbouwproductie stilgevallen en is veel aandacht besteed aan twee grote renovatieprojecten;
- de relatief hoge gemiddelde huurprijs die ook tot zorg leidde bij de belanghebbenden. Zij riepen Jutphaas Wonen op om meer aandacht te geven aan de betaalbaarheid van het woningbezit;
- een lichte zorg over het (tijdelijk) niet voldoen aan de WSW-eis van een aflossingsfictie van 2% van de leningenportefeuille, waardoor borging van nieuwe leningen niet vanzelfsprekend zouden zijn.
- tussen de regels van het rapport door geeft de visitatiecommissie in 2011 aan dat een verbetering mogelijk is in de kwantificering van de kwalitatieve doelstellingen (p. 37). Men verwijst daarbij naar een soortgelijke opmerking van de accountant, die een goed zicht op de financiële positie van belang acht voor het behalen van de strategische doelstellingen.

Anno 2016 kan de visitatiecommissie constateren dat op al deze punten goede voortgang zichtbaar is. Het woningbezit is in omvang toegenomen. De versterkte aandacht voor betaalbaarheid is onder meer vorm gegeven in matiging van het huurbeleid en de financiële ratio's zijn op orde. De financiële sturing is verder geprofessionaliseerd en in de interviews is het beeld ontstaan dat de verbinding tussen financiële mogelijkheden enerzijds en doelstellingen anderzijds een belangrijke rol speelt bij de afwegingen rondom de vermogensinzet. Op papier is deze verbinding nog niet zo zichtbaar.

Lokale verankering, goede prestaties, gewaardeerde corporatie

Jutphaas Wonen is vanuit de twee eerdere maatschappelijke visitaties en deze maatschappelijke visitatie consistent te omschrijven als een goed presterende corporatie met een sterke lokale verankering. Telkens valt de waardering van belanghebbenden op; in cijfers en in de toelichting daarop. Financiële continuïteit en vermogensbeleid zijn op orde, evenals de aspecten van governance. Ook is elke keer de behoefte zichtbaar om vernieuwend bezig te zijn en met nieuwe concepten en pilots bij te dragen aan het oppakken van maatschappelijke opgaven. Er staan ruim voldoende tot goede beoordelingen op alle prestatievelden die de methodiek benoemt. Het maatschappelijk presteren is goed op orde gegeven de opgaven in het werkgebied en meer dan goed op orde als daar de bescheiden omvang van de corporatie bij wordt betrokken.

De visitatiecommissie heeft aanleiding gezien om het 'extra veld' te benutten voor het benoemen van de bijzondere prestaties op het gebied van kantorentransformatie die Jutphaas Wonen in de afgelopen jaren heeft geleverd:

- door deze transformatie is ook bijgedragen aan het oplossen van een groot maatschappelijk probleem: dat van de kantorenleegstand, die zich in heel Nederland voordoet en zich in Nieuwegein in vrij sterke mate manifesteert;
- Jutphaas Wonen heeft daarmee een complexe taak op zich genomen en die op een intelligente wijze aangepakt. Door een doordachte wijze van aanbesteden en samenwerken de transformatieopgave uitgevoerd met behoud van regie en met beheersing van de risico's voor de eigen organisatie;
- de externe waardering hiervoor blijkt onder meer uit de toekenning van twee prijzen (de KWH I-opener prijs en de Duurzaamheidsprijs van de Provincie Utrecht) en de grote waardering van belanghebbenden.

De visitatiecommissie is op basis van het deskresearch én de gesprekken die in het kader van de visitatie zijn gevoerd tot het inzicht gekomen dat het gebruik maken van een extra prestatieveld recht doet aan de prestaties ten aanzien van de transformatie van leegstaande kantoren. Hoewel de prestaties rond de transformatie van leegstaande kantoren in de gesprekken veelvuldig aan de orde zijn geweest is belanghebbenden niet om separaat cijfermatig oordeel op dit punt gevraagd.

Waar zijn verdere verbeteringen mogelijk?

De visitatiecommissie wil graag de volgende punten voor verdere verbetering benoemen:

- de zichtbaarheid van de verbinding tussen financiële mogelijkheden, doelstellingen en inzet van middelen kan sterker worden. Dat kan bijvoorbeeld door doelstellingen consequent smart te formuleren en -ook op papier- maatschappelijke doelstellingen en financiële sturing met elkaar te verbinden;
- het verslag van de Raad van Commissarissen in het jaarverslag van Jutphaas Wonen kent al een aantal jaren dezelfde tekstblokken. Het zou goed zijn om daar weer eens kritisch naar te kijken en dit verslag aan te passen aan actualiteit en eisen van deze tijd;
- de adequate naleving van de Governancecode kan in de externe verantwoording meer aandacht krijgen. Daar waar de visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Jutphaas Wonen in 2015 en 2016 actie heeft ondernomen ter verdere verbetering van 'good governance' is het zaak om deze acties een structureel karakter te geven.

Scorekaart

Deelrekening

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,3	7,2	7,6	7,3	7,5	8,0	7,5	75%	7,6
Ambities in relatie tot de opgaven							8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,8	7,8	7,7	8,3	7,5		7,6	50%	7,6
Relatie en communicatie							8,1	25%	
Invloed op beleid							7,2	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							7,0	30%	6,7
Doelmatigheid							6,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
Presteren ten aanzien van governance									
Besturing	Plan						7,5	33%	7,1
	Check						7,0		
	Act						7,0		
Intern toezicht	Functioneren Raad						7,0	33%	
	Toetsingskader						7,0		
	Governancecode						6,0		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						8,0	33%	
	Openbare verantwoording						7,0		

Verklaring perspectieven:

- 1: Huisvesting van de primaire doelgroep
- 2: Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- 3: Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- 4: (Des)investeren in vastgoed
- 5: Kwaliteit van wijken en buurten
- 6: Extra prestatieveld: transformatie van leegstaande kantoren naar woningen. De visitatiecommissie heeft in de prestaties van Jutphaas met betrekking tot dit thema aanleiding gevonden om in 'presteren naar opgaven' de mogelijkheid van een extra prestatieveld te benutten.
In de gesprekken met belanghebbenden is de transformatie van leegstaande kantoren uitdrukkelijk aan de orde geweest. Belanghebbenden hebben hun (cijfermatige) waardering op dit punt geuit in het prestatieveld '(des)investeren in vastgoed' en is de transformatie van leegstaande kantoren niet vervat in een extra prestatieveld

Samenvatting en beoordeling

Jutphaas krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 1 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	6,7
Presteren ten aanzien van Governance	7,1

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,6

De visitatiecommissie stelt vast dat Jutphaas Wonen in ruime mate invulling geeft aan de opgaven waar zij voor staat. Voor wat betreft het 'Presteren naar Opgaven' springen met name de prestaties ten aanzien van het transformeren van kantoorgebouwen in het oog. Jutphaas Wonen heeft met de transformatie van kantoorgebouwen naar jongerenwoningen een bijdrage geleverd aan het tegengaan van ontgroening in Nieuwegein. De visitatiecommissie beoordeelt de ambities en doelstellingen van Jutphaas Wonen als passend bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,6

De belanghebbenden van Jutphaas Wonen zijn positief over de maatschappelijke prestaties van de Jutphaas Wonen. Daarbinnen springt het prestatieveld '(des)investeren in vastgoed' er in positieve zin uit. De gemeente Nieuwegein kwalificeert de maatschappelijke prestaties op het prestatieveld '(des)investeren' zelfs als 'goed'. De 'relatie en communicatie' wordt door belanghebbenden eveneens met een 'goed' beoordeeld. De belanghebbenden zien in Jutphaas Wonen een 'open' partner. De belanghebbenden wijzen in het kader van de betaalbaarheid op de relatief dure woningvoorraad van Jutphaas Wonen.

Presteren naar Vermogen

6,7

De visitatiecommissie stelt vast dat Jutphaas Wonen als het gaat om 'Presteren naar Vermogen' voldoet wat er van de corporatie op dit punt verwacht wordt. Op onderdelen ziet de commissie aanleiding voor pluspunten. Jutphaas Wonen voldoet aan de normen van de externe toezichthouders. De visitatiecommissie beoordeelt de 'doelmatigheid' met een voldoende. Voor wat betreft 'vermogensinzet' stelt de visitatiecommissie vast dat Jutphaas Wonen goed zicht heeft op zowel de vorderingen met betrekking tot de strategische speerpunten als op de actuele financiële stand van zaken

Presteren ten aanzien van Governance

7,1

De visitatiecommissie komt tot de conclusie dat Jutphaas Wonen ook als het gaat om 'Presteren ten aanzien van Governance' voldoet aan wat er van corporaties op dit punt verwacht wordt. Jutphaas Wonen scoort voor wat betreft de PCA-cyclus respectievelijk een 7,5, 7,0 en 7,0. Jutphaas Wonen heeft met de ontwikkeling van onder andere het nieuwe ondernemingsplan, het actieplan, het voorraadbeleid en de kwartaalrapportages de PCA-cyclus aanzienlijk versterkt. De Raad van Commissarissen legt een actieve wijze van intern toezicht aan de dag, besteed veel aandacht aan educatie en hanteert een profielschets een openbare wervingsprocedure bij vacatures.

Profielschets

Werkgebied

Het werkgebied van Jutphaas Wonen is de gemeente Nieuwegein. Binnen de gemeente zijn tevens Mitros en Portaal actief. In totaal heeft Nieuwegein een sociale woningvoorraad van +/- 8.000 woningen. Ultimo 2014 heeft Jutphaas Wonen 22% van de sociale huurwoningen in Nieuwegein in portefeuille. Mitros en Portaal bezitten respectievelijk 64% en 14% van de sociale woningvoorraad) in de gemeente.

Woningbezit

Uit de publicatie van Corporatie in Perspectief (CiP) blijkt dat de woningvoorraad van Jutphaas Wonen voor een relatief groot aandeel bestaat uit hoogbouw in vergelijking met zowel de referentie als het landelijke gemiddelde. Daarentegen staat een relatief laag aandeel aan eengezinswoningen binnen de woningvoorraad van Jutphaas Wonen in vergelijking met de referentie. Het aandeel eengezinswoningen ligt wel boven het landelijke gemiddelde. Van het woningbezit van Jutphaas Wonen is meer dan 60% gebouwd in de periode van 1970 tot 1979.

Tabel 2 Woningbezit (2014)

Type woningen	Jutphaas %	Referentie ² %	Landelijk %
Eengezinswoningen	45,2	58,4	41,1
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	18,9	14,4	25,9
Meergezinswoningbouw met lift	5,9	16,3	14,9
Hoogbouw	25,8	6,1	11,7
Onzelfstandige overige wooneenheden	4,2	4,9	6,4
Totaal	100	100	100

Bron: CiP (2016), Jutphaas Wonen, Aedes Benchmark Centrum,

De wooneenheden van Jutphaas Wonen hebben ultimo 2014 een huurprijs die per maand enkele tientallen euro's hoger ligt dan het niveau van andere corporaties in haar grootteklasse en dan het landelijke gemiddelde. Het aandeel 'dure' huurwoningen (onder huurtoeslaggrens) binnen de woningvoorraad van Jutphaas Wonen ligt boven zowel dat van de referentiegroep als van het landelijk gemiddelde.

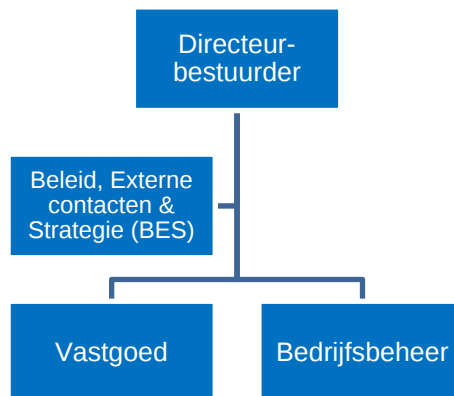
De relatief 'dure' voorraad hangt samen met de relatief jonge woningvoorraad die het gevolg is het feit dat Nieuwegein een voormalige groeikern is. Hier staat tegenover dat Jutphaas Wonen ten opzichte van het landelijke peil een relatief laag percentage ten opzichte van de maximaal toegestane huur hanteert. Het gemiddelde aantal WWS punten ligt boven dat van zowel de referentiegroep als van het landelijke gemiddelde.

² De referentiegroepen zijn ingedeeld naar grootteklasse. Jutphaas Wonen behoort tot de corporaties met een woningbezit van 1.001 t/m 2.500 verhuureenheden

Organisatiestructuur

Jutphaas Wonen heeft ultimo 2015 22 medewerkers in dienst. De formatie telt op dat moment 15,91 fte waar dat eind 2014 nog 14,81 fte was. Jutphaas Wonen heeft een kleine, platte organisatie met drie afdelingen: Beleid, Externe contacten & Strategie (BES) en Vastgoed en Bedrijfsbeheer.

Figuur 1 Organogram Jutphaas



Bron: Jutphaas Wonen (2016)

Verbindingen

In de visitatieperiode was geen sprake van verbindingen.

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Jutphaas wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

1.2 Opgaven

In deze paragraaf worden de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, bracheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

1.2.1 Regionale opgaven

Regionale Woonvisie 2030, Bestuur Regio Utrecht (BRU)

De Regionale Woonvisie 2030 is vastgelegd in 2009. De woonvisie richt zich op de woningbehoefte tot 2030 en het beleid op middellange- en lange termijn. Noch in de (lokale) woonvisie van de gemeente Nieuwegein noch in de lokale prestatieafspraken wordt (expliciet) teruggegrepen op de regionale woonvisie. Ook Jutphaas Wonen refereert zelf niet aan de Regionale Woonvisie. Om deze reden rekent de visitatiecommissie de Regionale Woonvisie niet tot het opgavenkader waaraan de maatschappelijke prestaties van Jutphaas Wonen worden getoetst.

Jutphaas Wonen manifesteert zich echter wel degelijk op bovenlokaal niveau, bijvoorbeeld in de interactie met collega corporaties. Zo is Jutphaas Wonen een actieve deelnemer aan het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht en Omstreken (RWU). Margaret Zeeman, gedurende de visitatieperiode directeur-bestuurder van Jutphaas Wonen, heeft de functie van voorzitter bekleed. In die hoedanigheid speelde zij als bestuurder van Jutphaas Wonen een belangrijke rol in bovenlokale volkshuisvestelijke aangelegenheden. Een sprekend voorbeeld is de brief waarin de RWU haar visie met betrekking tot de Novelle op de Herzieningswet en de concept AMvB aan de tweede kamer commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft geuit.

1.2.2 Lokale opgaven

Woonvisie Nieuwegein 2005-2010/2015

In de Woonvisie Nieuwegein is het behoud en de versterking van de attractiviteit van Nieuwegein vertaald naar een viertal thema's: imago, woonomgeving, woningvoorraad en doelgroepen. In verband met de omvangrijke woningvraag blijft het belangrijk om mogelijkheden voor aanvullende woningbouw te benutten en kansen voor nieuwbouw te creëren. Nieuwbouw en ingrijpen in de bestaande voorraad moeten door diversiteit en kwaliteit de eenzijdigheid van de voorraad doorbreken. In de woonvisie zijn de voldoende aandachtspunten en/of doelstellingen vastgelegd:

- De realisatie van groene woonmilieus bij nieuwbouw;
- Het geschikt maken van de woningvoorraad voor senioren;
- Het ondersteunen van het concept van woonservicewijken, waarbij bewoners met een hulpvraag bediend worden met een integraal aanbod van gebouwde voorzieningen en zorg en dienstverlening.
- De huisvesting van gezinnen (met name in het duurdere segment) en jongeren en starters in goedkope huisvesting;

- De realisatie van een villawijk in het gebied tussen de Laagravenseweg en de Houtenseweg voor de kwalitatieve verbetering van Nieuwegein als woonstad en differentiatie;
- Het onderzoeken van mogelijkheden voor de realisatie van woningen of andere functie langs de hoofdroutes in Nieuwegein.
- Het promoten van de stad om het imago van Nieuwegein te verbeteren en meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteiten die de stad als (woon)gemeente heeft.

Woonvisie 2015

In de Woonvisie 2015 van de gemeente Nieuwegein staan de realisatie van woonwensen en woningbehoeften van inwoners en het creëren van een prettige woonomgeving centraal. De woonvisie onderscheidt een viertal opgaven:

- Het creëren van een vitale stad;
- Het aanbieden van betaalbare wonen;
- Het aanbieden van wonen en zorg;
- Het verbeteren van kwaliteit en duurzaamheid;

Voor het creëren van een vitale stad is sprake van een woningbouwambitie van 3.300 woningen. De woningbouw moet bijdragen aan een gedifferentieerde woningvoorraad, waarin inwoners een wooncarrière moeten kunnen maken. Het woningbehoefteonderzoek laat zien dat er behoefte is aan huurwoningen in de vrije sector, huurwoningen in de sociale sector en koopwoningen (vanaf € 300.000). Het bieden van een wooncarrière moet tot gevolg hebben dat er een gemêleerde bevolking ontstaat. De sociale huurwoningen die te huur worden aangeboden dienen qua prijs te passen bij de vraag van de woningzoekenden. Voor de sociale woningvoorraad wordt een omvang van 30% van de woningvoorraad gehanteerd. Daarbij moet de positie van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huurwoning te worden verbeterd. Aan de hand van de demografische ontwikkelingen kent Jutphaas Wonen tevens een opgave ten aanzien van het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad voor ouderen en mensen met een beperking. Door middel van nieuwbouw en transformatie kan worden voorzien in de vraag naar nultredenwoningen. Daarnaast dient het (regionale) woonruimteverdeelsysteem zodanig ingericht te worden dat woningen tevens op het gebied van wonen en zorg bij de juiste mensen terecht komen. Voor wat betreft duurzaamheid ligt de opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad om zodoende de woonlasten te verlagen en het energieverbruik te reduceren. Daarnaast zal de kwaliteit en de uitstraling van de bestaande woningvoorraad moeten worden verbeterd. Duurzame nieuwbouw en transformatie kunnen bijdragen aan deze opgaven.

Prestatieafspraken 2011-2014

De gemeente Nieuwegein, Portaal, Mitros en Jutphaas Wonen hebben een prestatieovereenkomst gesloten voor de periode van 2011 tot en met 2014. De prestatieovereenkomst is gebaseerd op de Structuurvisie 2030, waarin is vastgelegd dat Nieuwegein een stad wil zijn die verbindt en kwaliteit uitstraalt. De gemeente Nieuwegein en de woningcorporaties beogen te komen tot een beter functionerende Nieuwegeinse woningmarkt, de aantrekkelijkheid van Nieuwegeinse woonmilieus te vergroten en ongestoord woongenot te bevorderen.

In het kader van het functioneren van de Nieuwegeinse woningmarkt moet worden ingespeeld op de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Daarvoor zijn twee scenario's geformuleerd: 'ontgroening tegengaan' en 'vergrijzing faciliteren'. In de prestatieovereenkomst ligt de nadruk op een aantal maatregelen ten behoeve van jongeren en jonge gezinnen. Door de demografische ontwikkelingen ontstaat een groeiende kloof tussen de vraag van de bevolking enerzijds en het woningaanbod anderzijds. De kloof wordt vergroot door een toenemende differentiatie aan culturen, inkomens en leefstijlen, waardoor de vraag naar woningen verandert.

Naast de kloof tussen de woningvraag en het woningaanbod blijft de druk op de woningmarkt in regio van Nieuwegein groot en de wachttijden voor huurwoningen nemen toe. Daarbij komen de positie van middeninkomens op de woningmarkt door de Europese regelgeving (90%-toewijzingsregel) bij het vinden van een nieuwe woning onder druk te staan.

De kwaliteit van de gebouwde omgeving staat eveneens onder druk; de woningen en de openbare ruimte zijn aan een opknapbeurt toe. De gemeente wordt gezien als een voormalige groeikern met een eenzijdige uitstraling. Nieuwegein heeft een eenzijdige en relatief goedkope woningvoorraad met een minder gunstige prijsontwikkeling dan andere gemeenten binnen de regio. De opgave is om Nieuwegein te positioneren binnen de grootstedelijke regio van Utrecht.

Convenant Schulphulpverlening

De gemeente Nieuwegein en Jutphaas Wonen hebben samen het Convenant Schulphulpverlening gesloten, omdat zowel de gemeente als Jutphaas Wonen belang hebben bij de preventie van schulden van inwoners van Nieuwegein en bij effectieve en efficiënte hulpverlening. De doelstelling is het vroegtijdig signalering van betalingsproblemen, waardoor in een vroeg stadium schuldhulp kan worden aangeboden. Het verlenen van schuldhulp zal moeten leiden tot het beperken van huisuitzettingen/-ontruiming en recidive. In het convenant is de procedure van het incassobeleid van Jutphaas Wonen tot het doen van een betalingsvoorstel vastgelegd.

1.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Jutphaas ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage 7. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

De prestatieafspraken met de gemeente Nieuwegein, Mitros en Portaal zijn de belangrijkste toetssteen voor de maatschappelijke prestaties van Jutphaas Wonen. De prestatieafspraken zijn over het algemeen collectief van aard. Indien sprake is van een specifieke uitsplitsing van de afspraak voor Jutphaas Wonen is deze als vanzelfsprekend gehanteerd. Voor de collectieve afspraken heeft de visitatiecommissie het oordeel gebaseerd op de relatieve omvang van het bezit in vergelijking met de aandelen van Mitros en Portaal.

Tabel 3 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,3	7,5
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,2	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,6	
(Des)investeren in vastgoed	7,3	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5	

1.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

7,3

In het kader van het functioneren van de Nieuwegeinse woningmarkt lagen er voor Jutphaas Wonen opgaven als gevolg van de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Jutphaas Wonen heeft een bijdrage geleverd aan het 'tegengaan van ontgroening' door het realiseren van huurwoningen voor jongeren. De huurwoningen zijn tot stand gekomen door transformatie van kantoorgebouwen. Jutphaas Wonen heeft woningen voor jongeren gerealiseerd aan de Brinkwal (25 woningen), aan de Einsteinbaan (50 woningen) en aan Bakenmonde (106 woningen). De woningen aan Bakenmonde zijn voor jongeren, starters en senioren.

Bij het toewijzen van woningen is Jutphaas Wonen geboden zich te houden aan de Europese richtlijn waarin is vastgelegd dat corporaties minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een lager inkomen dan de EU-norm. Daarnaast is het per 1 juli 2015 toegestaan om 80% van de huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911. Jutphaas Wonen voldoet gedurende de visitatieperiode aan de Europese richtlijnen.

In het kader van de doorstroming op de Nieuwegeinse woningmarkt heeft Jutphaas Wonen persoonlijke gesprekken met bewoners gevoerd die willen verhuizen van een eengezinswoning naar een kleinere woning en daarbij knelpunten ondervinden. Daarnaast hebben de gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal in het kader van de doorstroming een gezamenlijk voorstel ingevoerd, waarbij bewoners van 65 jaar en ouder voorrang krijgen bij woningtoewijzing. Om ouderen te stimuleren om door te stromen van een eengezinswoning naar een appartement heeft Jutphaas Wonen twee financiële prikkels ingevoerd. De eerste maatregel is dat, onder bepaalde voorwaarden, de huurder van 65 jaar of ouder, wonende in een eengezinswoning, de huur van de oude woning kan meenemen naar de nieuwe woning. De tweede maatregel is dat, onder bepaalde voorwaarden, de huurder van 65 jaar of ouder, wonende in een eengezinswoning, een verhuisvergoeding van € 1.500 euro kan ontvangen. In 2015 is een brief met de voorrangs- en kortingsmogelijkheden verstuurd aan alle huurders van 55 jaar en ouder. Vijf huishoudens van Jutphaas Wonen hebben sinds de invoering gebruik gemaakt van de financiële doorstroommaatregelen. Het bevorderen van de doorstroming behoort tot de prestatieafspraken die in gezamenlijkheid met de gemeente Nieuwegein, Mitros en Portaal zijn gemaakt. De visitatiecommissie heeft daarom, mede gelet op de formulering van de afspraak, de inspanning van Jutphaas Wonen ten aanzien van het bevorderen van de doorstroming positief gewaardeerd.

Jutphaas Wonen heeft in 2015 met instemming van het Huurdersplatform de huren van alle sociale huurwoningen met gemiddeld 1,5% verhoogd. De huur van sociale huurwoningen van huishoudens met een inkomen tussen € 34.229,- en € 43.786,- is verhoogd met 2%. Jutphaas Wonen heeft de maximaal toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging van 5% toegepast voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.786,-. Mede op verzoek van de Gemeente heeft Jutphaas Wonen de huren van huurders met inkomen tot 125% van bijstandsuitkering (norm u-pas) met een huurprijs boven de € 618.24 bevroren. Bij circa 100 huurders is de huur per 1-7-2015 niet verhoogd. In 2011 en 2012 heeft Jutphaas Wonen de huren verhoogd met de inflatie, respectievelijk 1,3% en 2,3%. In 2013 en 2014 heeft Jutphaas Wonen de huren verhoogd met de inflatie plus 1,5%, maximaal 4%. De visitatiecommissie concludeert dat Jutphaas Wonen met name in het laatste jaar van de visitatieperiode aantoonbare inzet heeft gepleegd met betrekking tot de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen.

1.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,2

Op de Nieuwegeinse woningmarkt lagen er voor Jutphaas Wonen opgaven als gevolg van de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Jutphaas Wonen heeft een bijdrage geleverd aan het 'faciliteren van vergrijzing door seniorenwoningen aan te bieden. In 2015 heeft Jutphaas Wonen 109 seniorenwoningen aangeboden. Daarnaast is bij het opplussen van de torenflats een 'seniorenpakket' samengesteld om ouderen de mogelijkheid te geven om langer zelfstandig in hun woning te kunnen blijven wonen. Jutphaas Wonen heeft 44 huurders uit de torenflats geïnterviewd over hun behoefte om langer zelfstandig thuis te wonen. De uitkomsten van de interviews zijn verwerkt in het plan van aanpak voor de aanpassingen en diensten in de torenflats (Verzorgd Wonen). Jutphaas Wonen heeft woningen aangewezen voor wonen met zorg en voert aanpassingen in de woningen door bij mutatie (o.a. verwijderen van drempels en het verhogen van de toiletpot).

Jutphaas Wonen stelt huurwoningen beschikbaar aan Humanitas DHM en Stichting Reinaerde voor het huisvesten van cliënten. Daarnaast verhuurt Jutphaas Wonen MIVA-woningen³, Fokuswoningen⁴, Kangoeroewoningen⁵ en Libellewoningen⁶. Jutphaas Wonen stelt tevens woning beschikbaar voor woningzoekenden met urgentie, zoals woningzoekenden met een medische urgentie of woningzoekenden met urgentie vanwege relatiebeëindiging.

In 2013 heeft Jutphaas Wonen tevens de haalbaarheid van een aantal woonconcepten voor bijzondere doelgroepen onderzocht. Het concept rond de 'Skaeve Huse' bleek niet haalbaar omdat de investeringsruimte bij collega-corporaties te beperkt bleek. Aan een randvoorwaarde voor het realiseren van de 'Pauzewoningen', namelijk het voorhanden zijn van een geschikt complex, bleek niet te kunnen worden voldaan.

1.3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,6

In 2012 is Jutphaas Wonen gestart met het periodiek uitvoeren van een tevredenheids-onderzoek. Enerzijds wordt de tevredenheid over het proces van verhuur aan nieuwe huurders onderzocht. Anders wordt de tevredenheid over de afhandeling van het reparatieonderzoek bij bestaande huurders gepeild. Jutphaas Wonen heeft -behoudens 25 woningen aan de Brinkwal en 17 woningen aan het Kerkveld- alle woningen voorzien van een energielabel. Het gemiddelde energielabel komt uit op label B, waardoor Jutphaas Wonen voldoet aan het 'Convenant Energiebesparing Huursector'. Jutphaas Wonen heeft gedurende de visitatie-periode de vier torenflats aangesloten op stadsverwarming, waardoor de restwaarde van de Energiecentrale wordt benut en de uitstoot van CO² wordt gereduceerd. Daarnaast is de spouw van de kopgevels van de vier torenflats na geïsoleerd.

In het kader van de reductie van het energiegebruik binnen de woningvoorraad heeft Jutphaas Wonen daarnaast, in overeenstemming met de prestatieafspraken, drie pilotprojecten uitgevoerd. Binnen de pilotprojecten zijn verschillende energiebesparende maatregelen toegepast, waarbij het daadwerkelijke energiegebruik is gemeten voor en na de duurzaamheidsingreep. De pilotprojecten toonden een toename in het comfort en een afname van de energiekosten. De energiebesparende maatregelen hadden echter niet bij alle woningen het beoogde drukkende effect op de energiekosten.

³ Een MIVA-woning is een rolstoeltoegankelijke woning voor minder valide mensen.

⁴ Een Fokuswoning is een aangepaste, gelijkvloersewoning voor mensen met een lichamelijke beperking.

⁵ Een Kangoeroewoning is een woning bedoeld voor zorgbehoevenden en hun mantelzorgers.

⁶ Een Libellewoning is een woning bedoeld voor mensen die een grote woning achterlaten.

1.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

7,3

Jutphaas Wonen heeft met de gemeente Nieuwegein en met collega corporaties Mitros en Portaal afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Jutphaas Wonen heeft hier op innovatieve wijze invulling aan gegeven door het transformeren van leegstaande kantoorgebouwen aan de Brinkwal en de Einsteinbaan. Op de locatie Bakenmonde heeft de corporatie in 2015 twee kantoorgebouwen getransformeerd naar 106 woningen en een parkeergarage. Voor de transformatie van kantoren heeft Jutphaas Wonen de Innovatieprijs KWH-i-Opener en de Duurzaamheidsprijs ontvangen.

Naast het toevoegen van woningen door transformatie heeft Jutphaas Wonen, in overeenstemming met de prestatieafspraken, 80 woningen in Jutphaas/Wijkersloot (de Torenflats) en 40 woningen in Fokkesteeg opgeplust. Voor wat betreft maatschappelijk vastgoed hebben de Gemeente Nieuwegein en Jutphaas Wonen, met behulp van een subsidie van Provincie Utrecht, gezamenlijk het initiatief genomen om een ontmoetingsruimte van circa 120 m² te realiseren op het Wenckebachplantsoen. De aanwezigheid van een ontmoetingsruimte levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in de wijk.

Jutphaas Wonen heeft gedurende de visitatieperiode 25 woningen verkocht. In het kader van het reduceren van het aantal niet-DAEB woningen verkoopt Jutphaas Wonen onder andere geliberaliseerde huurwoningen. In de prestatieafspraken was de geplande verkoop van 13 woningen voor de periode van 2011 tot 2014 voor Jutphaas Wonen opgenomen.

1.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,5

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft Jutphaas Wonen samen met de gemeente Nieuwegein en Mitros geïnvesteerd in de wijkaanpak Jutphaas/Wijkersloot. Jutphaas Wonen heeft de plinten, de gevels en de balkons van de torenflats in Jutphaas/Wijkersloot aangepast. Naast de investeringen in Jutphaas/Wijkersloot heeft Jutphaas Wonen in overleg met de gemeente Nieuwegein een analyse gemaakt van de buurten en wijken op het gebied van leefbaarheid. Uit de analyse bleek dat er onder andere in de Driftenbuurt in Batau-Zuid een achteruitgang zichtbaar was in de leefbaarheid. In 2014 waren er echter geen signalen meer dat de leefbaarheid in Batau-Zuid aanzienlijk slechter is dan de leefbaarheid in andere wijken. De urgentie voor een vernieuwingsprogramma in deze wijk is daardoor verminderd.

Naast de aanpak van wijken heeft Jutphaas Wonen intensief samengewerkt met de gemeente Nieuwegein met betrekking tot (extreme) woonoverlast en in situaties waar sprake was van 'Complexe Multi Probleem Gezinnen'. Kleine burenc conflicten zijn uit handen gegeven aan 'Buurtbemiddeling'.

In het kader van de leefbaarheid in de wijken controleert Jutphaas Wonen 1 à 2 weken per jaar een hele wijk op tuinonderhoud, vervuiling en verloedering. Jutphaas Wonen begeleidt bewoners bij de tuinaanpak. Daarnaast signaleert Jutphaas Wonen gebreken in de openbare ruimte en geeft deze door aan de wijkmanager van de gemeente Nieuwegein.

1.3.6 *Extra prestatieveld: transformeren van kantoren naar woningen*

8

Naast het toevoegen van woningen in het kader van het functioneren van de woningmarkt lag er binnen Nieuwegein een opgave in het terugdringen van de leegstand van kantoren. Nieuwegein kende een omvangrijke kantorenleegstand.

Daartegenover was er in Nieuwegein beperkte ruimte voor het realiseren van nieuwbouw. Jutphaas Wonen heeft verschillende opgaven gecombineerd door het transformeren van kantoren naar woningen. Jutphaas Wonen heeft gedurende de visitatieperiode leegstaande kantoren aan de Brinkwal, aan de Einsteinbaan en op de locatie Bakenmonde getransformeerd tot in totaal 182 woningen. Voor de transformatie van kantoren heeft Jutphaas Wonen landelijke erkenning gekregen blijkend de Innovatieprijs KWH-i-Opener en de Duurzaamheidsprijs. In diverse media heeft dit Jutphaas Wonen de status van 'koploper' opgeleverd voor wat betreft de transformatie van kantoorgebouwen naar woningen.

1.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

1.4.1 *Koersnotitie 2007-2010*

In de loop van 2007 is de Koersnotitie 2007-2010 definitief geworden. In de jaarverslagen is opgenomen dat de periode waarin de Koersnotitie van kracht was, is verlengd tot en met 2011. In de periode van de looptijd van de Koersnotitie hanteerde Jutphaas Wonen negen speerpunten, die zijn gebaseerd op de prioriteiten uit de Koersnotitie. De negen speerpunten uit de Koersnotitie zijn in de verantwoording over 2012 teruggebracht tot zes thema's. Het jaarverslag over 2012 zegt hier het volgende over: 'Tot nu toe hanteerden we negen speerpunten die veelomvattend waren. Deze speerpunten zijn nog steeds belangrijk. Door de jaren heen zijn een groot deel van deze speerpunten ingebed in onze werkwijze en vanzelfsprekend geworden'. Om deze reden is een aantal van de speerpunten niet meer specifiek benoemd in de verantwoording.

1.4.2 *Ondernemingsplan 2013-2017*

Het ondernemingsplan 'Anders durven kijken' is vastgesteld voor de periode van 2013 tot 2017. In het ondernemingsplan heeft Jutphaas Wonen haar opgaven vertaald naar een vijftal speerpunten:

- Woningen toevoegen: transformatie als slim en betaalbaar alternatief;
- Doorstroming stimuleren: bieden van een wenkend perspectief aan senioren;
- Wooninitiatieven ontplooiën: kansen bieden aan middeninkomens en bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit woningvoorraad: behouden en waar mogelijk verbeteren;
- Leefbaarheid: inzetten op wonen zonder ergernis.

Jutphaas Wonen voegt primair woningen toe door de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen. Jutphaas Wonen ziet transformatie als slim en betaalbaar alternatief voor nieuwbouw. Daarnaast draagt de transformatie van leegstaande kantoorgebouwen bij aan de leefbaarheid in Nieuwegein. De ambitie van Jutphaas Wonen is om *jaarlijks 50 woningen* toe te voegen aan de woningvoorraad. Naast het toevoegen van woningen heeft Jutphaas Wonen ambities ten aanzien van het stimuleren van de doorstroming. Het bieden van een wenkend alternatief voor senioren is voor Jutphaas Wonen een mogelijkheid om de doorstroming te stimuleren. Jutphaas Wonen gaat in gesprek met huurders van 55 jaar en ouder die mogelijk een verhuishwens hebben of zich alvast willen voorbereiden op de toekomst. Jutphaas Wonen heeft daarnaast de ambitie om zich in te zetten voor de middeninkomens en de bijzondere doelgroepen.

Deze twee groepen komen moeilijk aan geschikte huisvesting op de woningmarkt van Nieuwegein. Voor de middeninkomens heeft Jutphaas Wonen 187 huurwoningen in de vrije sector gereserveerd met een huurprijs tot € 725,-. Het aantal woningen in de vrije sector zal worden verhoogd naar 200 woningen. Voor bijzondere doelgroepen heeft Jutphaas Wonen reeds 170 woningen die als geschikt kunnen worden beschouwd. In nauwe samenwerking wordt het aanbod, indien mogelijk, uitgebreid met kleinschalige initiatieven. Voor wat betreft de realisatie van specifiek en grootschalig zorgvastgoed heeft Jutphaas Wonen geen ambities.

Naast het toepassen van energiebesparende maatregelen wil Jutphaas Wonen tevens haar huurders enthousiast maken voor het besparen van energie. Het toepassen van energiebesparende maatregelen gaat daarbij samen met het eigen energiegelag. Jutphaas Wonen voert een pilot uit naar de energiebesparende maatregelen en heeft de ambities om, op basis van de uitkomsten van de pilot, de maatregelen aan te kunnen bieden aan een bredere groep huurders. Voor senioren biedt Jutphaas Wonen het seniorenpakket aan bij woningmutatie waarbij tevens het interieur van de woning wordt aangepakt. Voor wat betreft de leefbaarheid heeft Jutphaas Wonen de ambitie van 'wonen zonder ergernis': huurders moeten geen overlast onderhouden, zich veilig voelen en zodoende zonder ergernis kunnen wonen en leven in hun eigen wijk. Vanuit de verantwoordelijkheid als sociale huisvester pakt Jutphaas Wonen overlastproblemen zelf op, waarbij de leefbaarheidsmedewerkers de spil vormen. Als onderdeel van de leefbaarheid ziet Jutphaas Wonen tevens het stimuleren van de sociale samenhang. De Nieuwegeinse corporatie ziet voor zichzelf een signalerende en faciliterende rol weggelegd als het gaat om bewoners die vanwege sociale of financiële problemen buiten de maatschappij vallen. Na het waarnemen van dergelijke problemen zoekt Jutphaas Wonen samenwerking met partners om vervolgens een vinger aan de pols te houden. Indien noodzakelijk is Jutphaas Wonen bereid om eventuele wijkinitiatieven die op basis van dergelijke problematiek worden ontplooid te ondersteunen met inzet, tijd en middelen.

1.5 Ambities in relatie tot de opgaven



In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie eigen doelstellingen en ambities heeft voor de maatschappelijke prestatie en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de complete en onderbouwde verantwoording van de eigen ambities en de aansluiting bij signalen uit de omgeving.

Jutphaas Wonen heeft haar ambities vastgelegd in het ondernemingsplan 'Anders durven kijken' voor de periode van 2013 tot en met 2017. Jutphaas Wonen geeft in het ondernemingsplan blijk van inzicht in de externe opgaven in het werkgebied. De koers die is vastgelegd in het ondernemingsplan is grotendeels in lijn met de prestatieafspraken met de gemeente. In het ondernemingsplan is het stimuleren van de doorstroming door het bieden van een wenkend alternatief evenals in de prestatieafspraken een van de ambities. Jutphaas Wonen geeft in haar ondernemingsplan tevens aan woningen aan te willen passen voor senioren. Deze ambitie sluit aan bij het scenario 'faciliteren van vergrijzing' uit de prestatieafspraken met de gemeente Nieuwegein, Mitros en Portaal.

Jutphaas Wonen benoemt 'het tegengaan van ontgroening' niet als een van de ambities in het ondernemingsplan. Jutphaas Wonen heeft middels het toevoegen van woningen echter wel bijgedragen aan de opgave. Naast het toevoegen van woningen formuleert Jutphaas Wonen in haar ondernemingsplan een ambitie ten aanzien van de huisvesting van de middeninkomens. Jutphaas Wonen sluit daarmee aan bij de constatering in de prestatieafspraken dat de lage middeninkomens door de Europese regelgeving onder druk komen te staan bij het vinden van een geschikte woning.

In het ondernemingsplan 'Anders durven kijken' heeft Jutphaas Wonen tevens ambities geformuleerd ten aanzien van het toepassen van energiebesparende maatregelen. Naast het enthousiasmeren van huurders wenst Jutphaas Wonen extra bewustwording te creëren van het eigen energiegedrag. Deze ambitie is in overeenstemming met de duurzaamheidsopgave in Nieuwegein. De visitatiecommissie plaatst de inzet van Jutphaas Wonen met betrekking tot duurzaamheid in het licht van het feit dat zij reeds aan de convenants eisen voldoet; het gemiddelde energielabel is 'B'.

De prestaties met betrekking tot de transformatie van leegstaande kantoren naar woningen zijn als extra prestatieveld meegenomen in de beoordeling van 'Presteren naar Opgaven'. De visitatiecommissie acht deze inspanningen tevens relevant als het gaat om de ambities in het licht van de opgaven. De transformatie van kantoren vloeit namelijk voort uit twee ambities van Jutphaas Wonen, te weten een groei van het woningbezit en het leveren van een bijdrage aan de maatschappelijke opgave rond de (negatieve effecten van) de manifeste en grootschalige kantorenleegstand in Nieuwegein. De visitatiecommissie waardeert de koppeling van deze maatschappelijk relevante opgaven.

1.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 4 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld	Cijfer		Weging	Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven				7,6
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,3	7,5	75%	
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,2			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,6			
(Des)investeren in vastgoed	7,3			
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5			
Extra prestatieveld: transformatie kantoorgebouwen	8,0			
Ambities in relatie tot de opgaven	8	25%		

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Jutphaas, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten zowel de huurders als de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast moeten maatschappelijke partners worden betrokken. Voorgaande is gedaan in deze maatschappelijke visitatie.

Om inzicht te verkrijgen in het maatschappelijk presteren van Jutphaas Wonen volgens belanghebbenden zijn allereerst in samenwerking met Jutphaas Wonen de belanghebbenden die bij de visitatie betrokken dienden te worden geïdentificeerd. Deze belanghebbenden zijn schriftelijk uitgenodigd voor deelname aan de visitatie. Voorafgaand aan het gesprek is aan belanghebbenden relevante informatie over Jutphaas Wonen verstrekt in de vorm van een gespreksonderlegger. In deze onderlegger staat kort de visitatie toegelicht, wordt ingegaan op onze gespreksmethoden en is een beknopte profilering van Jutphaas Wonen weergegeven. De visitatiecommissie voert open gesprekken met belanghebbenden en vraagt waar rapportcijfers gegeven worden altijd naar een onderbouwing, zodat de cijfers in een context kunnen worden geplaatst. Bij de visitatie van Jutphaas Wonen zijn belanghebbenden op de volgende wijze betrokken:

- De gemeente Nieuwegein in een face-to-face gesprek op bestuurlijk en ambtelijk niveau;
- Het bestuur van het Huurdersplatform in een face-to-face gesprek⁷;
- De overige belanghebbenden, te weten zorg- en welzijnsinstellingen Zorgspectrum en Movactor, in een groepsgesprek.
- De collega-corporaties, te weten Portaal en Mitros, in een telefonisch interview.

In bijlage 3 is opgenomen welke belanghebbenden op welke wijze zijn betrokken.

In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

2.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van Jutphaas Wonen op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

⁷ In kader van de visitatie stond een gesprek met twee bestuursleden van het Huurdersplatform gepland. Wegens ziekte kon één van de beoogde gesprekspartners niet aan het gesprek deelnemen. De visitatiecommissie heeft een gesprek gevoerd met één bestuurslid van het Huurdersplatform. De commissie heeft vastgesteld dat betrokken bestuurslid zeer ervaren en goed geïnformeerd was en dat betrokkene het gesprek in breder verband had voorbereid. Op basis daarvan stelt de visitatiecommissie vast dat voldaan aan het uitgangspunt van de visitatiemethodiek dat in de visitatie de kijk van een 'substantiële' afvaardiging moet doorklinken.

2.3.1 Prestaties

De belanghebbenden is gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

Tabel 5 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Huisvesten van de primaire doelgroep	6	7	7,5	6,8
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	-	8,2	7,4	7,8
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	8	7,5	7,5	7,7
(Des)investeren in vastgoed	8	9	8	8,3
Kwaliteit van wijken en buurten	7	8	7,4	7,5
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8	8,5	7,7	8,1
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	7	8	6,7	7,2
Gemiddeld				7,6

Huisvesten van de primaire doelgroep

6,8 Het Huurdersplatform van Jutphaas Wonen waardeert de inzet van Jutphaas Wonen ten aanzien van het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Jutphaas Wonen verleent senioren voorrang bij het toewijzen van woningen én biedt senioren kortingsmogelijkheden bij verhuizing. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met senioren om hen te bewegen een eengezinswoning te verlaten voor een appartement. Het Huurdersplatform geeft aan dat de doorstroming echter onvoldoende op gang is gekomen, omdat senioren doorgaans honkvast zijn. Het Huurdersplatform geeft aan dat gezocht moet worden naar andere mogelijkheden voor bevordering van de doorstroming. Tegenover de waardering voor de inzet van Jutphaas Wonen ten aanzien van het bevorderen van de doorstroming kraakt het Huurdersplatform kritische noten over de betaalbaarheid. De woningvoorraad van Jutphaas Wonen is relatief duur, het aantal woningen in de 'dure' categorie is hoog. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen een 'hoge' huurverhoging doorgevoerd. In 2014 heeft het Huurdersplatform een negatief advies uitgegeven over de inkomensafhankelijke huurverhoging. De gemeente brengt de nuance aan dat Jutphaas Wonen juist op individueel niveau de huurverhoging bepaald.

Evenals het Huurdersplatform waardeert de gemeente Nieuwegein de inzet van Jutphaas Wonen ten aanzien van het bevorderen van de doorstroming. De gemeente spreekt zich met name positief uit over het feit dat Jutphaas Wonen zich bij het initiatief om huurders van 65 jaar en ouders voorrang te verlenen bij de toewijzing van woningen.

De zorg- en welzijnsorganisaties wijzen voor wat betreft de primaire doelgroep met name op de opgave ten aanzien van het huisvesten van jongeren in Nieuwegein. Jutphaas Wonen krijgt waardering voor het toevoegen van jongerenwoningen door middel van transformatie. De opgave

ten aanzien van het tegengaan van ontgroening blijft echter aandacht vragen; de vraag naar jongerenwoningen blijft groter dan het aanbod en de wachttijden zijn lang. De zorg- en welzijnsorganisaties roepen Jutphaas Wonen om deze reden op om samen met Mitros en Portaal vooral oog te hebben voor de totale vraag naar jongerenwoningen.

De collega-corporaties schetsen eenzelfde beeld van Jutphaas Wonen. Jutphaas Wonen heeft zich gedurende de visitatieperiode ingezet voor het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt in Nieuwegein. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen woningen toegevoegd in het goedkope segment door middel van de transformatie van kantoren. Als het gaat om de betaalbaarheid waardeert een van de collega-corporaties de ontwikkelingen ten aanzien van het huurbeleid. Jutphaas Wonen verhoogt de huren niet meer dan noodzakelijk. Daarnaast wordt inkomensafhankelijke huur toegepast. De woningvoorraad van Jutphaas Wonen is daarentegen relatief duur. Jutphaas Wonen heeft een relatief klein aandeel woningen onder de eerste aftoppingsgrens.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,8

Het Huurdersplatform van Jutphaas Wonen waardeert het feit dat Jutphaas Wonen oog heeft voor de zorgbehoefte van ouderen. Jutphaas Wonen ondersteunt senioren en biedt senioren een pakket aan maatregelen specifiek naar de behoefte van senioren.

Het Huurdersplatform gaf in het gesprek dat in het kader van de visitatie is gevoerd aan onvoldoende zicht te hebben op de prestaties van Jutphaas Wonen ten aanzien van bijzondere doelgroepen; zij wijst hierbij op het feit dat deze woningen doorgaans aan of in overleg met zorg- en welzijnspartijen worden verhuurd, daar waar het Huurdersplatform zich concentreert op 'reguliere' doelgroepen. Vanwege hun kennispositie ten aanzien van bijzondere doelgroepen heeft het Huurdersplatform de prestaties van Jutphaas Wonen ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen niet beoordeeld.

De gemeente Nieuwegein noemt Jutphaas Wonen koploper als het gaat om het faciliteren van zelfstandig langer thuis wonen door senioren. De gemeente Nieuwegein heeft onder andere bij het project aan het Wenkebachplantsoen samengewerkt met Jutphaas Wonen. De gemeente Nieuwegein geeft aan dat het project een voorbeeld is waar de gemeente en Jutphaas Wonen samen vol voor zijn gegaan. Daarnaast is de samenwerking met zorginstellingen gedurende het project verbeterd.

De zorg- en welzijnsorganisaties waarderen evenals het Huurdersplatform en de gemeente Nieuwegein de inzet van Jutphaas Wonen ten aanzien van het faciliteren van zelfstandig langer thuis wonen door senioren. Jutphaas Wonen heeft woningaanpassingen doorgevoerd en gefinancierd. De zorg- en welzijnsorganisaties zien reden om te streven naar de verbetering van de positie van mensen met een zorgbehoefte door aanpassingen van het woonruimteverdeelsysteem.

De collega-corporaties geven aan dat Jutphaas Wonen voor wat betreft het huisvesten van bijzondere doelgroepen in de pas loopt met Mitros en Portaal. Jutphaas Wonen speelt in op urgente situaties en zet zich in voor langer zelfstandig thuis wonen. Voor wat betreft het huisvesten van de bijzondere doelgroepen wordt gelijkwaardig opgetrokken.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,7

Het Huurdersplatform is positief over de dienstverlening van Jutphaas Wonen. Jutphaas Wonen reageert zowel naar aanleiding van een telefonisch als een elektronisch reparatieverzoek spoedig. Daarnaast wordt de nieuwe huurders betrokken bij de inrichting van de woning.

De gemeente Nieuwegein geeft aan dat de kwaliteit van het bezit van Jutphaas Wonen op orde is. Het bezit van Jutphaas Wonen staat er 'goed' bij en van verpaupering van woningen is geen sprake.

De collega-corporaties geven aan dat Jutphaas Wonen een relatief jonge, dure woningvoorraad met een goede kwaliteit heeft. De woningvoorraad van Jutphaas Wonen heeft gemiddeld het energielabel B. In dit licht geplaatst is het verklaarbaar dat Jutphaas Wonen niet voorop loopt als het gaat om investeren in energie en duurzaamheid.

(Des)investeren in vastgoed

8,3

Het Huurdersplatform waardeert de prestaties ten aanzien van de transformatie van kantoorgebouwen en de renovatie van woningen. Jutphaas Wonen heeft gedurende de visitatieperiode geen nieuwbouw gerealiseerd. Het Huurdersplatform geeft daarbij aan dat voor de realisatie van nieuwbouw beperkt ruimte beschikbaar is in de gemeente Nieuwegein. Voor wat betreft de verkoop van woningen ziet het Huurdersplatform zowel voor- als nadelen. Enerzijds geeft de verkoop van een woning een positieve impuls omdat een koper veelal met meer zorg omgaat met een woning dan een huurder. Anderzijds komt het voor dat woningen die worden verkocht in een slechte staat verkeren. Jutphaas Wonen heeft gedurende de periode van 2011 tot en met 2015 25 woningen verkocht.

De gemeente Nieuwegein ziet eveneens de prestatie van Jutphaas Wonen ten aanzien van de transformatie van kantoren. De gemeente waardeert dat de corporatie haar vermogen op deze creatieve wijze en effectief inzet als ook het feit dat Jutphaas Wonen kans ziet om de transformatie zonder onrendabele top tot stand te brengen.

De zorg- en welzijnsorganisaties hebben voor wat betreft het (des)investeren in vastgoed het beeld van een actieve corporatie, die kijkt naar de behoefte van de stad. Evenals het Huurdersplatform en de gemeente Nieuwegein waarderen de zorg- en welzijnsorganisaties de vooruitstrevendheid van Jutphaas Wonen ten aanzien van de transformatie van kantoren.

De collega-corporaties waarderen evenals de andere belanghebbenden de prestaties van Jutphaas Wonen ten aanzien van de transformatie van kantoorgebouwen. De prestatie wordt des te meer gewaardeerd omdat Jutphaas Wonen met een beperkte verkoopportefeuille heeft kunnen investeren in het toevoegen van woningen. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen met de transformatie van kantoren ondanks de beperkte beschikbare ruimte voor het realiseren van nieuwbouw in Nieuwegein toch woningen kunnen toevoegen.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,5

Het Huurdersplatform waardeert de prestaties van Jutphaas Wonen ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. Jutphaas Wonen reageert op overlast en investeert in leefbaarheid. Als voorbeeld geeft het Huurdersplatform de inzet van Jutphaas Wonen bij de torenflats. De gemeente Nieuwegein geeft aan dat Jutphaas Wonen scherp in beeld heeft wat er speelt in de wijken.

De zorg- en welzijnsorganisaties waarderen met name de aanpak van woonoverlast. Jutphaas Wonen is bereid maatwerk te leveren, mee te denken en haar nek uit te steken. Jutphaas Wonen wordt daarin 'aanspreekbaar en toegankelijk' genoemd.

De collega-corporaties geven eveneens aan dat Jutphaas Wonen goed thuis is in de 'haarvaten' van de wijken waarin zij actief is. Eén collega corporatie geeft aan niet of nauwelijks zicht te hebben op de prestaties van Jutphaas Wonen ten aanzien van de kwaliteit van wijken en buurten. Om deze reden is een cijfermatige beoordeling voor het prestatieveld 'Kwaliteit van wijken en buurten' achterwege gelaten.

Transformatie van leegstaande kantoren

In de gesprekken met belanghebbenden zijn de prestaties met betrekking tot de 'transformatie van leegstaande kantoren' veelvuldig aan de orde geweest. Hierbij is door belanghebbenden niet alleen de toevoeging van woningen genoemd. De maatschappelijke component rond het oplossen / voorkomen van negatieve effecten van de kantorenleegstand is eveneens aan bod gekomen. Daarnaast spreken belanghebbenden hun waardering uit voor het feit dat de transformatie zonder onrendabele toppen tot stand is gebracht. Jutphaas Wonen toont zich op dit terrein een bijzonder innovatieve corporatie. De belanghebbenden zijn niet gevraagd om een separaat cijfermatig oordeel uit te spreken betreffende de transformatie van leegstaande kantoren. Op basis van de inzichten uit de desk research en de gesprekken heeft de visitatiecommissie besloten een extra prestatieveld toe te voegen. In het hoofdstuk Presteren naar Opgaven heeft de visitatiecommissie wel een separaat cijfermatig oordeel gegeven voor het extra prestatieveld.

2.3.2 Relatie en communicatie

8,1

Het Huurdersplatform is positief over de relatie en de communicatie met Jutphaas Wonen. Het Huurdersplatform geeft aan dat Jutphaas Wonen vrijwel altijd bereikbaar is en dat er snel gereageerd wordt. De lijnen met Jutphaas Wonen zijn kort en de relatie is goed. De gemeente Nieuwegein spreekt eveneens over een 'goede relatie'. De omvang van Jutphaas Wonen zorgt voor herkenbaarheid. Jutphaas Wonen hanteert een overzichtelijke investeringsagenda, waardoor de verwachtingen helder zijn.

Evenals het Huurdersplatform en de gemeente Nieuwegein geven de zorg- en welzijnsorganisaties en de collega-corporaties aan dat de verschillende partijen elkaar weten te vinden. Er vindt regelmatig overleg plaats waarin Jutphaas Wonen als een 'open' partner wordt ervaren. De zorg- en welzijnsorganisaties geven aan dat in de directe contacten de samenwerking op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau goed is.

2.3.3 Invloed op beleid

7,2

Het Huurdersplatform geeft aan goed op de hoogte te zijn van het beleid van Jutphaas Wonen. Via de reguliere overleggen wordt het Huurdersplatform betrokken bij het beleid van Jutphaas Wonen.

Jutphaas Wonen communiceert open en transparant; het beleid en de ambities van de corporatie zijn bij de gemeente bekend. Jutphaas Wonen neemt de gemeente Nieuwegein mee in haar ambities en de gemeente waardeert de mate waarin zij betrokken wordt bij beleidsontwikkeling.

Zorg- en welzijnsorganisaties voelen zich in beperkte mate betrokken bij de totstandkoming van beleid. Zij menen dat Jutphaas Wonen hen actieve bij beleidsontwikkeling zou kunnen betrekken.

De collega corporaties waarderen de wijze waarop Jutphaas Wonen hen betreft bij beleid als ruim voldoende. De betrokkenheid vindt zijn basis meer in frequent contact zoals in de voorbereiding op het maken van prestatieafspraken dan in een manifeste sessie rond bijvoorbeeld het opstellen van een ondernemingsplan. Eén collega corporatie geeft aan dat de betrokkenheid op 'ambtelijk niveau' nog sterker zou kunnen worden ingevuld.

2.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Jutphaas en om de corporatie een boodschap mee te geven.

2.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Jutphaas?

Het Huurdersplatform beschouwt Jutphaas Wonen als een 'goed rentmeester' met zorg voor de woning en de huurder. Jutphaas Wonen toont lef en vernieuwing, met name voor wat betreft de transformatie van kantoorgebouwen. Daarnaast waardeert het Huurdersplatform de focus op woningzoekenden en het betrekken van nieuwe huurders bij de inrichting van de woning.

De gemeente Nieuwegein typeert Jutphaas Wonen als een kleine, overzichtelijke corporatie met hart voor de zaak. De omvang van Jutphaas Wonen zorgt er voor dat Jutphaas Wonen een herkenbaar gezicht heeft. Jutphaas Wonen heeft oog voor de opgaven in Nieuwegein en de behoeften van bewoners. Jutphaas Wonen doet wat ze moet doen. De gemeente Nieuwegein ziet Jutphaas Wonen als een corporatie met een sterk lokaal netwerk. Jutphaas Wonen wordt daarnaast gezien als voorloper ten aanzien van de transformatie van kantoorgebouwen.

De zorg- en welzijnsorganisaties schetsen Jutphaas Wonen als een actieve corporatie die kijkt naar de behoeften van de stad. Haar beperkte omvang draagt bij aan de sterke lokale verankering. Hierdoor weten zorg- en welzijnsorganisaties ook goed 'wie wie is' binnen Jutphaas Wonen. De externe herkenbaarheid wordt versterkt door de uitgave van een bewonersblad.

De collega corporaties schetsen eveneens een positief beeld van Jutphaas Wonen. Zij zien de corporatie als betrokken, goed op de hoogte en goed voorbereid. Daarnaast typeren zij Jutphaas Wonen als een organisatie met een stabiel werkapparaat, waardoor men goed weet 'wie je waarvoor moet hebben'. De organisatie heeft weliswaar een beperkte omvang maar wordt niet als klein ervaren. Jutphaas Wonen speelt een volwaardige rol in de interactie tussen huurders, de gemeente Nieuwegein en collega-corporaties Mitros en Portaal. Daarnaast merken collega-corporaties op dat de beperkte omvang van de organisatie ook risico's met zich meebrengt ten aanzien van het borgen van kennis en innovatief vermogen. De baanbrekende inzet van Jutphaas Wonen inzake de transformatie van kantoren naar woningen wordt als kenmerkend beschouwd.

Figuur 2 Jutphaas in kernwoorden



2.4.2 Hebt u een boodschap voor Jutphaas?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Jutphaas de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

Huurders:

- Zet het tegengaan van ontgroening, behouden en aantrekken van starters, op één;
- Houd aandacht voor het bevorderen van de doorstroming;
- Houd aandacht voor de betaalbaarheid;
- Heb aandacht voor investeringen in energie en duurzaamheid;
- Maak de prestatieafspraken waar en verbind er consequenties aan.

Gemeente:

- Jutphaas Wonen doet wat ze moet doen, ga zo door;
- Zorg voor een commissaris uit Nieuwegein binnen de Raad van Commissarissen;
- Blijf aandacht houden voor lokale verankering.

Zorg- en welzijnsorganisatie

- Houd zicht op de totale vraag naar jongerenwoningen in Nieuwegein in samenwerking met de collega-corporaties Portaal en Mitros;
- Optimaliseer Woningnet ten aanzien van het toewijzen van woningen aan jongeren en aan senioren met een zorgvraag.

Collega corporaties

- Ga zo door;
- Blijf werken aan vernieuwing;
- Houd in je strategie aandacht voor de voor- en nadelen van de compacte schaal;
- Houd aandacht voor betaalbaarheid en het aandeel goedkope huurwoningen.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

3.2 Financiële continuïteit

In deze paragraaf is een toelichting gegeven op de financiële continuïteit van Jutphaas Wonen en de wijze waarop dit is gewaarborgd. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezicht eisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende bronnen zoals het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), Waarborgfonds Sociale Woning (WSW), documenten van de accountant, et cetera.

7 In methodiek 5.0 is als ijkpunt voor een 6 vastgelegd dat de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de degelijke en de complete wijze van verantwoording.

3.2.1 Vermogenspositie en beleid

In de onderstaande tabellen worden de financiële parameters van Jutphaas Wonen weergegeven in relatie tot de normen zoals deze gesteld worden door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In deze paragraaf wordt ingegaan op de beoordelingsbrieven van het CFV en de parameters van het WSW.

In 2011 en 2012 heeft het CFV een continuïteitsoordeel A-1, gebaseerd op de vermogensontwikkeling, afgegeven voor Jutphaas Wonen. Het CFV concludeert daarbij dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Jutphaas Wonen. In de beoordeling ziet het CFV geen aanleiding tot het instellen van financieel onderzoek.

Het CFV zet in haar toezichtsbrieven, die zij vanaf 2013 opstelt, de solvabiliteit (uitgedrukt als het volkshuisvestelijk vermogen gedeeld door het balanstotaal) af tegen een door haar berekende risicovoet. Hieruit blijkt dat er in de jaren waarop de visitatie toeziet sprake is van een ruime marge tussen het volkshuisvestelijk vermogen en de (risico) buffer, beide uitgedrukt als percentage van het balanstotaal. Het CFV geeft aan dat dit ook geldt voor de jaren na 2015.

Tabel 6 Financiële kengetallen Jutphaas Wonen 2011 t/m 2015

Ratio	Norm	2015	2014	2013	2012	2011
Solvabiliteit	> 20%*	55%	49%	50%	38%	46%
ICR	> 1,4	1,8	1,6	1,9	1,8	0,9
LTV*	< 85%	44%	52%	51%	44,5%	52%
DSCR	> 1,0	1,7	1,1	1,3	1,8	-

* Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / balanstotaal.

Bron: Correspondentie CFV.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het balanstotaal. Het CFV drukt dit kengetal in haar (toezichts-)brieven uit als de verhouding tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het balanstotaal. Deze verhouding, uitgedrukt in een percentage, zet het CFV af tegen een percentage dat een buffer belichaamt die gelet op een risico inschatting moet worden aangehouden. In de jaren 2011 tot en met 2015 ligt de solvabiliteit van Jutphaas Wonen ruim boven het bedoelde percentage.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De Interest Coverage Ratio (ICR) is bedoeld om vast te stellen in hoeverre aan de renteverplichtingen kon worden voldaan en geeft het gemiddelde over de afgelopen drie jaar. De norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is >1,4. De ICR voldoet in de jaren 2012 tot en met 2015 aan de gestelde norm. In 2011 lag de ICR met 0,9 onder de gestelde norm. De reden hiervoor was gelegen in het feit dat de opbrengst uit verkoop van woningen wegviel.

Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de verhouding tussen vreemd vermogen en de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie weer. Ook dit kengetal is opgenomen in de (toezichts-)brieven van het CFV, waarbij een (signalerings-)norm van maximaal 85% wordt aangehouden. De LTV in de jaren 2011 tot en met 2015 lag met 44 – 52% ruim onder de signaleringsnorm, waarmee Jutphaas Wonen voldoet de eisen die op dit punt aan haar gesteld werden.

Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) is bedoeld om vast te stellen of de operationele kasstromen toereikend zijn voor rente en aflossing. De norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is >1,0. De DSCR in visitatieperiode lag boven deze norm, waarmee Jutphaas Wonen gedurende deze jaren aan de norm.

3.2.2 Vermogensbeleid

Centraal in het vermogensbeleid van Jutphaas Wonen staat het borgen van de continuïteit. De corporatie stelt duidelijk op de langere termijn te willen blijven voldoen aan de eisen die externe toezichthouders stellen met betrekking tot de financiële positie in relatie tot het risicoprofiel. Het vermogensbeleid wordt in belangrijke mate vormgegeven door het hoofd bedrijfsbeheer en de directeur-bestuurder. Het vermogensbeleid en de maatschappelijke opgaven waarvoor Jutphaas Wonen zich gesteld ziet komen samen in de meerjarenbegroting. Zij geeft zich hierin rekenschap van de risico's die verband houden met haar (voorgenomen) acties. Het toetsen van het vermogensbeleid behoort tot de speerpunten van de Raad van Commissarissen, waarbij zij haalbaarheidstoetsen en second opinions van groot belang acht.

Als het gaat om het treasurybeleid laat Jutphaas Wonen zich ondersteunen door 'Thésor', een in treasury gespecialiseerd adviesbureau. Het treasurybeleid is vastgelegd in het treasurystatuut dat

in 2013 is geactualiseerd. Jutphaas Wonen maakt geen gebruik van de mogelijkheid die het treasurystatuut biedt om rentederivaten in te zetten. Minimaal tweemaal per jaar komt onder leiding van Thésor de treasurycommissie bijeen, waarin het hoofd financiën en de directeur-bestuurder vertegenwoordigd zijn. Jaarlijks wordt het verband gelegd tussen de meerjarenplanning en de treasuryactiviteiten die daarmee verband houden. De resultaten van de treasurycommissie worden teruggekoppeld naar de Raad van Commissarissen.

Jutphaas Wonen legt nadrukkelijk het verband tussen haar vermogensbeleid en risicomanagement. Dit beleidsterrein is in de visitatieperiode in ontwikkeling geweest. De visitatiecommissie stelt vast dat de corporatie in 2015 adviesbureau Montesquieu heeft ingehuurd met betrekking tot risicomanagement in relatie tot de begroting en het treasury jaarplan. Deze adviseur heeft bijgedragen aan de totstandkoming van het strategische risicodashboard

Uit de stukken die in het kader van de visitatie zijn doorgenomen blijkt dat de interne beheersing in de visitatieperiode, ook voor wat betreft het vermogensbeleid, op orde is. Zoals hierboven geschetst is de output van het vermogensbeleid dat Jutphaas Wonen een solide vermogenspositie kent. Dit beeld wordt onderschreven door de accountant, die bijvoorbeeld stelt dat de 'financial risks' binnen de (WSW) normen blijven en dat sprake is van een robuuste Meerjaren Begroting. Een doorrekening van ORTEC uit september 2015 bevestigt dit beeld.

Jutphaas Wonen bedient zich niet van een (expliciet) toetsingskader voor voorgenomen investeringen, bijvoorbeeld in de vorm van een investeringsstatuut. Er zijn geen specifieke rendementseisen vastgesteld. De visitatiecommissie constateert dat in de auditcommissie is vastgesteld dat Jutphaas Wonen in 2016 een financieringsstrategie moet opstellen, in samenhang met de aanpassing van de statuten en het opstellen van een financieringsreglement.

3.3 Doelmatigheid

6

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met vergelijkbare corporaties. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

Jutphaas Wonen geeft aan het belangrijk te vinden om efficiënt met haar middelen om te gaan. In de jaarverslagen laat de corporatie zien welk beslag 'algemene kosten' en 'salarissen' leggen als onderdeel van het totale palet aan kosten die uit de huurinkomsten worden gedekt.

In Corporatie in Perspectief worden gegevens gepubliceerd die antwoord geven op de vraag in hoeverre sprake is van een doelmatig opererende corporatie.

Tabel 7 Indicatoren doelmatigheid Jutphaas Wonen

Corporatie					Referentie	Landelijk
	2012	2013	2014	2012-2014	2014	2014
Bedrijfslasten / vhe	1.053	916	967	-8%	951	923
Personeelskosten / fte	73.046	73.691	75.946	4%	76.113	74.321
Aantal vhe / fte	111	113	117	-5%	109	102

Bron: Corporatie in Perspectief over boekjaar 2014, Corporatie Benchmark Centrum.

De tabel laat zien dat in de periode waarop de cijfers betrekking hebben sprake is van bedrijfslasten die dalen tot op een niveau dat iets boven dat van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde liggen. De personeelslasten stijgen licht tot op een niveau dat het midden houdt tussen genoemde gemiddelden. Jutphaas Wonen is efficiënt als het gaat om het aantal verhuureenheden dat per fte wordt verhuurd.

De ontwikkeling na 2014 blijkt uit de Aedes benchmark die in 2015 voor de tweede keer is gepubliceerd. Daar waar de relatieve positie met betrekking tot bedrijfslasten in 2014 de kwalificatie 'A' met zich meebracht, laat de benchmark zien dat de bedrijfslasten nadien in (geringe) mate zijn toegenomen. Gemiddeld was in de grootteklasse waartoe Jutphaas Wonen behoort (corporaties met 1.000 tot 2.500 verhuureenheden) sprake van een daling van de bedrijfslasten. Dit leidde in 2015 voor Jutphaas Wonen tot de kwalificatie 'B'. Uit de jaarverslagen blijkt een geringe toename van de algemene kosten (met 1% van de totale kosten).

De visitatiecommissie maakt op basis van de stukken en gesprekken die zij in het kader van de visitatie heeft gevoerd op dat de houding van Jutphaas Wonen met betrekking tot 'doelmatigheid' op orde is.

3.4 Vermogensinzet



In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties kan verantwoorden en motiveren. De visitatiecommissie stelt vast dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze van hanteren van (de verantwoording rondom) vermogensinzet.

In haar vigerende ondernemingsplan heeft Jutphaas Wonen als randvoorwaarden bij haar inhoudelijke speerpunten vier 'financiële verdedigingslijnies' benoemd die ervoor moeten zorgen dat er sprake is van een verantwoorde vermogensinzet:

1. kritische selectie van projecten;
2. kosten neutraal bouwen;
3. huurverhoging;
4. verkoop aan zittende huurders.

Deze punten laten zien dat Jutphaas Wonen een balans zoekt tussen kosten efficiënt investeren (punten 1 en 2) en het actief omgaan met de variabelen aan de inkomstenkant. In de jaarverslagen maakt Jutphaas Wonen zoals al eerder aangehaald het verband duidelijk tussen de inkomsten die zij geniet en de respectievelijke kostenposten.

Jutphaas Wonen stelt jaarlijks een meerjarenbegroting op over een periode van tien jaar. Deze begroting omvat een cijfermatig overzicht van onder andere de bedrijfslasten en –opbrengsten en de financiële kengetallen. In de meerjarenbegroting wordt geen expliciet verband gelegd met de (strategische) doelstellingen van Jutphaas Wonen. In de kwartaalrapportage wordt wel expliciet verband gelegd met de (strategische) doelstellingen van Jutphaas Wonen. In de kwartaalrapportages wordt de voortgang met betrekking tot zes speerpunten uit het ondernemingsplan weergegeven. Daarnaast wordt de verhouding tussen 'gerealiseerd' en 'begroot' weergegeven op de onderdelen 'onderhoud en investeringen'.

De visitatiecommissie stelt vast dat Jutphaas Wonen goed zicht heeft op zowel de vorderingen met betrekking tot de strategische speerpunten als op de actuele financiële stand van zaken. De visitatiecommissie is van mening dat met het duidelijk(er) leggen van verband tussen beide componenten, bijvoorbeeld in de Meerjarenbegroting, de verantwoording van de vermogensinzet aan kan kracht winnen.

3.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Jutphaas resulteert het volgende beeld.

Tabel 8 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	7	30%	6,7
Doelmatigheid	6	30%	
Vermogensinzet	7	40%	

4 Presteren ten aanzien van Governance



4.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen wordt beoordeeld:

- Besturing;
- Intern toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Jutphaas Wonen omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

4.2 Besturing

Het onderdeel 'Besturing' wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

4.2.1 Plan

7,5

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de organisatie een goed in de organisatie en de omgeving verankerd professioneel planningsproces heeft. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de visie en de vertaling van doelen. Het cijfer voor 'Plan' is opgebouwd uit twee deelcijfers.

De volkshuisvestelijke koers van Jutphaas Wonen is vastgelegd in de koersnotitie, het ondernemingsplan en aanvullende beleidsplannen. In de visitatieperiode zijn twee ondernemingsplannen van kracht geweest. Daarnaast is sprake van een overgangsjaar tussen de twee ondernemingsplannen. De Koersnotitie (2007-2010) is verlengd tot en met 2011. Jutphaas Wonen heeft op basis van de prioriteiten uit de Koersnotitie negen speerpunten geformuleerd. In 2012 heeft Jutphaas Wonen het ondernemingsplan 'Anders durven kijken' ontwikkeld voor de periode van 2013 tot en met 2017. Voor het ontwikkelen van het nieuwe ondernemingsplan zijn de input van het Huurdersplatform alsmede meningen van huurders en woningzoekenden gebruikt. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen zich laten leiden door de uitkomsten van de vorige visitatie, waarin de meningen van de andere belanghebbenden tot uiting kwamen.

Visie

8

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren heeft vastgelegd. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de verantwoording van de visie in relatie tot de lokale behoeftes en wensen en de actieve wijze van hanteren van de visie.

Jutphaas Wonen heeft haar visie voor de periode van 2007 tot en met 2010 vastgelegd in de Koersnotitie 'Prachtige mensen, prachtige wijken, prachtige stad'. In de jaarverslagen heeft Jutphaas Wonen verantwoord dat de looptijd van de Koersnotitie is verlengd tot en met 2011. In dat jaar zijn negen speerpunten geformuleerd die gebaseerd zijn op de prioriteiten uit de Koersnotitie. In 2012 zijn de negen speerpunten teruggebracht tot zes thema's. Het jaarverslag 2012 vermeldt dat Jutphaas Wonen tot nu toe negen speerpunten hanteerde die veelomvattend waren. 'Deze speerpunten zijn nog steeds belangrijk. Door de jaren heen zijn een groot deel van deze speerpunten ingebed in onze werkwijze en vanzelfsprekend geworden'. Om deze reden is aantal van de speerpunten niet meer specifiek benoemd in de verantwoording.

In 2013 heeft Jutphaas Wonen haar visie voor de periode van 2013 tot en met 2017 vastgelegd in het ondernemingsplan 'Anders durven kijken'. Het ondernemingsplan is opgesteld op basis van de inbreng van het Huurdersplatform en het digitale klantenpanel. Aan de hand van een analyse van de woningmarkt in Nieuwegein heeft Jutphaas Wonen een vijftal speerpunten onderscheiden: woningen toevoegen, doorstroming stimuleren, wooninitiatieven ontplooiën, kwaliteit woningvoorraad en leefbaarheid.

In het ondernemingsplan worden de opgaven in het licht van de financiële positie geplaatst. Jutphaas Wonen analyseert de eigen mogelijkheden om op financieel verantwoorde wijze aan de opgaven en/of ambities te voldoen. Om ervoor zorg te dragen dat Jutphaas Wonen te allen tijde financieel gezond blijft heeft de corporatie vier 'financiële verdedigingslinies' opgesteld.

Het ondernemingsplan in het 'Voorraadbeleid Jutphaas Wonen 2014-2018' en het 'Actieplan 2015-2016' twee uitwerkingen. Het Voorraadbeleid omvat een activiteitenagenda per wijk en complex. Het Actieplan is meer beleidsmatig van aard en vertaalt de speerpunten uit het ondernemingsplan in doelen. Ter aanvulling op het ondernemingsplan is een zesde speerpunt rond 'betaalbaarheid' toegevoegd.

Vertaling doelen

7

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze van het hanteren van de doelen die zijn afgeleid van de visie en de mate waarin deze actief worden gehanteerd bij het opstellen van de begroting, het actieplan en het voorraadbeleid.

Jutphaas Wonen heeft haar visie in eerste instantie vastgelegd in de Koersnotitie 2007-2010, waarvan de looptijd is verlengd tot en met 2011. Op basis van de Koersnotitie zijn negen speerpunten benoemd, die later zijn teruggebracht tot een zestal thema's. In 2013 heeft Jutphaas Wonen haar visie, die is vastgelegd in het ondernemingsplan 'Anders durven kijken (2013-2017)', vertaald naar doelstellingen die zijn opgenomen in de jaarlijkse begroting. In de jaarlijkse begroting worden per speerpunt doelstellingen geformuleerd. De doelstellingen in de begroting zijn overwegend SMART geformuleerd, waardoor monitoring van de realisatie van de doelstellingen mogelijk is. In de bijlage van de jaarlijkse begroting geeft Jutphaas Wonen een overzicht van alle doelstellingen per speerpunt voor het betreffende jaar.

Het ondernemingsplan heeft een (wijkgerichte) uitwerking gekregen in het voorraadbeleid. .

De meerjarige doelstellingen van ondernemingsplan en voorraadbeleid worden per jaar vastgelegd in een actieplan.

4.2.2 Check



In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van bedrijfsvoering) vorderen. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aansluiting van het monitoring- en rapportagesysteem op de geformuleerde visie uit het ondernemingsplan en de daarvan afgeleide en de actieve wijze van hanteren van het monitoring- en rapportagesysteem.

Jutphaas Wonen maakt gebruik van een uitgebreid monitoring- en rapportagesysteem. Naast de jaarverslagen maakt Jutphaas Wonen gebruik van halfjaar- en kwartaalrapportages. De rapportages worden tevens voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In 2013 heeft Jutphaas Wonen het monitoring- en rapportagesysteem doorontwikkeld door het optimaliseren van de aansluiting op de geformuleerde visie en de daarvan afgeleide begroting. In de rapportages worden de doelstellingen per speerpunt uit het ondernemingsplan 'Anders durven kijken' (2013-2017) en de begroting uiteengezet. De opbouw van de rapportages aan de hand van speerpunten is in lijn met het ondernemingsplan. In de rapportages wordt de voortgang van de realisatie van de doelstellingen toegelicht en de financiële positie van Jutphaas Wonen weergegeven. In de rapportages zijn tevens de prestaties ten aanzien van verhuur- en bewonerszaken opgenomen. De voortgang van het realiseren van doelstellingen wordt tevens verantwoord in de jaarverslagen.

De halfjaar- en kwartaalrapportages worden actief gehanteerd binnen de Raad van Commissarissen van Jutphaas Wonen. De halfjaar- en kwartaalrapportages zijn doorontwikkeld naar aanleiding van een informatiebehoefte vanuit de Raad van Commissarissen. Deze doorontwikkeling heeft het monitoring- en rapportagesysteem versterkt.

4.2.3 Act

7

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd: in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren, in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een zes. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze van sturing bij afwijkingen.

Het onderdeel 'act' wordt ingevuld met de halfjaar- en kwartaalrapportages en de jaarverslagen. In de rapportages wordt de voortgang ten aanzien van het realiseren van de doelstellingen uiteengezet. Indien bijsturing noodzakelijk is om een doelstelling toch te kunnen behalen handelt Jutphaas Wonen (eerste orde-sturing). Een voorbeeld daarvan betreft de doelstelling om de verhuurbaarheid van de Fokuswoningen te verbeteren. In 2015 heeft Jutphaas Wonen met Stichting Fokus een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat woningen die langer dan drie maanden leegstaan ter overbrugging maximaal negen maanden in bruikleen worden gegeven aan een urgente woningzoekende.

Indien een eerste orde-sturing geen uitkomst biedt stelt Jutphaas Wonen haar doelstellingen bij. (tweede orde-sturing). Jutphaas Wonen heeft bijvoorbeeld de doelstelling om energetische maatregelen aan te bieden aan een bredere groep huurders bijgesteld. Op basis van de uitkomsten van een pilot is besloten om hier voorlopig niet mee verder te gaan. Jutphaas Wonen verklaart onder andere in het jaarverslag dat het effect van de doorgevoerde energetische maatregelen gelyk niet in overeenstemming was met de verwachtingen.

4.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

4.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

7,0

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de Raad, het reflecterend vermogen van de Raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord.

Samenstelling

7

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de Raad van Commissarissen een profielschets heeft vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie en die in elk geval voorziet in ervaring met volkshuisvestingsaangelegenheden en financiële expertise, de Raad van Commissarissen nieuwe leden werft op een openbare wijze en buiten de eigen kring en de Raad van Commissarissen aandacht besteedt aan de deskundigheid van haar leden. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze waarop de Raad van Commissarissen werkt aan haar samenstelling en de actieve wijze waarop de Raad van Commissarissen werkt aan deskundigheidsbevordering.

In de statuten van Jutphaas Wonen is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen van Jutphaas Wonen uit ten minste drie en ten hoogste zeven natuurlijke personen dient te bestaan. De Raad van Commissarissen bestond in de periode van 2011 tot en met 2013 uit vijf leden. Met ingang van 2014 is besloten om een vacature niet in te vullen en met een Raad van Commissarissen van vier leden verder te gaan. De argumentatie daarvoor was de (bescheiden) omvang van de organisatie en de kostenbesparing die met een kleinere Raad van Commissarissen gerealiseerd kan worden. Men besloot daarbij om eventueel benodigde extra expertise ad hoc in te huren. In het gesprek van de visitatiecommissie met leden van Raad van Commissarissen is gebleken dat men nu toch weer een extra commissaris overweegt; dat zou de mogelijkheid bieden om expertise op het gebied van vastgoed toe te voegen. Daarnaast zou de Raad van Commissarissen graag (weer) een commissaris vanuit het werkgebied (Nieuwegein) in de Raad van Commissarissen willen hebben; pogingen om een kwalitatief goede lokale commissaris te vinden zijn (nog) niet succesvol geweest.

De leden van de Raad van Commissarissen worden openbaar en buiten de eigen kring geworven. Om de kwaliteit van het toezicht te borgen, heeft de Raad van Commissarissen een profielschets opgesteld. De profielschets beschrijft de specifieke taken, de kennis, de vaardigheden en de competenties van de Raad als geheel en de individuele leden. De gewenste expertise betreft volkshuisvestelijke kennis, kennis van organisaties en HR-management, financieel-economische kennis, juridische kennis en kennis van vastgoedontwikkeling- en beheer. Twee leden zijn benoemd op voordracht van het Huurdersplatform.

Tabel 9 Samenstelling Raad van Commissarissen (2015)

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Deskundigheid
Mw. D.S.N. Bakker-van den Berg Voorzitter en lid remuneratiecommissie	02-2012	01-2020	Juridische zaken
Dhr. H. Hagen Vicevoorzitter en lid auditcommissie, huurderszetel	01-2013	12-2016*	Personeel & Organisatie, Zorg & Welzijn
Dhr. F.J. Wehrmeijer Lid auditcommissie	07-2013	06-2017*	Financiën
Mw. A.A. Vroege Lid, huurderszetel, voorzitter remuneratiecommissie	01-2015	12-2018*	Volkshuisvesting

*Herbenoembaar.

De Raad van Commissarissen kent twee commissies: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. De auditcommissie draagt zorg voor de ontwikkeling van een transparant financieel afwegingskader voor besluitvorming binnen de Raad. De auditcommissie bestaat uit de heer H. Hagen en de heer F.J. Wehrmeijer (voorzitter). In de auditcommissie wordt de werkorganisatie vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder en het hoofd Bedrijfsbeheer. In 2015 heeft de Raad tevens een remuneratiecommissie benoemd. De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw D.S.N. Bakker-van den Berg en mevrouw A.A. Vroege (voorzitter).

Een nieuwe commissaris krijgt een introductie in de organisatie en het werkgebied in de vorm van gesprekken en documentatie. De deskundigheidsbevordering krijgt aandacht in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. De leden nemen zelf het initiatief om cursussen te volgen. De deelname aan cursussen wordt gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen en wordt tevens – met naam en toenaam - opgenomen in het jaarverslag. Alle leden hebben in 2015 ten minste vier cursussen gevolgd en de voor de jaren 2015 en 2016 benodigde PE-punten behaald.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

7

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de Raad van Commissarissen zich bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, de rollen scherp in de gaten houdt en de juiste balans heeft tussen betrokkenheid en afstand. Daarnaast dient de relatie tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken te zijn. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve en gedegen wijze waarop de Raad van Commissarissen de rol van toezichthouder vervult.

De Raad van Commissarissen onderscheidt de drie rollen, streeft naar een goede invulling ervan en organiseert (onder meer in de zelfevaluaties) reflectie op deze rollen. Op basis van de vergaderverslagen van Raad van Commissarissen en de auditcommissie alsmede de gevoerde gesprekken heeft de visitatiecommissie de indruk gekregen dat de toezichtsrol actief en adequaat wordt ingevuld. De aandacht gaat vooral naar financiële informatie, vastgoedprojecten en investeringsvoorstellen. Indien de Raad van Commissarissen onzeker is over te nemen investeringsbesluiten, wordt aanvullende informatie gevraagd en eventueel een extra vergadering georganiseerd (onder meer over projecten Einsteinbaan, Edisonbaan en Bakenmonde). De Raad van Commissarissen is actief bezig met de voor een goede toezichtsrol benodigde informatie. De Raad van Commissarissen heeft de managementrapportages laten vervangen door beter op de behoefte aansluitende kwartaalrapportages. Daarnaast is enkele keren aangegeven dat men een helder kader wenst voor het beoordelen van investeringsbesluiten. Een dergelijk kader is nu in ontwikkeling.

Gedurende de visitatieperiode is goede aandacht zichtbaar voor (fraude)risico's en integriteitskwesties. In 2011 heeft de Raad van Commissarissen opdracht gegeven aan een externe deskundige om een uitgebreide inventarisatie uit te voeren. De inventarisatie leverde geen schokkende conclusies op, maar bracht wel verbeterpunten in beeld. Er zijn onder meer dilemmatrainingen georganiseerd. In 2015 is in de organisatie een workshop risicomanagement gehouden, waarover in de Raad van Commissarissen is gerapporteerd. In 2016 heeft de Raad opdracht gegeven voor een (hernieuwde) uitgebreide risico-inventarisatie. Het thema 'integriteit en frauderisico' wordt elke vergadering geagendeerd.

De werkgeversrol richting de bestuurder is onder meer ingevuld in functionerings- en beoordelingsgesprekken. In 2015 is een Remuneratiecommissie ingesteld. In de meest recente zelfevaluatie (2015) is een verdere professionalisering van de werkgeversrol afgesproken door de prestatiecriteria voor de (nieuwe) bestuurder te benoemen en een beoordelingscyclus in te richten.

De klankbordrol komt uit de vergaderverslagen minder sterk naar voren, maar heeft onder meer invulling gekregen in diverse themabijeenkomsten, waar veelal ook het Huurdersplatform voor is uitgenodigd. In 2012 ging het onder meer over het duurzame businessmodel van de corporatie en in 2013 stonden de bouwopgave en de doelgroepen van Jutphaas Wonen centraal. In de zelfevaluatie van 2014 werd de behoefte aan 'benen-op-tafel-sessies' benoemd.

Zelfreflectie

7

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de Raad van Commissarissen ten minste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de bestuurder, zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en de conclusies die daaraan verbonden moeten worden bespreekt. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de compleetheid waarmee de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie invult.

In alle jaren waar deze maatschappelijke visitatie betrekking op heeft, heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden. Deze constatering is gebaseerd op hetgeen in de vergaderverslagen van de Raad van Commissarissen is terug te vinden. De visitatiecommissie heeft de beschikking gekregen over de verslagen van de zelfevaluatie in 2013 (met externe begeleiding), 2014 en 2015 (met externe begeleiding). De verslaglegging van de zelfevaluaties van zowel 2011 als 2012 is niet terug te vinden.

De verslaglegging van deze zelfevaluaties geeft het beeld van een open en volledige evaluatie. De invulling van de drie rollen, het functioneren als team en het individuele functioneren worden besproken en beoordeeld. Men kijkt terug op de afspraken die bij de vorige zelfevaluatie zijn gemaakt en bespreekt de voortgang daarop. Ook worden de nieuwe bevindingen en afspraken vastgelegd. De bestuurder is steeds voorafgaand aan de zelfevaluatie om haar inbreng gevraagd en achteraf van de bevindingen op de hoogte gesteld. Als aandachtspunten komen uit deze verslagen onder meer naar voren: de behoefte aan een adequate kwartaalrapportage (2013; 2015), aan grotere betrokkenheid bij belanghebbenden van Jutphaas Wonen (2013), een sterkere invulling van de klankbordrol (2013) en verbeterpunten in de relatie met de bestuurder (alle jaren).

4.3.2 Toetsingskader

7

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een zes. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze waarop de Raad van Commissarissen de essentiële documenten hanteert.

De Raad van Commissarissen beschrijft in alle beschouwde jaarverslagen (2011 tot en met 2015) van Jutphaas Wonen dat de rol als intern toezichthouder invulling krijgt aan de hand van vier invalshoeken (het toezichtskader): het maatschappelijk rendement, de borging van de continuïteit van Jutphaas Wonen, doelmatige en doeltreffende beleidsrealisatie en maatschappelijke inbedding.

Bij de toelichting van de vier invalshoeken benoemt de Raad 'referentiekaders' die worden gehanteerd voor het uitvoeren van haar toezicht op het bestuur van Jutphaas Wonen. Als referentiekaders worden onder andere het ondernemingsplan, het voorraadbeleid, het actieplan, het jaarverslag, de halfjaar- en kwartaalrapportages en de jaarrekening benoemd. Op basis van de informatiebehoefte van de Raad van Commissarissen zijn de kwartaalrapportages ontwikkeld en bijgesteld. De visitatiecommissie stelt op basis van de vergaderverslagen en de interviews vast dat de Raad van Commissarissen daadwerkelijk de 'referentiekaders' hanteert in het kader van het uitvoeren van toezicht op het bestuur van Jutphaas Wonen. Het lijkt de visitatiecommissie wel wenselijk dat de verslaglegging van de Raad van Commissarissen in het jaarverslag -onder meer op het punt van het toetsingskader- verder wordt geconcretiseerd en geactualiseerd.

4.3.3 Governancecode

6

In methodiek 5.0 is vastgelegd dat de corporatie voldoet aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en indien zij afwijkt op toegestane punten meldt zij dat in het jaarverslag.

De visitatiecommissie stelt mede op basis van de gevoerde gesprekken vast dat gehandeld wordt in lijn met de governancecode. Jutphaas Wonen heeft in de visitatieperiode aantoonbare maatregelen genomen om ook in formeel opzicht de 'punten op de i te zetten'. De visitatiecommissie oordeelt daarom dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een zes.

Jutphaas Wonen onderschrijft de beginselen die zijn vastgelegd in de Aedescode en de Governancecode 2011 respectievelijk 2015. De visitatiecommissie is er in de gesprekken van overtuigd geraakt dat de intentie tot actieve naleving van zowel de Aedescode als de Governancecode bij Jutphaas Wonen bestaat. De visitatiecommissie maakt daarbij echter twee opmerkingen:

- Jutphaas Wonen vermeldt onder het motto 'pas toe of leg uit' in alle beschouwde jaarverslagen dat men op één onderdeel afwijkt van de Governancecode. Deze afwijking wordt als volgt omschreven: 'Belanghebbenden moeten in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over de vastgestelde jaarrekening en het jaarverslag'. Deze bepaling is echter niet opgenomen in de Governancecode 2011 of 2015. De visitatiecommissie acht deze uitleg daarom onnodig en ziet geen reden om de beoordeling voor wat betreft het naleven van de Governancecode aan te passen.
- De visitatiecommissie stelt vast dat de benoeming van de directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd in de jaarverslagen over 2011 tot en met 2014 niet is benoemd als afwijking op de Governancecode. De visitatiecommissie stelt vast dat de Raad van Commissarissen zich wel bewust was van de beperking in de benoemingstermijn en daar ook naar handelde; deze is alleen niet correct opgenomen in de genoemde jaarverslagen. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Jutphaas Wonen bedoelde afwijking van de Governancecode in het jaarverslag over 2015 wel heeft gemeld.

De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Jutphaas Wonen binnen de visitatieperiode maatregelen heeft genomen om ook in formeel opzicht volledig te voldoen aan de eisen die de Governancecode stelt. Zo zijn, naast het melden van de benoeming van de bestuurder voor onbepaalde tijd zijn, diverse stukken met betrekking tot 'good governance' vastgesteld c.q. geactualiseerd. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Jutphaas Wonen hard aan de slag is gegaan om te voldoen aan de eisen van de huisvestingswet en de Governancecode 2015.

4.4 Externe legitimering en verantwoording

4.4.1 Externe legitimatie

8

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie op het punt van externe legitimatie ten minste de Governancecode en de Overlegwet naleeft. De visitatiecommissie constateert dat Jutphaas Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve en passende wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft en de heldere visie van Jutphaas Wonen op wie de belangrijkste belanghebbenden zijn.

Jutphaas Wonen heeft voor de ontwikkeling van het ondernemingsplan 'Anders durven kijken' (2013-2017) gebruikgemaakt van de inbreng van het Huurdersplatform en de meningen van

huurders én woningzoekenden. De huurders en woningzoekenden zijn via het digitale klantenpanel bevraagd. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen gebruik gemaakt van de uitkomsten van het visitatierapport, waarin tevens de meningen van de andere belanghebbenden tot uiting zijn gekomen. De medewerkers van Jutphaas Wonen hebben eveneens meegedacht en meegekeken bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan.

De participatiestructuur van Jutphaas Wonen, bestaande uit het Huurdersplatform en bewonerscommissies, is geformaliseerd in de 'Samenwerkingsovereenkomst Jutphaas Wonen en Huurdersplatform Jutphaas'. In de overeenkomst zijn de overlegmomenten vastgelegd. Daarnaast is het informatie-, advies- en instemmingsrecht van deze huurdersorganisaties vastgelegd. Op bestuurlijk niveau wordt vier keer per jaar regulier overleg gevoerd met het Huurdersplatform. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen contact met de bewonerscommissies die worden beschouwd als de schakel tussen organisatie en wijk. Daarnaast is bijvoorbeeld voor het groot onderhoud van de Torenflats aan aparte bewonersgroep opgericht die functioneert als klankbord voor Jutphaas Wonen tijdens de onderhoudswerkzaamheden van zowel interieur als exterieur van de Torenflats. Om een groter aantal huurders te betrekken heeft Jutphaas Wonen naast haar overleg met het Huurdersplatform in 2014 een online klantenpanel gebruikt voor het werven van kandidaten voor focusgroepen over het onderwerp 'bewonersparticipatie'.

Met de ontwikkeling naar een maatschappijgedreven organisatie laat Jutphaas Wonen zien nog meer waarde te hechten aan contact met en meningen van haar belanghebbenden. Naast de focus op de huurders ligt de focus binnen Jutphaas Wonen tevens op woningzoekenden. Jutphaas Wonen benoemt haar belanghebbenden in het jaarverslag. Het overleg met belanghebbenden vindt zowel op individueel niveau plaats, bijvoorbeeld met huurders, als in samenwerkingsverbanden met overheidsinstanties, collega-corporaties en zorgorganisaties. Jutphaas Wonen heeft een sterk lokaal netwerk en betreft belanghebbenden bij beleid. Het contact tussen de Raad van Commissarissen en belanghebbenden verloopt onder meer via themabijeenkomsten. Ook ontmoeten elkaar, bijvoorbeeld bij vastgoedprojecten.

4.4.2 Openbare verantwoording



In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als een openbare publicatie beschikbaar is waarin de gerealiseerde prestaties worden vermeld en afwijkingen worden toegelicht. Jutphaas Wonen voldoet op ruim voldoende wijze aan de minimum eis door publicatie van onder andere het jaarverslag, het ondernemingsplan en het visitatierapport. De visitatiecommissie acht een hogere beoordeling gerechtvaardigd vanwege het transparant en leesbaar publiceren van de prestaties in relatie tot de doelstellingen in het jaarverslag.

In de jaarverslagen wordt de realisatie van de doelstellingen die zijn opgenomen in de jaarlijkse begrotingen toegelicht. Voor de verschillende doelgroepen van Jutphaas Wonen zijn de gerealiseerde prestaties in het licht van de voorgenomen prestaties inzichtelijk. Het jaarverslag wordt gepubliceerd op de website. Naast het jaarverslag zijn tevens het ondernemingsplan en de prestatieafspraken beschikbaar via de website. Jutphaas Wonen verantwoordt zich in haar openbare uitingen op een transparante en leesbare wijze.

Naast het jaarverslag zijn op de website van Jutphaas Wonen de volgende documenten te vinden:

- Ondernemingsplan 'Anders durven kijken' (2013-2017);
- Governancecode voor woningcorporaties;
- Gedragscode voor de Raad van Commissarissen, het bestuur, de medewerkers van Jutphaas Wonen;

- Klokkenluidersregeling;
- Reglement voor de Raad van Commissarissen;
- Samenstelling van de Raad van Commissarissen;
- Visitatierapport.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Jutphaas resulteert het volgende beeld.

Tabel 10 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer		Weging		Eindcijfer
Besturing	Plan		7,5	7,2	33%	7,1
	visie	8				
	vertaling doelen	7				
	Check		7			
	Act		7			
Intern Toezicht	Functioneren Raad		7,0	6,7	33%	
	samenstelling	7				
	rolopvatting	7				
	zelfreflectie	7				
	Toetsingskader		7			
	Naleving Governancecode		6			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		8	7,5	33%	
	Openbare verantwoording		7			

Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper Jutphaas Wonen

Jutphaas Wonen is een kleine, betrokken en slagvaardige woningcorporatie met circa 1850 wooneenheden in Gemeente Nieuwegein. Onze missie is het streven naar een positieve financiële en maatschappelijke waardeontwikkeling van het vastgoed. Een positieve financiële en maatschappelijke waardeontwikkeling van het vastgoed houdt in de ogen van Jutphaas Wonen verband met een positief oordeel over de woning en de woonomgeving en een hoge betrokkenheid bij onze huurders en woningzoekenden. Door mee te bewegen met de omgeving blijft onze dienstverlening en ons aanbod van producten goed aansluiten bij de behoefte van onze klanten en de maatschappij. Om deze situatie te bereiken moet je als organisatie wel goed naar buiten kijken en een proactieve bril opzetten. Dit hebben we samengevat onder ons motto “Anders durven kijken”.

Terugblik

Waar stond Jutphaas Wonen in 2011?

2011 stond in het teken van de Europese regelgeving. Een wijziging in beleid met grote gevolgen. Met name de midden/ lage inkomens, vanaf € 33.000,- per jaar, mogen niet meer bij ons aankloppen voor een woning. De financieel en administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten wordt geïntroduceerd. Onze DAEB-activiteiten moeten een duidelijk publiek belang dienen. Dit heeft gevolgen voor ons investeringsbeleid, maar de regels zijn in 2011 nog onduidelijk. In 2011 stond ook voor onze eigen organisatie de wereld niet stil. De herinrichting van de organisatie was arbeidsintensief en het cultuurtraject ingrijpend. De keuze om een “maatschappij gedreven” corporatie te zijn, was een wezenlijke: meer dan ooit willen we weten wat er leeft bij onze klanten en belanghebbenden. Onze benoemde kernwaarden “Betrouwbaar”, “Midden in de maatschappij” en “luisterend oor” moeten leidend zijn voor ons gedrag. Onze focus blijft zich richten op Nieuwegein. De twee grote renovatieprojecten, Gemeenschappelijk Wonen en de Torenflats, op de plinten na, zijn bijna afgerond. We gaan onze focus verleggen op het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen. Naast reguliere nieuwbouw, richten we ons sterk op de transformatie van leegstaande kantoren naar woningen. Duurzaamheid is hierbij belangrijke drijfveer.

Wat waren de speerpunten van Jutphaas Wonen tussen 2011 en 2016?

De speerpunten zijn in vijf jaar grotendeels hetzelfde gebleven: Klant gestuurd werken, zorgen voor kwalitatief goede huisvesting, de focus op Nieuwegein, een (bescheiden) groei-doelstelling en een innovatieve, naar buiten gerichte instelling van de organisatie. Externe factoren hebben het accent doen verschuiven van wijkgericht werken naar betaalbaarheid, het huisvesten van de primaire doelgroep, duurzaamheid en wonen met zorg.

Zorgen voor kwalitatief goede huisvesting:

Sinds 2003 heeft Jutphaas Wonen zich geconcentreerd op het op orde brengen van de kwaliteit van haar portefeuille door een uitgebreid groot onderhoudsprogramma. Het vervangen van het interieur met veel keuzevrijheid voor de huurders was hierbij de focus. Dit traject is afgerond met twee grootschalige en ingewikkelde complexen: Het Gemeenschappelijk Wonen (GW) project, afgerond in 2011 en het groot onderhoud van De Torens, afgerond in 2014. Beide projecten vergden veel van de organisatie omdat het geen standaard projecten waren. Bij beide projecten ging het voor een deel ook om herstructurering. Het betrekken van de huurders in het proces was voor beide een belangrijk speerpunt. Ook voor de reguliere reparatieverzoeken is de controle op kwaliteit en de feedback van huurders opgestart.

Vanaf 2012 zijn duurzaamheid en energiebesparende maatregelen onderdeel geworden van de doelstellingen, heeft de eerste energiepilot in de wijk Zuilenstein plaatsgevonden, en is samen met provincie Utrecht gekeken naar de haalbaarheid voor energiemaatregelen. Hierdoor hebben de woningen van Jutphaas Wonen nu al een energielabel van gemiddeld B.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is in de loop van de afgelopen vijf jaar een steeds belangrijker aandachtspunt geworden. In 2011 waren hier nog geen doelstellingen voor geformuleerd. Zelfs in het ondernemingsplan van 2012 was het geen apart speerpunt. Het huurbeleid was gericht op inflatievolgende huurverhoging. Huurharmonisatie was gericht op een huur per verhuureenheden van ongeveer 75% van maximaal redelijk en een relatie tussen prijs en kwaliteit. Vanaf 2012 werd duidelijk dat de middeninkomens door nieuwe regelgeving in de knel kwamen en minder kans hadden op passende huisvesting en is gekeken naar maatregelen om dit op te lossen. Vanaf 2013 is de jaarlijkse huurverhoging gedifferentieerd naar inkomensgroep om zo de doorstroming van 'te goedkoop' wonenden te bevorderen. In 2015 is opnieuw naar de referentiehuren gekeken en is een deel van de huren verlaagd om zo de primaire doelgroep meer kansen te bieden.

Inzetten voor kwetsbare doelgroepen

Starters zijn een kwetsbare groep omdat hun slaagkans op een sociale huurwoning laag is. Het doel was om dit te verbeteren. Door het invoeren van het lotingssysteem is dit ook gelukt en is dit systeem voortgezet en overgenomen door andere gemeente in de regio. Door het toevoegen van betaalbare starters woningen hebben we meer kansen voor starters kunnen bieden.

Het beheer van De Wenck is overgedragen aan organisatie Lister. Jutphaas Wonen faciliteert op deze manier mensen die een psychiatrisch en of verslavingsverleden hebben. Lister ondersteunt cliënten in het benutten van hun mogelijkheden om inhoud te geven aan hun leven. Dit doen zij onder andere door hun cliënten werkervaring te geven in de ontmoetingsruime.

Leefbaarheid

De samenwerking tussen professionele partijen is de laatste jaren geïntensifieerd om de leefbaarheid te verbeteren. Het extreem woonoverlast team is een samenwerking tussen partijen om de extreme woonoverlast problematiek aan te pakken. We kunnen snel schakelen en voorkomen dat partijen langs elkaar heen werken. Samenwerking was ook een belangrijk element bij het opzetten van project Wisselgeld, een project om de overlastproblemen rond de Roma-families te verminderen. Deze aanpak is later uitgebreid voor alle complexe multi-probleemgezinnen. Buurtbemiddeling is een steeds belangrijkere rol gaan spelen in het voorkomen van extreme overlast.

Woningen toevoegen

Het doel om woningen toe te voegen aan het bezit van Jutphaas Wonen is er al lange tijd, maar het daadwerkelijk realiseren hiervan is een paar jaar achtergebleven. Niet alleen bij Jutphaas Wonen, maar ook bij de andere corporaties in Nieuwegein. Met de transformatie van de Brinkwal zijn in 2013 op duurzame wijze 25 woningen toegevoegd. Dit was het begin van een reeks transformatieprojecten. Tot en met 2016 hebben we dan 222 sociale huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Het transformeren van kantoorgebouwen naar sociale huurwoningen was echt iets nieuws waar Jutphaas Wonen mee voorop liep en een voorbeeld functie heeft voor andere organisaties. De KWH i-opener prijs en de Duurzaamheidsprijs van de Provincie Utrecht voor onze duurzame en innovatieve wijze van opdrachtgeverschap waren een kroon op onze transformatieprojecten. De rol van de woningzoekenden was hierbij cruciaal.

Langer zelfstandig wonen

Jutphaas Wonen wil al een aantal jaar ouderen faciliteren bij het langer zelfstandig wonen. Samenwerking met (thuis) zorgorganisaties is hierbij evident. Het Jutphaas WonenPlus serviceabonnement is hier al langer een voorbeeld van. Zorgbemiddeling is hier later bijgekomen. Bij groot onderhoud van de Torenflats is rekening gehouden met ouderen door het voorzien van videofoons, en het toevoegen van scootmobielruimtes en ontmoetingsruimte. Tevens zijn kleinschalige aanpassingen voor de woning, zonder extra kosten, aangeboden aan huurders. Het pilotproject Verzorgd Wonen voor de Torens is van start gegaan waarbij een deel van de woningen gereserveerd wordt voor huurders die dit nodig hebben. De inzet op het langer zelfstandig wonen is hiermee door de jaren heen vergroot. In 2011 bestond nog het idee een kleinschalig seniorencomplex te realiseren. Hier zijn wij van af gestapt omdat de vraag naar specifieke senioren gelabelde woningen afnam. Een voorrang voor 65-plussers voor bepaalde woningen is hiervoor in de plaats gekomen.

Doorstroming

De aandacht voor de doorstroming van (alleenstaande) ouderen uit grote eengezinswoningen naar (kleinere) gelijkvloerse appartementen is er lange tijd en was tussen 2011 en 2015 een belangrijk onderwerp van de prestatieafspraken. Gesprekken met bewoners en huurdersvertegenwoordigers waren belangrijk om te komen tot maatregelen. Deze zijn er gekomen in de vorm van een voorrangsregeling, financiële prikkels en extra communicatie.

Wijkgericht werken

Wijkgericht werken in de vorm van het opzetten van grootschalige gebiedsvisies wordt in 2015 niet meer gedaan. De wijkaanpak voor de wijk Jutphaas WonenWijkersloot kreeg in 2011 en 2012 nog aandacht. Een integrale ruimtelijke visie door Gemeente Nieuwegein en corporaties in Batau-Zuid is in 2012 gemaakt. Doordat in deze periode de budgetten bij zowel de gemeente als corporaties verminderde of verdwenen, is dit niet verder uitgewerkt.

Bewonersparticipatie

Voor een maatschappij gedreven organisatie is bewonersparticipatie essentieel. Dit heeft door de jaren heen steeds meer aandacht gekregen en is integraal onderdeel van ons werk. Naast het Huurdersplatform en de bewonerscommissies is ingezet op klankbordgroepen bij groot onderhoud en transformatieprojecten vanaf een vroeg stadium. Het digitaal klantenpanel en klantenpanels zijn veelvuldig ingezet evenals project gerelateerde enquêtes en persoonlijke interviews.

Bijzonder bij Jutphaas Wonen is dat ook de woningzoekenden worden betrokken bij onze kijk op de wensen van de klant. Tenslotte bouwen en renoveren we voor de toekomst. De belangen van huidige huurders zijn anders dan die van de woningzoekenden. Met deze input kunnen we betere beleidskeuzes maken voor de toekomst.

De organisatie

Jutphaas Wonen is een maatschappij gedreven organisatie. Dit betekent dat medewerkers zich naar buiten richten, signalen oppakken en actie ondernemen naar aanleiding van deze signalen. Een cultuurtraject en interne reorganisatie zorgden voor de juiste verbindingen en instelling om dit te realiseren. Het aantal medewerkers is tussen 2011 en 2015 redelijk stabiel gebleven. De dienstverlening en communicatie richting huurders en stakeholders waren belangrijke speerpunten. De opgave en ambities voor 2011 t/m 2015 bleken realistisch. Ze zijn grotendeels uitgevoerd of door veranderende omstandigheden bewust niet gerealiseerd. De ambities zijn gebaseerd op signalen vanuit het werkgebied, opgehaalde kennis vanuit onderzoeken en de te verwachte ontwikkelingen. In gesprekken met de belanghouders krijgen we de bevestiging dat we met de goede dingen bezig zijn.

De risicobeheersing binnen Jutphaas Wonen krijgt voldoende aandacht. De marktrisico's zijn beperkt. In de regio Utrecht wordt een groei naar de vraag van woningen tot 2040 verwacht. Leegstand komt nauwelijks voor. De risico's van financiering en beleggen van overtollige middelen worden periodiek beoordeeld ondersteund door een extern treasurybureau. Jutphaas Wonen is behoudend bij het verwerven van grondposities waardoor de risico's te overzien zijn.

Jutphaas Wonen Nu

Wat is de visie van Jutphaas Wonen in 2016?

Het ondernemingsplan 2013-2017 "Anders Durven Kijken" is nog van kracht. Wij vinden het belangrijk dat we die dingen doen waar onze klanten en de maatschappij echt op zitten te wachten. Dit betekent voor ons dat we op zoek gaan naar het creëren van extra kansen voor woningzoekenden, het betaalbaar houden van onze woningen voor de primaire doelgroep, het verbeteren van de leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van ons bezit en het inspelen op de toenemende behoeftes voor zelfstandig wonen. Om dat mogelijk te maken verscherpen we onze blik. We zijn alert op wat er om ons heen gebeurt zowel in de politiek, de maatschappij als de markt. We bewegen mee en anticiperen tijdig. Om onze ambities waar te maken moeten we "verfrissende lef" behouden om te blijven doen wat nodig is. Dit hebben we samengevat onder het motto "Anders Durven Kijken".

Welke kernwaarden horen daarbij ?

De klant staat op nummer één. Een goede relatie met onze omgeving staat voor ons altijd op de eerste plaats. Dit betekent wederzijds vertrouwen en openheid waarmee we in gesprek zijn met onze relaties. We luisteren, zijn opmerkzaam en nieuwsgierig om zo te ontdekken welke behoeften onze klanten hebben en wat er bij partners speelt. Bij Jutphaas Wonen tellen ook de resultaten. We pakken datgene op wat volkshuisvestelijk voor de maatschappij en klant nuttig of nodig is. Dit betekent dat we afspraken nakomen en altijd naar een oplossing proberen te zoeken. Onze dienstverlening en ons aanbod van producten moet goed aansluiten bij de behoeften van onze klanten en de maatschappij. Om dit te bereiken moeten we als corporatie flexibel en proactief zijn. We ontwikkelen slimme oplossingen die passen bij de uitdagende problemen in ons werkgebied. Dit betekent "Anders Durven Kijken".

Jutphaas Wonen in de toekomst

Wat zijn de ambities voor de toekomst?

Door de nieuwe Woningwet verandert er veel voor corporaties, en dus ook Jutphaas Wonen. Het betekent dat we teruggaan naar de kerntaak die ons bestaansrecht geeft. Het betekent veel voor de bedrijfsvoering. De huurders en woningzoekenden krijgen meer invloed op ons beleid. Voor Jutphaas Wonen is dit niet nieuw. We vinden dit een goede ontwikkeling en zien voor de toekomst een uitgebreid participatiemodel. Ook Gemeente Nieuwegein krijgt meer invloed door middel van de prestatieafspraken. We hebben een goede verstandhouding met de gemeente en gaan er van uit dat dit zo blijft. Wij verwachten een voortzetting van de goede samenwerking en gezamenlijke inzet om te komen tot prestatieafspraken die leiden tot een goede volkshuisvesting binnen Nieuwegein. Risicomanagement en Governance moeten geprofessionaliseerd worden. Jutphaas Wonen is daar in 2015 mee begonnen en we werken dat in 2016 uit.

Onze ambities liggen op het toevoegen van woningen, het stimuleren van doorstroming, het huisvesten van bijzondere doelgroepen, kwaliteit en verduurzaming van de voorraad, leefbaarheid en betaalbaarheid. Het vinden van goede maatschappelijke aanvaardbare oplossingen voor het huisvesten van vergunninghouders vraagt de komende tijd extra aandacht. Bewonersparticipatie is een rode draad bij het vinden van de juiste oplossingen bij het realiseren van onze ambities. Ook een goede dienstverlening en communicatie richting huurders en andere belanghebbenden blijven belangrijke speerpunten. In 2016 komt er, na bijna tien jaar, een nieuwe directeur-bestuurder. Dit heeft ongetwijfeld invloed op de focus van de organisatie in de komende jaren. Een nieuwe Woningwet, een nieuw ondernemingsplan vanaf 2017 met een nieuwe directeur aan het roer. Dit betekent een periode met heroverwegingen over de ambities en identiteit van Jutphaas Wonen, maar altijd met het doel om te voldoen aan onze kerntaak: het huisvesten van mensen met een smalle beurs.

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

In de eerste helft van 2016 heeft Jutphaas Wonen zich voor de derde keer laten visiteren. Ook deze keer was het weer spannend hoe Ecorys en onze stakeholders onze prestaties hebben samengevat en gewaardeerd. We waren benieuwd naar de cijfers, maar nog veel belangrijker waren de verhalen achter de cijfers en de aandachtspunten voor onze werkzaamheden in de toekomst.

Trots op de uitkomsten

Jutphaas Wonen is blij met de positieve recensie van de visitatiecommissie en herkent zich in het geschetste beeld. Wij zijn tevreden met de ruim voldoende tot goede beoordelingen, die op alle prestatievelen zijn benoemd. Een groot compliment is de toevoeging van een extra score van een 8 voor de bijzondere prestaties op het gebied van kantoortransformatie. Het is mooi om hier erkenning voor te krijgen omdat de medewerkers hier de afgelopen jaren veel energie in hebben gestopt. Ook heel trots zijn we op de consequente hoge waardering van de belanghebbenden. De samenwerking met huurders, Gemeente Nieuwegein en zorg- en welzijnspartijen is belangrijk voor ons en ervaren we als heel prettig. De waardering van onze inzet betekent voor ons dat we op de goede weg zijn.

Verbeterpunten

Jutphaas Wonen heeft geleerd van het verleden. De verbeterpunten uit de vorige visitatie zijn opgevolgd of er is goede voortgang zichtbaar. De commissie heeft ons in haar nieuwe visitatierapport een drietal verbeterpunten meegegeven. De verbinding tussen financiële mogelijkheden, doelstellingen en inzet van middelen kan sterker. Het doet ons deugd te kunnen melden dat wij hier, in samenwerking met een externe adviseur, hard mee aan de slag zijn om onze financiële kaders en de keuzes met betrekking tot huren, woningverbetering en nieuwbouw met elkaar in evenwicht te brengen. Dit alles wordt in het najaar verder uitgebouwd in de vorm van een herziene portfolio- en vastgoedstrategie. De overige twee verbeterpunten gaan over de verantwoording en de verslaglegging. Ook hier is al een verbeteringslag in gemaakt in het jaarverslag 2015 en zal verder worden uitgewerkt in de verslaglegging 2016.

Uitdaging voor de komende jaren

De uitdaging de komende jaren is om niet alleen te concentreren op de genoemde aandachtspunten uit het rapport, maar vooral ook vast te houden aan de sterke kwaliteiten die wij als corporatie de afgelopen jaren hebben getoond. Wij zijn in staat gebleken om als kleine corporatie innovatief te zijn binnen de volkshuisvestingsbranche. Het wordt een spannende opgave om dit in de komende jaren voort te zetten. Een andere sterke kwaliteit van Jutphaas Wonen is de goede relatie en communicatie met onze stakeholders en te voldoen aan hun verwachtingen. Wij zullen er aan werken om deze kwaliteit vast te houden.

De visitatie komt op een goed moment. In september 2016 start de nieuwe directeur-bestuurder. In 2017 moet het ondernemingsplan worden herzien. De uitkomsten van het visitatierapport kunnen mooi worden meegenomen bij de herijking van het beleid.

Tot slot

Wij willen graag iedereen bedanken die een bijdrage heeft geleverd aan de visitatie, met name de stakeholders. Ook bedanken wij de commissie voor hun grondige werkwijze en heldere samenvatting van de vele stukken en interviews.

D.S.N. Bakker-van den Berg
Voorzitter Raad van Commissarissen

L.G. Urgel
Directeur-bestuurder a.i.

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Jutphaas

Naam	Functie
Mevr. D. Bakker	Voorzitter Raad van Commissarissen
Dhr. H. Hagen	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen
Mevr. A. Vroege	Lid Raad van Commissarissen
Dhr. L. Urgel	Directeur-bestuurder (interim)
Mevr. M. Zeeman	Directeur-bestuurder (voormalig)
Dhr. R. Rasing	Hoofd Financiën en Organisatie
Dhr. M. van Dijk	Hoofd Vastgoed
Dhr. R. de Jong	Lid ondernemingsraad
Mevr. M. Verhagen	Beleidsadviseur

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. H. Adriani	Gemeente Nieuwegein (wethouder)
Mevr. C. Hofstede	Gemeente Nieuwegein (beleidsadviseur)
Mevr. I. de Groot	Huurdersplatform
Mevr. W. Hermans	Zorgspectrum (beleidsadviseur)
Mevr. N. Joustra	Movactor (jongerenwerker)
Mevr. I. Mokveld	Mitros (manager wonen)
Mevr. van Esch	Mitros (beleidsadviseur)
Dhr. Spits	Portaal (manager klant en gebied)
Dhr. Petersen	Portaal (beleidsadviseur)

Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Jutphaas in 2014 volledige onafhankelijkheid plaatsvindt. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Rotterdam, 11 augustus 2016



Rob Out

Senior consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Jutphaas Wonen

Visitatieperiode april tot en met juni 2016

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid plaatsvindt
- b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en
- c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

Naam en handtekening:

Christine Oude Veldhuis



Naam en handtekening:

Robert Kievit



Naam en handtekening:

Rob Out



Plaats:

Rotterdam

Datum:

1 april 2016

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Oude Veldhuis, Drs. M.C., MRE

Geboorteplaats en –datum:

Enschede, 14 maart 1959

Woonplaats:

Zoetermeer

Huidige functie:

Associate Partner Ecorys

Onderwijs:

Universiteit Groningen, Sociale Geografie, nadruk op beleidsvoorbereidend en strategisch onderzoek.

Universiteit van Amsterdam, Postdoctorale Opleiding Vastgoedkunde.

Universiteit Nijenrode, Advanced Management Programme.

Diverse gerichte cursussen en trainingen.

Loopbaan:

Sinds sept 2013	Directeur Leye Nansen BV Wetenschappelijk Onderzoeker Amsterdam School of Real Estate Associate Partner Ecorys
2009 – 2013	Directeur Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Na de fusie van het Nirov met NICIS Institute, SEV en KEI (medio 2012) Unitmanager Professionaliseren
2001 – 2009	Managing Partner Ecorys
2000 – 2001	Manager Strategische Planning Heijmans NV (adviseur van de Raad van Bestuur)
1991 – 2000	Secretaris en vervolgens Directeur van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen Neprom
1984 - 1991	Marktonderzoeker en Vastgoedontwikkelaar bij Amstelland Vastgoed BV

Profielomschrijving:

Christine is Associate Partner van Ecorys en houdt zich vooral bezig met het adviseren van publieke en private opdrachtgevers over vraagstukken rond ruimtelijke ontwikkeling, vastgoed, sociale woningbouw en grondbeleid. Vanuit haar belangstelling voor ruimtelijke ordening en haar achtergrond in de commerciële vastgoedontwikkeling opereert zij vaak in het spanningsveld tussen beleid en markt. Christine heeft stevige managementervaring opgedaan in de jaren bij Neprom, Ecorys, Nirov en Platform31. Haar betrokkenheid bij de sociale huursector en woningcorporaties heeft onder meer geleid tot een bestuursfunctie bij de SEV, een adviesfunctie bij De Alliantie (Forum Wonen) en een commissariaat bij Vidomes in Delft (sinds 2010). In de periode dat Christine als managing partner bij Ecorys werkte, heeft zij veel corporaties geadviseerd in het kader van de professionalisering van hun vastgoedactiviteiten. Zij heeft toen ook bijgedragen aan de ontwikkeling en verbetering van de visitatiemethodiek en gedurende enkele jaren een groot aantal visitaties uitgevoerd.

Selectie van visitatie-ervaring

Triada	Habion	Woonveste
Wooninc Eindhoven	Wst. Hellendoorn	Groen West
Tablis		

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Out, ir. MRE, R.N.M.

Geboorteplaats en –datum:

Eindhoven, 7 september 1967

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Senior Consultant

Onderwijs:

2001 – 2004:	Master of Real Estate Postgraduate School, Technische Universiteit Eindhoven
1999 – 2000:	Nederlandse Opleiding voor Vastgoed Management (NOVAM)
1987 – 1995:	Bouwkunde, studierichting architectuur, afstudeerrichting volkshuisvesting, Technische Universiteit Delft
1986 – 1987:	Propedeuse Planologie, Universiteit van Amsterdam
1979 – 1986:	Gymnasium, Hertog Jan College te Valkenswaard

Loopbaan:

2011 – heden:	Ecorys Vastgoed, Senior consultant
2007 – 2011:	Bokx Vastgoed Ontwikkeling B.V., Ontwikkelingsmanager
2005 – 2007:	Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Vakcoördinator Gronduitgifte
2003 – 2005:	Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Beleidscoördinator Grondprijzen
1999 – 2003:	Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Senior vastgoedmedewerker Kop van Zuid, Parkstad en Rotterdam Centraal
1997 – 1998:	Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting, afdeling Volkshuisvesting, bureau Woningbouw en Fondsbeheer, Adviseur
1996 – 1997:	Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting afdeling Volkshuisvesting, bureau Beleidsontwikkeling en Woningbouwplanning, Beleidsmedewerker

Profielschets:

Rob coördineert werksoort Maatschappelijke Visitaties binnen Ecorys. Hij heeft diverse visitaties als projectleider uitgevoerd. Op basis van zijn opleiding en werkervaring heeft Rob een brede kijk op de corporatiesector en de context waarin de sector opereert. Zijn werkervaring bij de overheid en in de marktsector heeft een heldere visie op (maatschappelijk) ondernemen in de woningmarkt opgeleverd. De kern van zijn expertise ligt bij de vastgoed gerelateerde aspecten, zoals de ontwikkeling van gronden, gebieden en objecten. Hij is daarbinnen zowel thuis in conceptuele en ruimtelijke zaken als in financiële aangelegenheden.

Visitatie ervaring 2011 tot heden:

Velison Wonen	HeemWonen	Lefier
Triada	Rijswijk Wonen	De Alliantie
Vecht en Omstreken	UWOON	Woonservice IJsselland
Woonbron	De Combinatie	Laurentius
Wonen Zuid	Woonveste	Vallei Wonen
Acantus	Mooiland	Wold en Waard
Maasdelta	Woonpartners Midden-Holland	Woongoed Zeeuws Vlaanderen
TBV Wonen	De Kernen	Mitros
Juthphaas Wonen		

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:

Kievit, ir./MSc, R.H.A.

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2011 – 2013:	Real Estate and Housing (Msc), Technische Universiteit Delft
2005 – 2011:	Bouwkunde (BSc), Technische Universiteit Delft
1998 – 2004:	Vwo, Walburg College Zwijndrecht

Loopbaan:

2015 – heden:	Ecorys Vastgoed, Junior Consultant
2014 – 2015:	PVM Rotterdam, Vastgoedadviseur
2013 – 2014:	Portaal, Projectmedewerker Vastgoedbeheer

Profielschets:

Robert heeft een brede interesse in de volkshuisvesting in Nederland. Hij heeft ervaring in het werken voor en bij woningcorporaties en is zodoende bekend met de corporatiesector. Door zijn betrokkenheid bij onder andere de visitaties van De Alliantie, Lefier en Velison Wonen heeft Robert de nodige ervaring met het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Als consultant voert Robert daarnaast verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van de woningmarkt en werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen). Robert is tevens coauteur van het boek *Code Rood: Risicomanagement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties.

Visitatie ervaring

HeemWonen	Lefier	De Alliantie
Triada	Rijswijk Wonen	Jutphaas Wonen
Velison Wonen		

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.) Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen) Eigen wijkvisies Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit Eigen woningmarktgegevens Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal) Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied Prestatieafspraken met belanghebbenden Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief De Oordeelsbrief van de minister van BZK Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet Accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	Documenten over alle opgaven Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties Position paper Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen Raad van Commissarissenvergaderingen Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie Raad van Commissarissen Toepassing governancecode (VTW-checklist) Toepassing overlegwet

Bijlage 7: Prestatietabel

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		7,4
2011: 93,7% 2012: 93,0% 2013: 93,0% 2014: 96,7% 2015: Voldaan aan 90%.	Ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen werd toegewezen aan de doelgroep huishoudens met laag inkomen (prijspeil 2015).	7
De collectieve prestatie is behaald. Jutphaas Wonen heeft haar woningvoorraad doen groeien: 2011: 1.657 woningen 2012: 1.657 woningen 2013: 1.681 woningen 2014: 1.737 woningen 2015: 1.835 woningen (Jaarverslag 2015, p. 66).	De corporaties streven naar een voorraad sociale huurwoningen op 1 januari 2015 van 7.500 woningen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10).	8
Jutphaas Wonen heeft 1- en 2 kamerwoningen voor starters gerealiseerd door middel van de transformatie van kantoren: 2013: 25 jongerenwoningen aan de Brinkwal (Jaarverslag 2013, p. 26). 2014: 50 jongerenwoningen aan de Einsteinbaan (Jaarverslag 2013, p. 26). 2015: 106 woningen aan Bakenmonde (voor jong en oud) (Jaarverslag 2015, p. 66). Jutphaas Wonen heeft geen woningen aan de woningvoorraad onttrokken.	Behoud van minimaal 1.000 1- en 2-kamerwoningen (excl. seniorenwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen), met name voor starters (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10)	8
Jutphaas Wonen heeft verschillende maatregelen getroffen om de doorstroming te bevorderen. Na een daling van de mutatiegraad van vier jaar tot aan 2013 (5,3%) is de mutatiegraad in 2014 (6,5%) en 2015% (7,5%) gestegen. Vijf huishoudens van Jutphaas Wonen hebben sinds de invoering in september 2014 gebruik gemaakt van de financiële doorstroommaatregelen. Veel bewoners hebben gebeld of een gesprek gehad met medewerkers over de maatregelen en zijn zich aan het oriënteren op het gebruik van de maatregelen (jaarverslag 2015, p. 26). De gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben het gezamenlijke voorstel om bewoners van 65 jaar en ouder voorrang te geven, ingevoerd (Jaarverslag 2014, p. 27). Daarnaast heeft Jutphaas Wonen twee vormen van financiële prikkels ingevoerd. Eén maatregel is dat, onder bepaalde voorwaarde, de huurder van 65 jaar of ouder, wonende in een eengezinswoning, de huur van de oude woning kan meenemen naar de nieuwe woning. De andere maatregel	Creëren van (meer) vrijkomend aanbod en bevorderen van de doorstroming waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het functioneren van de Nieuwegeinse woningmarkt (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 8*)	8

Prestaties	Opgaven	Cijfer
is dat, onder bepaalde voorwaarde, de huurder van 65 jaar of ouder, wonende in een eengezinswoning, een tegemoetkoming in de verhuiskosten kan krijgen van € 1500, -. De kortings- en voorrangmaatregelen zijn in 2015 per brief medegedeeld aan huurders (Jaarverslag 2015, p. 26). Daarnaast is het initiatief genomen om de seniorenkaart te vernieuwen. De seniorenkaart is een overzicht met alle complexen die geschikt zijn voor senioren (Jaarverslag 2015, p. 26). Tussen Jutphaas Wonen en de corporaties in Utrecht (STUW Corporaties) zijn afspraken gemaakt over een regionale financiële doorstroombaatregel. Deze is half september 2015 ingevoerd. Huurders van Jutphaas Wonen komen ook in aanmerking voor huurkorting als ze verhuizen naar een sociale huurwoning van een andere corporatie in Nieuwegein of Utrecht, en andersom. Dit vergroot de doorstroombaatmogelijkheden voor huurders van 55 jaar of ouder in Nieuwegein en Utrecht (Jaarverslag 2015, p. 26)		
2012: De partijen hebben een overzicht gemaakt van maatregelen die de doorstroming op de sociale woningmarkt in Nieuwegein kunnen bevorderen. In de eerste helft van 2012 zijn deze maatregelen verder uitgewerkt. In september 2012 komt er een notitie met een voorstel welke maatregelen te implementeren en welke niet (Halfjaarrapportage 2012, p. 4). 2014: De partijen hebben in beeld gebracht welke maatregelen de doorstroming op de sociale woningmarkt in Nieuwegein kunnen bevorderen en hebben voorstellen gedaan om deze maatregelen verder uit te werken en te implementeren.	Partijen doen in 2012 onderzoek naar de mogelijke inzet van financiële maatregelen, waaronder bijvoorbeeld de maatregel 'huurgewenning'. Daarbij wordt onderzoek gedaan naar de vraag, de effectiviteit en de kosten/opbrengsten van dergelijke maatregelen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 12).	7
De gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben de woonruimteverdeling en Lokaal Maatwerk t.b.v. de doorstroming op de agenda gezet in het gesprek met BRU en RWU. Vanaf 1 januari 2013 is het Lotingssysteem als standaardoptie opgenomen in de regionale Huisvestingsverordening. Dit betekent dat het Lokaal Maatwerk nu voor andere dingen ingezet kan worden (Jaarverslag 2012, p. 34).	De invulling van de woonruimteverdeling en Lokaal Maatwerk ten behoeve van lokale en regionale doorstroming wordt in 2012 door de gemeente en corporaties op de agenda gezet in het gesprek met BRU en RWU (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 12)	7
Jutphaas Wonen heeft bijgedragen aan het tegengaan van ontgroening door de realisatie van woningen met (o.a.) jongeren als doelgroep door middel van de transformatie van kantoorgebouwen: 2013: 25 jongerenwoningen aan de Brinkwal (Jaarverslag 2013, p. 26). 2014: 50 jongerenwoningen aan de Einsteinbaan (Jaarverslag 2013, p. 26). 2015: 106 woningen aan Bakenmonde (voor jong en oud) (Jaarverslag 2015, p. 66).	Tegengaan van ontgroening door specifiek te richten op starters - jongeren die zelfstandig willen wonen- en jonge gezinnen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 6/9)	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Jutphaas Wonen heeft gedurende de visitatieperiode statushouders gehuisvest. In alle jaren hebben de woningcorporaties in Nieuwegein voldaan aan de taakstelling. 2011: 4 statushouders De reden van het verschil komt doordat in eerder genoemde 9 statushouders een aantal mensen is opgenomen die op gezinshereniging wachten. De procedure hiervan is nog niet afgerond (Jaarverslag 2011, p. 42). 2012: 5 statushouders (Jaarverslag 2012, p. 36). 2013: 5 statushouders (Jaarverslag 2013, p. 23). 2014: 12 statushouders (Jaarverslag 2014, p. 26). 2015: 10 statushouders gehuisvest. Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben gezamenlijk voldaan aan de taakstelling van het huisvesten van statushouders in Nieuwegein (Jaarverslag 2015, p. 30).	Huisvesten van statushouders: 2011: 9 statushouders (Jaarverslag 2011, p. 42). 2012: 5 statushouders (Jaarverslag 2012, p. 36). 2013: 9 statushouders (Jaarverslag 2013, p. 28). 2014: 2015: 93 statushouders voor de woningcorporaties in Nieuwegein (Jaarverslag 2015, p. 30).	7
Betaalbaarheid		7,3
De kernvoorraad van Jutphaas Wonen bedroeg op 1 januari 2015 1.002 woningen. Het totale bezit van Jutphaas Wonen bedroeg 1.737 ongewogen verhuureenheden ($1.002/1.737 = 58\%$) (CiP, 2014).	Realiseren van een kernvoorraad in de gemeente Nieuwegein van 4.500 woningen per 1 januari 2015 (tot aftoppingsgrens), 60% van het totale corporatiebezit (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10).	7
Het in de prestatieafspraken omschreven onderzoek naar de ontwikkeling van de woonlasten is uitgevoerd aan de hand van de Woonlastentool (uitvoering door Portaal).	Onderzoeken van de ontwikkeling van de woonlasten door Mitros, Jutphaas Wonen, Portaal en de gemeente Nieuwegein in 2013 (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17)	7
Jutphaas Wonen heeft de samenwerking (convenant) met de gemeente op het gebied van Schuldhulpverlening (SHV) geëvalueerd. Het convenant was aangegaan voor de periode van 1 jaar en liep tot september 2011. Het beoogde resultaat was 31 trajecten (waarvan 9 adviestrajecten en 22 trajecten schuldregeling). Tot en met juni zijn door de unit SHV 27 trajecten gestart. Uiteindelijk hebben we 3 ontruimingën kunnen voorkomen (Jaarverslag 2011, p. 29). Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de investeringen in tijd en geld.	Evalueren van het convenant schuldhulpverlening en maken van vervolgaafspraken over hoeveel elke partij zal investeren in geld en tijd in de periode tot 2015 (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17)	7
Jutphaas Wonen werkt actief aan het voorkomen van schulden bij huurders. Daarnaast werkt Jutphaas Wonen aan schuldhulpverlening. De totale huurachterstand is in 2015 (0,87%) gedaald nadat de huurachterstand van 2007 tot 2014 is toegenomen. Mensen worden minder snel uitgezet, maar geholpen met schuldsanering. Verder is er intensiever contact met de gemeente (Begroting 2014, p. 7). 2012: Jutphaas Wonen heeft alle huurders die structureel na de vijftiende van de maand hun huur betalen, aangeschreven. In deze brief heeft Jutphaas Wonen mogelijkheid geboden om een betalingsregeling aan te gaan, waarbij de maand huurachterstand in termijnen ingelopen kan worden (Jaarverslag 2012, p. 32).	Beperken schulden huurders door een efficiënte en effectieve schuldhulpverlening (Convenant Schuldhulpverlening)	8

Prestaties	Opgaven	Cijfer
2014: Binnen Jutphaas Wonen worden iedere drie weken de achterstanden besproken en acties ingepland, waarna snel ingegrepen kan worden. Daarnaast probeert Jutphaas Wonen bewoners in nood een goedkopere woning te laten betrekken door woningruil (Jaarverslag 2014, p. 38). 2015: Verschillende corporaties, waaronder Jutphaas Wonen, en Werk en Inkomen Lekstroom (WIL) zijn pilotproject 'Vroegeropaf' gestart, waarbij corporaties en WIL onaangekondigd op bezoek gaan bij huurders met een betalingsachterstand.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
2011: Jutphaas Wonen wil graag kleinschalige nieuwbouw toevoegen daar waar het nodig en mogelijk is. In de wijk Jutphaas Wijkersloot ziet Jutphaas Wonen mogelijkheden. Deze zijn sterk afhankelijk van andere ontwikkelingen in dat gebied. Begin 2011 is er een enquête gehouden onder bewoners van de torenflats in Jutphaas Wijkersloot waarin zowel naar de wensen ten aanzien van de benedenverdiepingen is gevraagd als naar de ontwikkelingen in de omgeving. Vragen over mogelijke toekomstige nieuwbouw zijn hier in meegenomen (Halfjaarrapportage 2011, p. 8) 2015: Jutphaas Wonen heeft 106 woningen voor jong en oud gerealiseerd in Bakenmonde.	De gemeente en corporaties zullen in 2012 samen een onderzoek uitvoeren naar geschikte locaties voor nieuwbouw of herontwikkeling in Fokkesteeg, Doorslag en Batau-Zuid, de wijken waar nog onvoldoende aanbod is voor senioren. De gemeente en de corporaties zullen zich inspannen om op geschikte locaties daadwerkelijk een woningbouwprogramma te realiseren (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 11).	7
2011: Jutphaas Wonen is in 2011 begonnen met persoonlijke gesprekken met bewoners die willen verhuizen van een eengezinswoning naar een kleinere woning, maar daarbij knelpunten ondervinden. Het doel is om bewoners hierbij advies te geven zodat zij hun woonwensen kunnen waarmaken. Door een beeld te krijgen waar de knelpunten liggen, kunnen algemene maatregelen getroffen worden zodat niet alleen deze bewoners, maar ook anderen hier baat bij hebben. In 2011 zijn 10 gesprekken gevoerd (Jaarverslag 2011, p. 34).	Jutphaas start in 2011 een pilot waarin 10 seniore huurders die in grote eengezinswoningen wonen persoonlijk worden benaderd. Ze inventariseert wat er nodig zou zijn om deze huurders te stimuleren te verhuizen en zo door te stromen naar geschikte huisvesting zodat de eengezinswoning vrij kan komen voor gezinnen. Jutphaas Wonen informeert de bewoners over het aanbod en tracht barrières om te verhuizen waar mogelijk weg te nemen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 12)	7
De gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben het gemeenschappelijke voorstel om bewoners van 65 jaar en ouder voorrang te geven, ingevoerd. De voorwaarde is dat zij een eengezinswoning van een woningcorporatie achterlaten en naar een kleinere woning verhuizen (Jaarverslag 2015, p. 23).	Bij het realiseren van seniorenwoningen wordt Lokaal Maatwerk ingezet bij de toewijzing van deze woningen. Senioren uit eengezinswoningen in de sociale huur krijgen voorrang. Dit instrument wordt bijvoorbeeld toegepast bij de Richterslaan (deels) en Bakenmonde (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 12)	7
2015: Jutphaas verhuurt 72 woningen aan bijzondere doelgroepen (excl. senioren- en jongerenwoningen) (Jaarverslag 2015, p. 29).	De corporaties streven ernaar in 2015 3,5% van de sociale voorraad te verhuren aan deze doelgroepen. (Prestatieafspraken 2011-2014). Voor Jutphaas Wonen komt deze opgave neer op +/- 65 woningen.	8
Jutphaas Wonen een aantal woonconcepten onderzocht voor bijzondere doelgroepen die tot nu toe niet tot realisatie hebben geleid. Het concept Skaeve Huse, een cluster van circa 6 kleine wooneenheden, is bedoeld voor mensen die alleen wonen en moeite hebben om met anderen in een buurt of complex te wonen in verband met psychische- en gedragsproblemen. Het concept Pauzewoningen, kleine wooneenheden die zijn bedoeld voor tijdelijk gebruik voor mensen die op zeer korte termijn een woning nodig hebben. Skaeve Huse (gebrek aan investeringsruimte bij andere corporaties) en Pauzewoningen (ontbreken van een geschikt complex) zijn beide niet haalbaar gebleken (Jaarverslag 2013, p. 28).	Huisvesten van bijzondere doelgroepen in kleinschalige zorginitiatieven (Ondernemingsplan, p. 11).	6

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Jutphaas Wonen heeft verschillende maatregelen genomen om zelfstandig langer thuis wonen te faciliteren. 2011: Jutphaas Wonen heeft Zorgbemiddeling aangeboden aan bewoners die zelf hebben aangegeven hier behoefte aan te hebben, onafhankelijk van welk complex zij wonen. 2012: Jutphaas Wonen heeft bewoners het Jutphaas Plus serviceabonnement aangeboden, waarmee bewoners korting krijgen op diensten van zorginstelling Vitras die helpen bij het langer zelfstandig wonen. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen Zorgspectrum gevraagd om voorlichting te geven over zelfstandig langer thuis wonen. (Halfjaarrapportage 2012, p. 6). 2013: Jutphaas Wonen heeft voor het groot onderhoud van de woningen van de vier Torenflats een zogenaamd seniorenpakket samengesteld om de mogelijkheid voor ouderen om langer zelfstandig in hun woning te kunnen blijven wonen te vergroten (Jaarverslag 2013, p. 27). 2014: Jutphaas Wonen heeft als onderdeel van proefproject Verzorgd wonen een pilot aan het Wenckebachplantsoen gedraaid. In de pilot was aandacht zijn voor innovatie, de toewijzing van woningen en het betrekken van welzijn. (Jaarverslag 2014, p. 29). 2015: Jutphaas Wonen heeft 44 huurders van de Torenflats geïnterviewd over hun behoefte om langer zelfstandig thuis te wonen. De uitkomsten van de interviews zijn meegenomen in het benoemen van een set aan maatregelen (Jaarverslag 2015, p. 28).	Faciliteren van zelfstandig langer thuis wonen, ook wanneer sprake is van een verminderde mobiliteit en/of zorgvraag. Om dit te realiseren kunnen corporaties de bestaande voorraad beter geschikt maken, via opplussen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 9).	8
Gemiddelde beoordeling		7,2

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		8,0
2011: Bij mutatie zijn woningen die tijdens de projectrenovatie niet zijn gerenoveerd alsnog uitgevoerd. In de wijk Batau werd in negen woningen een geheel of gedeeltelijk pakket gerealiseerd en in de wijk Doorslag kreeg één woning een complete keuken, badkamer en toiletrenovatie en één woning een nieuwe badkamer. In Zuilenstein kregen vijf mutatiewoningen een interieuraanpak en in de gerenoveerde Torenflats betrof het 8 appartementen. Eén woning aan de Van Reeslaan kreeg bij mutatie een keukenrenovatie. 2015: De voorbereidingen voor de uitvoering is in het voorjaar gestart met het uitvoeren van een inspectie in elke woning. Een architect heeft een aantal kleurvoorstellen uitgewerkt voor een andere uitstraling van het complex, op 1 juli zijn deze voorstellen besproken met de bewoners. Nadat de kleurkeuzes gemaakt zijn, is het project aanbesteed. De werkzaamheden bestonden uit het uitvoeren van isolerende maatregelen en aanbrengen van dubbel glas voor enkel glas, gecombineerd met schilderwerk en vervangen van gevelbeplating, dakranden en dakramen. De opdracht is begin oktober verstrekt. De uitvoering is in november en december uitgevoerd en nog voor de kerstdagen afgerond en opgeleverd (Jaarverslag 2015, p. 32). Bij complex Fokkesteeg bestonden de werkzaamheden uit het reinigen en waar nodig vervangen van ventilatieboxen van de mechanische ventilatie. De werkzaamheden zijn uitgevoerd en opgeleverd (Jaarverslag 2015, p. 32).	Bij onderhoud aan woningen en de openbare ruimte zijn kwaliteitsverbetering en meer variatie de sleutelwoorden. Het herontwikkelen, duurzaam renoveren en onderhouden van de woningen zijn de opgaven (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 8*)	8
Kwaliteit dienstverlening		
	Geen specifieke opgave geformuleerd.	
Energie en duurzaamheid		7,2
De gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben afspraken gemaakt over het bereiken van verbetering van de gemiddelde energie-index. 2012: Jutphaas Wonen heeft n.a.v. een thema-bijeenkomst een 8-tal beleidsstandpunten geformuleerd. De ambities van Jutphaas Wonen worden niet gestuurd vanuit EPA-labels, maar vanuit zinvolle investeringen en gedragsverandering bij huurders en het personeel (Jaarverslag 2012, p. 46). 2013: Voor het bezit van Jutphaas Wonen is het uitgangspunt ingenomen dat alle woningen de basisvoorzieningen op het gebied van energie en duurzaamheid hebben. Het gaat hier om spouwisolatie, dubbelglas en vloerisolatie en dakisolatie (Jaarverslag 2013, p. 37). In lijn met het energieconvenant is het bezit van Jutphaas gemiddeld reeds gelabeld met het label B.	In 2012 maken gemeente en corporaties nadere afspraken over het bereiken van een verbetering in de gemiddelde energie-index in 2014 en 2020. Zo mogelijk worden dan afspraken vastgelegd over andere duurzaamheidsaspecten (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17).	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Jutphaas Wonen is een pilot gestart waarbij, bij drie woningen in Zuilenstein, energiemaatregelen worden toegepast. Jutphaas Wonen heeft in 2012 energiebesparende maatregelen geïmplementeerd. Voor de energiebesparende maatregelen worden bij deze pilot geen huurverhoging of kosten berekend. De resultaten op het gebied van energiebesparing zijn na een jaar gemeten en geanalyseerd. De woningen hadden een energielabel E. Eén woning heeft na de maatregelen een energielabel A gekregen, de twee andere energielabel B. Het comfort van de woning is over het algemeen toegenomen. De energiekosten zijn bij alle woningen omlaag, maar de maatregelen hadden niet bij allemaal het effect op de energierekening waar op gehoopt was (Jaarverslag 2013, p. 36).	Jutphaas Wonen zal samen met huurders bij een drietal woningen in 2011 verschillende energiebesparende maatregelen testen. Daarbij wordt het daadwerkelijke energiegebruik (en reductie) gemeten voor en na een duurzaamheidsingreep (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17)	7
2011: Jutphaas Wonen is begonnen met het uitdelen van energiemeters waarop in euro's aangegeven wordt hoeveel men gebruikt. Deze zijn uitgedeeld aan leden van het Huurdersplatform en medewerkers van Jutphaas Wonen. Tot nu toe lijken de meters geen invloed te hebben op het gedrag van de gebruikers (Halfjaarrapportage 2012, p. 11)	De corporaties dragen zorgen voor goede voorlichting (o.a. tijdens onderhoudsprojecten) aan hun huurders. De gemeente ondersteunt de corporaties zo mogelijk en geeft algemene voorlichting aan inwoners, bedrijven en instellingen over energie en duurzaamheid (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17)	7
Jutphaas Wonen heeft de Torenflats (+/- 25% van bezit) aangesloten op stadsverwarming, waardoor de restwarmte van de Energiecentrale kan worden benut en de CO2 uitstoot wordt gereduceerd. Daarbij zijn 191 c.v.-ketels vervangen door hoog rendementsketels. Daarnaast is de spouw van de kopgevels van de Torenflats geïsoleerd. Daarnaast is in 2015 bij 17 woningen aan de Kerkveld dubbel glas geplaatst (Jaarverslag 2015, p. 34).	Investeren in duurzame woningen om zodoende aan te sluiten bij bredere opgaven zoals energiebesparing en CO2-reductie. Daarnaast zullen woningen die energetisch slecht scoren leiden op korte en lange termijn leiden tot hoge woonlasten voor de primaire doelgroep (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 8*).	7
Jutphaas Wonen heeft, behoudens de 25 woningen aan de Brinkwal en de 17 woningen aan het Kerkveld, alle woningen voorzien van een energielabel. Het gemiddelde energielabel is label B. Hiermee voldoet Jutphaas Wonen aan de doelstelling die voor 2020 tussen Aedes en het Ministerie is afgesproken dat het corporatiebezit gemiddeld op label B moet zitten (Jaarverslag 2015, p. 35).	Aedes en Woonbond beogen met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties (Convenant Energiebesparing Huursector).	8
Gemiddelde beoordeling		7,6

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		8
Jutphaas Wonen heeft 46 woningen van GW omgezet van onzelfstandig naar zelfstandig. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen gedurende de visitatieperiode 183 woningen opgeleverd, voornamelijk door middel van transformatie van kantoorgebouwen (Jaarverslag 2015, p. 66). 2011: 1 woning 2012: 0 woningen 2013: 25 woningen 2014: 51 woningen 2015: 106 woningen	Verruimen van het aanbod en het verhogen van de kwaliteit door nieuwbouw. (Prestatieafspraken 2011-2014, p.9). In de prestatieafspraken 2011-2014 is het aantal geplande nieuwbouwwoningen voor Jutphaas Wonen 72. Het betreft 72 woningen van GW onzelfstandig naar zelfstandig (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 24).	8
Sloop		7
Jutphaas Wonen heeft gedurende de visitatieperiode geen woningen gesloopt.	In de prestatieafspraken 2011-2014 is het aantal geplande onttrekkingen voor Jutphaas Wonen 0 (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 24).	7
Verbetering bestaand woningbezit		7
Jutphaas Wonen heeft 80 woningen in Jutphaas Wijkersloot opgeplust (Torenflats) om ouderen zelfstandig te laten wonen. In de wijk Fokkesteeg, bij de renovatie van het Gemeenschappelijk Wonen project, tevens dergelijke aanpassingen aangebracht aan de woningen waardoor 40 woningen opgeplust zijn (Jaarverslag 2011, p. 33).	Jutphaas Wonen zal in 2011/2012 ca. 80 woningen opplussen in Jutphaas Wijkersloot en ca. 40 woningen in Fokkesteeg (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10).	7
Maatschappelijk vastgoed		7
Jutphaas Wonen heeft samen met de Gemeente Nieuwegein, met behulp van een subsidie van Provincie Utrecht, het initiatief genomen om een ontmoetingsruimte van circa 120 m2 te realiseren op het Wenckebachplantsoen. De aanwezigheid van een ontmoetingsruimte is belangrijk voor de leefbaarheid in een buurt of wijk. Per 1 januari 2015 heeft Lister een huurovereenkomst getekend en neemt Lister het beheer over (Jaarverslag 2014, p. 36).	Beschikbaar stellen van bestaande ruimtes en het (her)ontwikkeling van vastgoed. In relatie tot maatschappelijke partners vervult de gemeente een regierol (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 15)	7
Verkoop		7,5
Jutphaas Wonen monitort de verkoop van woningen. Gedurende de visitatieperiode heeft Jutphaas Wonen 25 woningen verkocht.	Jaarlijks monitoren gemeente en corporaties de verkopen. In het bijzonder is daarbij aandacht voor de wijken Doorslag, Hoog-Zandveld en Zandveld waar al relatief veel gelabeld is voor de verkoop (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10).	7
Jutphaas Wonen heeft in beperkte mate woningen verkocht: 25 woningen in de visitatieperiode, waarvan 7 woningen in de periode van 2011-2014. (Jaarverslag 2015, p. 66). De investeringscapaciteit van Jutphaas Wonen is op orde.	Verkoop van woningen is noodzakelijk om investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw mogelijk te maken (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 9*). In de prestatieafspraken 2011-2014 is de verkoop van 13 woningen door Jutphaas Wonen opgenomen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 23).	8
Gemiddelde beoordeling		7,3

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Jutphaas Wonen heeft geïnvesteerd in Jutphaas/Wijkersloot door middel van het opknappen van de plinten, de gevels en de balkons van de Torenflats. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen samen met de gemeente Nieuwegein, met behulp van subsidie van de provincie Utrecht, het initiatief genomen tot het realiseren van een ontmoetingsruimte van 120 m2 op het Wenckebackplantsoen (Jaarverslag 2013, p. 34)/(Jaarverslag 2014, p. 36).	De uitvoering van de wijkaanpak Jutphaas/Wijkersloot wordt de komende jaren door de gemeente, Mitros en Jutphaas voortgezet (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 13)	8
De gemeente Nieuwegein heeft in overleg met Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal een analyse gemaakt van de buurten en wijken op het gebied van leefbaarheid (o.a. o.b.v. cijfers vanuit de leefbarometer). De Driftenbuurt in Batau-Zuid is één van deze wijken die slechter scoren. Er is door Gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen en Mitros Nieuwegein een plan gemaakt voor stedelijke vernieuwing in de Driftenbuurt. Nadat in 2013 de inzet in de wijk heeft stilgelegen is in 2014 gebleken dat er geen signalen meer zijn dat de leefbaarheid in Batau-Zuid zoveel slechter is dan in de andere wijken en daarom prioriteit moet krijgen. De urgentie voor een vernieuwingsprogramma in deze wijk is daardoor verminderd. (Jaarverslag 2013, p. 35).Jutphaas Wonen blijft op de hoogte van de ontwikkelingen in de wijk door de bijeenkomsten van wijknetwerken en wijkplatforms. Aan deze overleggen nemen deel: de wijkbewoners (afgevaardigden van bewonerscommissies), wijkmanagers, wijkwethouder, iemand van de gemeentelijke grijs/groen voorziening, politie, ondernemers uit de wijk en leden van politieke partijen. De overleggen vinden om de circa 6 weken plaats (Jaarverslag 2014, p. 36).	De gemeente, Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal doen in 2012 nader onderzoek naar buurten die slechter scoren in de Leefbarometer en analyseren de achterliggende problematiek (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 14)	8
Jutphaas Wonen heeft de medewerking aan het project CMPG (voorheen Wisselgeld) voortgezet. Daarbij werkt Jutphaas Wonen samen met de afdelingen (extreem) woonoverlast en CMPG (Complexe Multi Probleem Gezinnen) van Gemeente Nieuwegein. In het team CMPG werken professionele partijen samen om onder andere de overlast en andere problemen van gezinnen op te lossen. Jutphaas participeert in het team (Jaarverslag 2015, p. 36).	Partijen spreken af om de aanpak van extreme woonoverlast en buurtbemiddeling te continueren. Partijen verkennen hoe de aanpak van Wisselgeld meer algemeen kan worden toegepast bij de aanpak van multiprobleemgezinnen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 18)	7
Jutphaas Wonen (afdeling Vastgoed) heeft ieder jaar de plannen afgestemd met stadstoezicht.	Versterken van buurttoezicht door het afstemming van werkzaamheden tussen stadstoezicht en de complexbeheerders (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 18)	7
Jutphaas Wonen controleert 1 a 2 weken per jaar een hele wijk op tuinonderhoud, vervuiling en verloedering. Daarbij wordt gewerkt met rode en groene kaarten.	Er moet aandacht voor alledaagse buurtproblemen. Behalve van het goed onderhouden en beheren van de openbare ruimte, verdient de aanpak van (woon)overlast	8

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Jutphaas Wonen adviseert en begeleidt de bewoners bij een rode kaart in de tuinaanpak. Daarnaast signaleert Jutphaas Wonen gebreken in de openbare ruimte en geeft dit door aan de wijkmanagers van de gemeente. In overleg met de gemeente kijkt Jutphaas Wonen naar de openbare ruimte rond de complexen en maakt afspraken over wie wat oppakt (Jaarverslag 2015, p. 37). Voor wat betreft ongestoord woongenot werkt Jutphaas Wonen intensief samen met de afdelingen (extreem) woonoverlast en CMPG (Complexe Multi Probleem Gezinnen). In het team CMPG werken professionele partijen samen om onder andere de overlast en andere problemen van gezinnen op te lossen. Jutphaas participeert in het team (Jaarverslag 2015, p. 36).	de aandacht. Daarbij moet worden gestreefd naar een verbetering van het ongestoord woongenot van de inwoners van Nieuwegein (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 8*).	
Jutphaas Wonen heeft een positieve bijdrage aan het stimuleren van de sociale cohesie geleverd door het realiseren van ontmoetingsruimte De Wenck. Zowel Jutphaas Wonen als zorgspectrum houden spreekuren in De Wenck (Jaarverslag 2015, p. 36).	Stimuleren van sociale samenhang (Ondernemingsplan, p. 13).	7
Gemiddelde beoordeling		7,5

Extra prestatieveld: Transformeren van kantoorgebouwen naar woningen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Daarnaast heeft Jutphaas Wonen gedurende de visitatieperiode 183 woningen opgeleverd, voornamelijk door middel van transformatie van kantoorgebouwen (Jaarverslag 2015, p. 66). 2011: 1 woning 2012: 0 woningen 2013: 25 woningen 2014: 51 woningen 2015: 106 woningen	Verruimen van het woningaanbod door nieuwbouw en het terugdringen van de kantorenleegstand.	8
Gemiddelde beoordeling		8,0

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		7,4
2011: 93,7% 2012: 93,0% 2013: 93,0% 2014: 96,7% 2015: Voldaan aan 90%.	Ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen werd toegewezen aan de doelgroep huishoudens met laag inkomen (prijspeil 2015).	7

De collectieve prestatie is behaald. Jutphaas Wonen heeft haar woningvoorraad doen groeien: 2011: 1.657 woningen 2012: 1.657 woningen 2013: 1.681 woningen 2014: 1.737 woningen 2015: 1.835 woningen (Jaarverslag 2015, p. 66).	De corporaties streven naar een voorraad sociale huurwoningen op 1 januari 2015 van 7.500 woningen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10).	8
Jutphaas Wonen heeft 1- en 2 kamerwoningen voor starters gerealiseerd door middel van de transformatie van kantoren: 2013: 25 jongerenwoningen aan de Brinkwal (Jaarverslag 2013, p. 26). 2014: 50 jongerenwoningen aan de Einsteinbaan (Jaarverslag 2013, p. 26). 2015: 106 woningen aan Bakenmonde (voor jong en oud) (Jaarverslag 2015, p. 66). Jutphaas Wonen heeft geen woningen aan de woningvoorraad onttrokken.	Behoud van minimaal 1.000 1- en 2-kamerwoningen (excl.seniorenwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen), met name voor starters (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10)	8
Jutphaas Wonen heeft verschillende maatregelen getroffen om de doorstroming te bevorderen. Na een daling van de mutatiegraad van vier jaar tot aan 2013 (5,3%) is de mutatiegraad in 2014 (6,5%) en 2015% (7,5%) gestegen. Vijf huishoudens van Jutphaas Wonen hebben sinds de invoering in september 2014 gebruik gemaakt van de financiële doorstroommaatregelen. Veel bewoners hebben gebeld of een gesprek gehad met medewerkers over de maatregelen en zijn zich aan het oriënteren op het gebruik van de maatregelen (jaarverslag 2015, p. 26). De gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben het gezamenlijke voorstel om bewoners van 65 jaar en ouder voorrang te geven, ingevoerd (Jaarverslag 2014, p. 27). Daarnaast heeft Jutphaas Wonen twee vormen van financiële prikkels ingevoerd. Eén maatregel is dat, onder bepaalde voorwaarde, de huurder van 65 jaar of ouder, wonende in een eengezinswoning, de huur van de oude woning kan meenemen naar de nieuwe woning. De andere maatregel is dat, onder bepaalde voorwaarde, de huurder van 65 jaar of ouder, wonende in een eengezinswoning, een tegemoetkoming in de verhuiskosten kan krijgen van € 1500, -. De kortings- en voorrangsmatregelen zijn in 2015 per brief medegedeeld aan huurders (Jaarverslag 2015, p. 26). Daarnaast is het initiatief genomen om de seniorenkaart te vernieuwen. De seniorenkaart is een overzicht met alle complexen die geschikt zijn voor senioren (Jaarverslag 2015, p. 26). Tussen Jutphaas Wonen en de corporaties in Utrecht (STUW Corporaties) zijn afspraken gemaakt over een regionale financiële doorstroommaatregel. Deze is half september 2015 ingevoerd. Huurders van Jutphaas Wonen komen ook in aanmerking voor huurkorting als ze verhuizen naar een sociale huurwoning van een andere corporatie in Nieuwegein of Utrecht, en andersom. Dit vergroot de doorstroommogelijkheden voor huurders van 55 jaar of ouder in Nieuwegein en Utrecht	Creëren van (meer) vrijkomend aanbod en bevorderen van de doorstroming waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het functioneren van de Nieuwegeinse woningmarkt (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 8*)	8

(Jaarverslag 2015, p. 26)		
2012: De partijen hebben een overzicht gemaakt van maatregelen die de doorstroming op de sociale woningmarkt in Nieuwegein kunnen bevorderen. In de eerste helft van 2012 zijn deze maatregelen verder uitgewerkt. In september 2012 komt er een notitie met een voorstel welke maatregelen te implementeren en welke niet (Halfjaarrapportage 2012, p. 4). 2014: De partijen hebben in beeld gebracht welke maatregelen de doorstroming op de sociale woningmarkt in Nieuwegein kunnen bevorderen en hebben voorstellen gedaan om deze maatregelen verder uit te werken en te implementeren.	Partijen doen in 2012 onderzoek naar de mogelijke inzet van financiële maatregelen, waaronder bijvoorbeeld de maatregel 'huurgewenning'. Daarbij wordt onderzoek gedaan naar de vraag, de effectiviteit en de kosten/opbrengsten van dergelijke maatregelen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 12).	7
De gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben de woonruimteverdeling en Lokaal Maatwerk t.b.v. de doorstroming op de agenda gezet in het gesprek met BRU en RWU. Vanaf 1 januari 2013 is het lotingssysteem als standaardoptie opgenomen in de regionale Huisvestingsverordening. Dit betekent dat het Lokaal Maatwerk nu voor andere dingen ingezet kan worden (Jaarverslag 2012, p. 34).	De invulling van de woonruimteverdeling en Lokaal Maatwerk ten behoeve van lokale en regionale doorstroming wordt in 2012 door de gemeente en corporaties op de agenda gezet in het gesprek met BRU en RWU (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 12)	7

Jutphaas Wonen heeft bijgedragen aan het tegengaan van ontgroening door de realisatie van woningen met (o.a.) jongeren als doelgroep door middel van de transformatie van kantoorgebouwen: 2013: 25 jongerenwoningen aan de Brinkwal (Jaarverslag 2013, p. 26). 2014: 50 jongerenwoningen aan de Einsteinbaan (Jaarverslag 2013, p. 26). 2015: 106 woningen aan Bakenmonde (voor jong en oud) (Jaarverslag 2015, p. 66).	Tegengaan van ontgroening door specifiek te richten op starters - jongeren die zelfstandig willen wonen- en jonge gezinnen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 6/9)	7
Jutphaas Wonen heeft gedurende de visitatieperiode statushouders gehuisvest. In alle jaren hebben de woningcorporaties in Nieuwegein voldaan aan de taakstelling. 2011: 4 statushouders De reden van het verschil komt doordat in eerder genoemde 9 statushouders een aantal mensen is opgenomen die op gezinshereniging wachten. De procedure hiervan is nog niet afgerond (Jaarverslag 2011, p. 42). 2012: 5 statushouders (Jaarverslag 2012, p. 36). 2013: 5 statushouders (Jaarverslag 2013, p. 23). 2014: 12 statushouders (Jaarverslag 2014, p. 26). 2015: 10 statushouders gehuisvest. Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben gezamenlijk voldaan aan de taakstelling van het huisvesten van statushouders in Nieuwegein (Jaarverslag 2015, p. 30).	Huisvesten van statushouders: 2011: 9 statushouders (Jaarverslag 2011, p. 42). 2012: 5 statushouders (Jaarverslag 2012, p. 36). 2013: 9 statushouders (Jaarverslag 2013, p. 28). 2014: 2015: 93 statushouders voor de woningcorporaties in Nieuwegein (Jaarverslag 2015, p. 30).	7
Betaalbaarheid		7,3
De kernvoorraad van Jutphaas Wonen bedroeg op 1 januari 2015 1.002 woningen. Het totale bezit van Jutphaas Wonen bedroeg 1.737 ongewogen verhuureenheden ($1.002/1.737 = 58\%$) (CiP, 2014).	Realiseren van een kernvoorraad in de gemeente Nieuwegein van 4.500 woningen per 1 januari 2015 (tot aftoppingsgrens), 60% van het totale corporatiebezit (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10).	7
Het in de prestatieafspraken omschreven onderzoek naar de ontwikkeling van de woonlasten is uitgevoerd aan de hand van de Woonlastentool (uitvoering door Portaal).	Onderzoeken van de ontwikkeling van de woonlasten door Mitros, Jutphaas Wonen, Portaal en de gemeente Nieuwegein in 2013 (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17)	7
Jutphaas Wonen heeft de samenwerking (convenant) met de gemeente op het gebied van Schuldhelpverlening (SHV) geevalueerd. Het convenant was aangegaan voor de periode van 1 jaar en liep tot september 2011. Het beoogde resultaat was 31 trajecten (waarvan 9 adviestrajecten en 22 trajecten schuldregeling). Tot en met juni zijn door de unit SHV 27 trajecten gestart. Uiteindelijk hebben we 3 ontruiming kunnen voorkomen (Jaarverslag 2011, p. 29). Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de investeringen in tijd en geld.	Evalueren van het convenant schuldhelpverlening en maken van vervolgafspraken over hoeveel elke partij zal investeren in geld en tijd in de periode tot 2015 (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17)	7

Jutphaas Wonen werkt actief aan het voorkomen van schulden bij huurders. Daarnaast werkt Jutphaas Wonen aan schuldhulpverlening. De totale huurachterstand is in 2015 (0,87%) gedaald nadat de huurachterstand van 2007 tot 2014 is toegenomen. Mensen worden minder snel uitgezet, maar geholpen met schuldsanering. Verder is er intensiever contact met de gemeente (Begroting 2014, p. 7). 2012: Jutphaas Wonen heeft alle huurders die structureel na de vijftiende van de maand hun huur betalen, aangeschreven. In deze brief heeft Jutphaas Wonen mogelijkheid geboden om een betalingsregeling aan te gaan, waarbij de maand huurachterstand in termijnen ingelopen kan worden (Jaarverslag 2012, p. 32). 2014: Binnen Jutphaas Wonen worden iedere drie weken de achterstanden besproken en acties ingepland, waarna snel ingegrepen kan worden. Daarnaast probeert Jutphaas Wonen bewoners in nood een goedkopere woning te laten betrekken door woningruil (Jaarverslag 2014, p. 38). 2015: Verschillende corporaties, waaronder Jutphaas Wonen, en Werk en Inkomen Lekstroom (WIL) zijn pilotproject 'Vroegeropaf' gestart, waarbij corporaties en WIL onaangekondigd op bezoek gaan bij huurders met een betalingsachterstand.	Beperken schulden huurders door een efficiënte en effectieve schulphulpverlening (Convenant Schulphulpverlening)	8
Gemiddelde beoordeling		7,3

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
2011: Jutphaas Wonen wil graag kleinschalige nieuwbouw toevoegen daar waar het nodig en mogelijk is. In de wijk Jutphaas Wijkersloot ziet Jutphaas Wonen mogelijkheden. Deze zijn sterk afhankelijk van andere ontwikkelingen in dat gebied. Begin 2011 is er een enquête gehouden onder bewoners van de torenflats in Jutphaas Wijkersloot waarin zowel naar de wensen ten aanzien van de benedenverdiepingen is gevraagd als naar de ontwikkelingen in de omgeving. Vragen over mogelijke toekomstige nieuwbouw zijn hierin meegenomen (Halfjaarrapportage 2011, p. 8) 2015: Jutphaas Wonen heeft 106 woningen voor jong en oud gerealiseerd in Bakenmonde.	De gemeente en corporaties zullen in 2012 samen een onderzoek uitvoeren naar geschikte locaties voor nieuwbouw of herontwikkeling in Fokkesteeg, Doorslag en Batau-Zuid, de wijken waar nog onvoldoende aanbod is voor senioren. De gemeente en de corporaties zullen zich inspannen om op geschikte locaties daadwerkelijk een woningbouwprogramma te realiseren (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 11).	7

2011: Jutphaas Wonen is in 2011 begonnen met persoonlijke gesprekken met bewoners die willen verhuizen van een eengezinswoning naar een kleinere woning, maar daarbij knelpunten ondervinden. Het doel is om bewoners hierbij advies te geven zodat zij hun woonwensen kunnen waarmaken. Door een beeld te krijgen waar de knelpunten liggen, kunnen algemene maatregelen getroffen worden zodat niet alleen deze bewoners, maar ook anderen hier baat bij hebben. In 2011 zijn 10 gesprekken gevoerd (Jaarverslag 2011, p. 34).	Jutphaas start in 2011 een pilot waarin 10 senioren huurders die in grote eengezinswoningen wonen persoonlijk worden benaderd. Ze inventariseert wat er nodig zou zijn om deze huurders te stimuleren te verhuizen en zo door te stromen naar geschikte huisvesting zodat de eengezinswoning vrij kan komen voor gezinnen. Jutphaas Wonen informeert de bewoners over het aanbod en tracht barrières om te verhuizen waar mogelijk weg te nemen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 12)	7
De gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben het gemeenschappelijke voorstel om bewoners van 65 jaar en ouder voorrang te geven, ingevoerd. De voorwaarde is dat zij een eengezinswoning van een woningcorporatie achterlaten en naar een kleinere woning verhuizen (Jaarverslag 2015, p. 23).	Bij het realiseren van seniorenwoningen wordt Lokaal Maatwerk ingezet bij de toewijzing van deze woningen. Senioren uit eengezinswoningen in de sociale huur krijgen voorrang. Dit instrument wordt bijvoorbeeld toegepast bij de Richterslaan (deels) en Bakenmonde (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 12)	7
2015: Jutphaas verhuurt 72 woningen aan bijzondere doelgroepen (excl. senioren- en jongerenwoningen) (Jaarverslag 2015, p. 29).	De corporaties streven ernaar in 2015 3,5% van de sociale voorraad te verhuren aan deze doelgroepen. (Prestatieafspraken 2011-2014). Voor Jutphaas Wonen komt deze opgave neer op +/- 65 woningen.	8
Jutphaas Wonen een aantal woonconcepten onderzocht voor bijzondere doelgroepen die tot nu toe niet tot realisatie hebben geleid. Het concept Skaeve Huse, een cluster van circa 6 kleine wooneenheden, is bedoeld voor mensen die alleen wonen en moeite hebben om met anderen in een buurt of complex te wonen in verband met psychische- en gedragsproblemen. Het concept Pauzewoningen, kleine wooneenheden die zijn bedoeld voor tijdelijk gebruik voor mensen die op zeer korte termijn een woning nodig hebben. Skaeve Huse (gebrek aan investeringsruimte bij andere corporaties) en Pauzewoningen (ontbreken van een geschikt complex) zijn beide niet haalbaar gebleken (Jaarverslag 2013, p. 28).	Huisvesten van bijzondere doelgroepen in kleinschalige zorginitiatieven (Ondernemingsplan, p. 11).	6

Jutphaas Wonen heeft verschillende maatregelen genomen om zelfstandig langer thuis wonen te faciliteren. 2011: Jutphaas Wonen heeft Zorgbemiddeling aangeboden aan bewoners die zelf hebben aangegeven hier behoefte aan te hebben, onafhankelijk van welk complex zij wonen. 2012: Jutphaas Wonen heeft bewoners het Jutphaas Plus serviceabonnement aangeboden, waarmee bewoners korting krijgen op op diensten van zorginstelling Vitras die helpen bij het langer zelfstandig wonen. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen Zorgspectrum gevraagd om voorlichting te geven over zelfstandig langer thuis wonen. (Halfjaarrapportage 2012, p. 6). 2013: Jutphaas Wonen heeft voor het groot onderhoud van de woningen van de vier Torenflats een zogenaamd seniorenpakket samengesteld om de mogelijkheid voor ouderen om langer zelfstandig in hun woning te kunnen blijven wonen te vergroten (Jaarverslag 2013, p. 27). 2014: Jutphaas Wonen heeft als onderdeel van proefproject Verzorgd wonen een pilot aan het Wenckebachplantsoen gedraaid. In de pilot was aandacht zijn voor innovatie, de toewijzing van woningen en het betrekken van welzijn. (Jaarverslag 2014, p. 29). 2015: Jutphaas Wonen heeft 44 huuders van de Torenflats geïnterviewd over hun behoefte om langer zelfstandig thuis te wonen. De uitkomsten van de interviews zijn meegenomen in het benoemen van een set aan maatregelen (Jaarverslag 2015, p. 28).	Faciliteren van zelfstandig langer thuis wonen, ook wanneer sprake is van een verminderde mobiliteit en/of zorgvraag. Om dit te realiseren kunnen corporaties de bestaande voorraad beter geschikt maken, via opplussen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 9).	8
Gemiddelde beoordeling		7,2

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		8,0

2011: Bij mutatie zijn woningen die tijdens de projectrenovatie niet zijn gerenoveerd alsnog uitgevoerd. In de wijk Batau werd in negen woningen een geheel of gedeeltelijk pakket gerealiseerd en in de wijk Doorslag kreeg één woning een complete keuken, badkamer en toiletrenovatie en één woning een nieuwe badkamer. In Zuilenstein kregen vijf mutatiwoningen een interieuraanpak en in de gerenoveerde Torenflats betrof het 8 appartementen. Eén woning aan de Van Reeslaan kreeg bij mutatie een keukenrenovatie. 2015: De voorbereidingen voor de uitvoering is in het voorjaar gestart met het uitvoeren van een inspectie in elke woning. Een architect heeft een aantal kleurvoorstellen uitgewerkt voor een andere uitstraling van het complex, op 1 juli zijn deze voorstellen besproken met de bewoners. Nadat de kleurkeuzes gemaakt zijn, is het project aanbesteed. De werkzaamheden bestonden uit het uitvoeren van isolerende maatregelen en aanbrengen van dubbel glas voor enkel glas, gecombineerd met schilderwerk en vervangen van gevelbeplating, dakranden en dakramen. De opdracht is begin oktober verstrekt. De uitvoering is in november en december uitgevoerd en nog voor de kerstdagen afgerond en opgeleverd (Jaarverslag 2015, p. 32). Bij complex Fokkesteeg bestonden de werkzaamheden uit het reinigen en waar nodig vervangen van ventilatieboxen van de mechanische ventilatie. De werkzaamheden zijn uitgevoerd en opgeleverd (Jaarverslag 2015, p. 32).	Bij onderhoud aan woningen en de openbare ruimte zijn kwaliteitsverbetering en meer variatie de sleutelwoorden. Het herontwikkelen, duurzaam renoveren en onderhouden van de woningen zijn de opgaven (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 8*)	8
Kwaliteit dienstverlening		
	Geen specifieke opgave geformuleerd.	
Energie en duurzaamheid		7,2
De gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen, Mitros en Portaal hebben afspraken gemaakt over het bereiken van verbetering van de gemiddelde energie-index. 2012: Jutphaas Wonen heeft n.a.v. een thema-bijeenkomst een 8-tal beleidsstandpunten geformuleerd. De ambities van Jutphaas Wonen worden niet gestuurd vanuit EPA-labels, maar vanuit zinvolle investeringen en gedragsverandering bij huurders en het personeel (Jaarverslag 2012, p. 46). 2013: Voor het bezit van Jutphaas Wonen is het uitgangspunt ingenomen dat alle woningen de basisvoorzieningen op het gebied van energie en duurzaamheid hebben. Het gaat hier om spouwisolatie, dubbelglas en vloerisolatie en dakisolatie (Jaarverslag 2013, p. 37). In lijn met het energieconvenant is het bezit van Jutphaas gemiddeld reeds gelabeld met het label B.	In 2012 maken gemeente en corporaties nadere afspraken over het bereiken van een verbetering in de gemiddelde energie-index in 2014 en 2020. Zo mogelijk worden dan afspraken vastgelegd over andere duurzaamheidsaspecten (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17).	7

Jutphaas Wonen is een pilot gestart waarbij, bij drie woningen in Zuilenstein, energiemaatregelen worden toegepast. Jutphaas Wonen heeft in 2012 energiebesparende maatregelen geïmplementeerd. Voor de energiebesparende maatregelen worden bij deze pilot geen huurverhoging of kosten berekend. De resultaten op het gebied van energiebesparing zijn na een jaar gemeten en geanalyseerd. De woningen hadden een energielabel E. Eén woning heeft na de maatregelen een energielabel A gekregen, de twee andere energielabel B. Het comfort van de woning is over het algemeen toegenomen. De energiekosten zijn bij alle woningen omlaag, maar de maatregelen hadden niet bij allemaal het effect op de energierekening waar op gehoopt was (Jaarverslag 2013, p. 36).	Jutphaas Wonen zal samen met huurders bij een drietal woningen in 2011 verschillende energiebesparende maatregelen testen. Daarbij wordt het daadwerkelijke energiegebruik (en reductie) gemeten voor en na een duurzaamheidsingreep (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17)	7
2011: Jutphaas Wonen is begonnen met het uitdelen van energiemeters waarop in euro's aangegeven wordt hoeveel men gebruikt. Deze zijn uitgedeeld aan leden van het Huurdersplatform en medewerkers van Jutphaas Wonen. Tot nu toe lijken de meters geen invloed te hebben op het gedrag van de gebruikers (Halfjaarrapportage 2012, p. 11)	De corporaties dragen zorgen voor goede voorlichting (o.a. tijdens onderhoudsprojecten) aan hun huurders. De gemeente ondersteunt de corporaties zo mogelijk en geeft algemene voorlichting aan inwoners, bedrijven en instellingen over energie en duurzaamheid (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 17)	7
Jutphaas Wonen heeft de Torenflats (+/- 25% van bezit) aangesloten op stadsverwarming, waardoor de restwarmte van de Energiecentrale kan worden benut en de CO2 uitstoot wordt gereduceerd. Daarbij zijn 191 c.v.-ketels vervangen door hoog rendementsketels. Daarnaast is de spouw van de kopgevels van de Torenflats geïsoleerd. Daarnaast is in 2015 bij 17 woningen aan de Kerkveld dubbel glas geplaatst (Jaarverslag 2015, p. 34).	Investeren in duurzame woningen om zodoende aan te sluiten bij bredere opgaven zoals energiebesparing en CO2-reductie. Daarnaast zullen woningen die energetisch slecht scoren leiden op korte en lange termijn leiden tot hoge woonlasten voor de primaire doelgroep (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 8*).	7
Jutphaas Wonen heeft, behoudens de 25 woningen aan de Brinkwal en de 17 woningen aan het Kerkveld, alle woningen voorzien van een energielabel. Het gemiddelde energielabel is label B. Hiermee voldoet Jutphaas Wonen aan de doelstelling die voor 2020 tussen Aedes en het Ministerie is afgesproken dat het corporatiebezit gemiddeld op label B moet zitten (Jaarverslag 2015, p. 35).	Aedes en Woonbond beogen met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties (Convenant Energiebesparing Huursector).	8
Gemiddelde beoordeling		7,6

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		8

Jutphaas Wonen heeft 46 woningen van GW omgezet van onzelfstandig naar zelfstandig. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen gedurende de visitatieperiode 183 woningen opgeleverd, voornamelijk door middel van transformatie van kantoorgebouwen (Jaarverslag 2015, p. 66).. 2011: 1 woning 2012: 0 woningen 2013: 25 woningen 2014: 51 woningen 2015: 106 woningen	Verruimen van het aanbod en het verhogen van de kwaliteit door nieuwbouw. (Prestatieafspraken 2011-2014, p.9). In de prestatieafspraken 2011-2014 is het aantal geplande nieuwbouwwoningen voor Jutphaas Wonen 72. Het betreft 72 woningen van GW onzelfstandig naar zelfstandig (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 24).	8
Sloop		7
Jutphaas Wonen heeft gedurende de visitatieperiode geen woningen gesloopt.	In de prestatieafspraken 2011-2014 is het aantal geplande onttrekkingen voor Jutphaas Wonen 0 (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 24).	7
Verbetering bestaand woningbezit		7
Jutphaas Wonen heeft 80 woningen in Jutphaas Wijkersloot opgeplust (Torenflats) om ouderen zelfstandig te laten wonen. In de wijk Fokkesteeg, bij de renovatie van het Gemeenschappelijk Wonen project, tevens dergelijke aanpassingen aangebracht aan de woningen waardoor 40 woningen opgeplust zijn (Jaarverslag 2011, p. 33).	Jutphaas Wonen zal in 2011/2012 ca. 80 woningen opplussen in Jutphaas Wijkersloot en ca. 40 woningen in Fokkesteeg (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10).	7
Maatschappelijk vastgoed		7
Jutphaas Wonen heeft samen met de Gemeente Nieuwegein, met behulp van een subsidie van Provincie Utrecht, het initiatief genomen om een ontmoetingsruimte van circa 120 m2 te realiseren op het Wenckebach-plantsoen. De aanwezigheid van een ontmoetingsruimte is belangrijk voor de leefbaarheid in een buurt of wijk. Per 1 januari 2015 heeft Lister een huurovereenkomst getekend en neemt Lister het beheer over (Jaarverslag 2014, p. 36).	Beschikbaar stellen van bestaande ruimtes en het (her)ontwikkeling van vastgoed. In relatie tot maatschappelijke partners vervult de gemeente een regierol (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 15)	7
Verkoop		7,5
Jutphaas Wonen monitort de verkoop van woningen. Gedurende de visitatieperiode heeft Jutphaas Wonen 25 woningen verkocht.	Jaarlijks monitoren gemeente en corporaties de verkopen. In het bijzonder is daarbij aandacht voor de wijken Doorslag, Hoog-Zandveld en Zandveld waar al relatief veel gelabeld is voor de verkoop (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 10).	7
Jutphaas Wonen heeft in beperkte mate woningen verkocht: 25 woningen in de visitatieperiode, waarvan 7 woningen in de periode van 2011-2014. (Jaarverslag 2015, p. 66). De investeringscapaciteit van Jutphaas Wonen is op orde.	Verkoop van woningen is noodzakelijk om investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw mogelijk te maken (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 9*). In de prestatieafspraken 2011-2014 is de verkoop van 13 woningen door Jutphaas Wonen opgenomen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 23).	8
Gemiddelde beoordeling		7,3

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Opgaven	Cijfer
------------	---------	--------

Jutphaas Wonen heeft geïnvesteerd in Jutphaas/Wijkersloot door middel van het opknappen van de plinten, de gevels en de balkons van de Torenflats. Daarnaast heeft Jutphaas Wonen samen met de gemeente Nieuwegein, met behulp van subsidie van de provincie Utrecht, het initiatief genomen tot het realiseren van een ontmoetingsruimte van 120 m2 op het Wenckebackplantsoen (Jaarverslag 2013, p. 34)/(Jaarverslag 2014, p. 36).	De uitvoering van de wijkaanpak Jutphaas/Wijkersloot wordt de komende jaren door de gemeente, Mitros en Jutphaas voortgezet (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 13)	8
De gemeente Nieuwegein heeft in overleg met Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal een analyse gemaakt van de buurten en wijken op het gebied van leefbaarheid (o.a. o.b.v. cijfers vanuit de leefbarometer). De Driftenbuurt in Batau-Zuid is één van deze wijken die slechter scoren. Er is door Gemeente Nieuwegein, Jutphaas Wonen en Mitros Nieuwegein een plan gemaakt voor stedelijke vernieuwing in de Driftenbuurt. Nadat in 2013 de inzet in de wijk heeft stilgelegen is in 2014 gebleken dat er geen signalen meer zijn dat de leefbaarheid in Batau-Zuid zoveel slechter is dan in de andere wijken en daarom prioriteit moet krijgen. De urgentie voor een vernieuwingsprogramma in deze wijk is daardoor verminderd. (Jaarverslag 2013, p. 35). Jutphaas Wonen blijft op de hoogte van de ontwikkelingen in de wijk door de bijeenkomsten van wijknetwerken en wijkplatforms. Aan deze overleggen nemen deel: de wijkbewoners (afgevaardigden van bewonerscommissies), wijkmanagers, wijkwethouder, iemand van de gemeentelijke grijs/groen voorziening, politie, ondernemers uit de wijk en leden van politieke partijen. De overleggen vinden om de circa 6 weken plaats (Jaarverslag 2014, p. 36).	De gemeente, Mitros, Jutphaas Wonen en Portaal doen in 2012 nader onderzoek naar buurten die slechter scoren in de Leefbarometer en analyseren de achterliggende problematiek (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 14)	8
Jutphaas Wonen heeft de medewerking aan het project CMPG (voorheen Wisselgeld) voortgezet. Daarbij werkt Jutphaas Wonen samen met de afdelingen (extreem) woonoverlast en CMPG (Complexe Multi Probleem Gezinnen) van Gemeente Nieuwegein. In het team CMPG werken professionele partijen samen om onder andere de overlast en andere problemen van gezinnen op te lossen. Jutphaas participeert in het team (Jaarverslag 2015, p. 36).	Partijen spreken af om de aanpak van extreme woonoverlast en buurtbemiddeling te continueren. Partijen verkennen hoe de aanpak van Wisselgeld meer algemeen kan worden toegepast bij de aanpak van multiprobleemgezinnen (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 18)	7
Jutphaas Wonen (afdeling Vastgoed) heeft ieder jaar de plannen afgestemd met stadstoezicht.	Versterken van buurttoezicht door het afstemming van werkzaamheden tussen stadstoezicht en de complexbeheerders (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 18)	7

Jutphaas Wonen controleert 1 a 2 weken per jaar een hele wijk op tuinonderhoud, vervuiling en verloedering. Daarbij wordt gewerkt met rode en groene kaarten. Jutphaas Wonen adviseert en begeleidt de bewoners bij een rode kaart in de tuinaanpak. Daarnaast signaleert Jutphaas Wonen gebreken in de openbare ruimte en geeft dit door aan de wijkmanagers van de gemeente. In overleg met de gemeente kijkt Jutphaas Wonen naar de openbare ruimte rond de complexen en maakt afspraken over wie wat oppakt (Jaarverslag 2015, p. 37). Voor wat betreft ongestoord woongenot werkt Jutphaas Wonen intensief samen met de afdelingen (extreem) woonoverlast en CMPG (Complexe Multi Probleem Gezinnen). In het team CMPG werken professionele partijen samen om onder andere de overlast en andere problemen van gezinnen op te lossen. Jutphaas participeert in het team (Jaarverslag 2015, p. 36).	Er moet aandacht voor alledaagse buurtproblemen. Behalve van het goed onderhouden en beheren van de openbare ruimte, verdient de aanpak van (woon)overlast de aandacht. Daarbij moet worden gestreefd naar een verbetering van het ongestoord woongenot van de inwoners van Nieuwegein (Prestatieafspraken 2011-2014, p. 8*).	8
Jutphaas Wonen heeft een positieve bijdrage aan het stimuleren van de sociale cohesie geleverd door het realiseren van ontmoetingsruimte De Wenck. Zowel Jutphaas Wonen als zorgspectrum houden spreekuren in De Wenck (Jaarverslag 2015, p. 36).	Stimuleren van sociale samenhang (Ondernemingsplan, p. 13).	7
Gemiddelde beoordeling		7,5



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas