



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0837  
Stichting Jutphaas Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Montageweg 1  
3433 NT Nieuwegein

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 11 oktober 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Contactpersoon**

██████████@ILenT.nl

Geacht bestuur,

**Datum**

11 oktober 2023

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

**Ons Kenmerk**

H660762

Daarnaast hebben wij op donderdag 11 mei 2023 op het kantoor van Stichting Jutphaas Wonen (hierna: Jutphaas) een hernieuwd kennismakingsgesprek gevoerd met u. Dit gesprek stond in het teken van uw eerste 100-dagen als directeur-bestuurder alsook het onderzoek 2023 naar uw corporatie. Namens de Aw waren hierbij aanwezig ██████████ en ondergetekende.

**Conclusie**

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit betekent dat ik geen toezichtafspraken met u maak of interventies opleg.

In het eerste kwartaal van 2024 voert de Aw een gesprek met u en een delegatie van de Raad van Commissarissen (RvC). In dit gesprek wordt in ieder geval stilgestaan bij de (volkshuisvestelijke) opgave van Jutphaas en de volkshuisvestelijke keuzes die u maakt. Ik verwijs hiervoor naar de passage in deze brief onder governance volkshuisvestelijk belang. Ik baseer die gesprekken onder andere op het nog vast te stellen Koersplan en de strategische personeelsplanning. Ik verzoek u het Koersplan, na vaststelling door uw RvC, met mij te delen.

**Voorgaande beoordelingen**

In 2022 is Jutphaas niet geselecteerd voor een onderzoek.

**Onderzoek**

*Governance – Besturing- kwaliteit bestuur*

Bestuurder geeft aan na 100 dagen een goed beeld te hebben van de organisatie. Jutphaas is een kleine corporatie met betrokken medewerkers. In de afgelopen periode is Jutphaas vooral een beherende corporatie geweest. Nu er ook nieuwe projecten worden gestart is voor het bestuur de omvang van de organisatie alsmede de gewenste kwaliteit binnen de organisatie een punt van aandacht. U gaf aan een proces van SPP in gang te hebben gezet om Jutphaas verder te professionaliseren.

In 2020/2021 heeft een fusieverkenning plaatsgevonden met als uitkomst dat zelfstandig voortbestaan voorlopig het uitgangspunt blijft. U gaf daarbij wel aan dat op langere termijn een vorm van nadere samenwerking met andere corporaties, niet ondenkbaar is om de continuïteit van de sociale volkshuisvesting in Nieuwegein te borgen.

### **Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang**

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

### **Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
11 oktober 2023

**Ons Kenmerk**  
H660762

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

### Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

**Datum**  
11 oktober 2023

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

**Ons Kenmerk**  
H660762

### Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

### Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

### Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- prestatieafspraken gemeente Nieuwegein 2023 (actualisatie)
- managementrapportages 2023 (Q1 en Q2 2023, Q1 2024)