



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Alleen per e-mail verzonden

Datum 23 februari 2026
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Ons Kenmerk
H775899

Geachte ██████████,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 3 december 2025 spraken mijn collega, ██████████, en ik met u en separaat met een delegatie van uw Raad van Commissarissen (RvC), bestaande uit ██████████

██████████. Nadat we hadden kennis gemaakt, spraken we over de ontwikkelingen, uitdagingen en dilemma's van Stichting Jutphaas Wonen (Jutphaas) op het gebied van onder andere de volkshuisvestelijke opgave en de interne organisatie. Ook spraken we over het verlicht regime. We bekeken een deel van het bezit van Jutphaas met u nader, waaronder project Hoeverijk. Dank voor de prettige en verhelderende gesprekken.

Conclusie

Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het Gezamenlijk Beoordelingskader van de Aw en het WSW. Wel heeft de Aw een overtreding van de Woningwet geconstateerd. De Aw heeft geconstateerd dat Jutphaas niet voldoet aan één van de voorwaarden voor het verlicht regime. Dit laatste leidt - via hetgeen hierna onder de kop Interventie verder is toegelicht - tot een interventie. Verder maak ik geen toezichtafspraken met u. Wel maak ik een overige afspraak met u.

Interventie

Jutphaas voldoet gedurende twee opeenvolgende jaren (over de verslagjaren 2023 en 2024) niet aan artikel 49 lid 1 sub b van de Woningwet. Dit betekent dat het verlicht regime niet langer van toepassing is en Jutphaas door in het verlicht regime te blijven in overtreding is. Ik leg daarom een waarschuwing aan Jutphaas op, hetgeen een beperkte sanctie is. De reden hiervoor heb ik uitgebreid opgenomen onder de kop "Rechtmatigheid" in deze toezichtbrief.

De waarschuwing is er allereerst op gericht binnen uw organisatie de verhouding van de DAEB in relatie tot de niet DAEB investeringen het komende jaar op een dusdanig niveau te brengen dat er in de volgende verslagjaren 2025 en 2026 zal worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 49 lid 1 sub b van de Woningwet. Ook verzoek ik u ervoor te zorgen dat anderszins voldaan zal blijven worden aan de voorwaarden gesteld voor het verlicht regime als bedoeld in de Woningwet.

Daarnaast verzoek ik u een schriftelijke analyse te maken van de oorzaak van het niet voldoen aan genoemd artikel 49 van de Woningwet en daarop volgend in beeld te brengen hoe u het de komende jaren (over de verslagjaren 2025 en 2026) gaat borgen dat deze overtreding niet meer zal plaats vinden en u zult voldoen aan de voorwaarden gesteld voor het verlicht regime. Graag ontvang ik dit document uiterlijk begin Q2 2026 en bespreek ik dit dan met u en de RvC. Aan de hand daarvan maak ik eventuele vervolgfafspraken met u en de RvC.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

De Aw heeft een beginselplicht tot handhaven bij overtreding van de Woningwet en hanteert hiervoor de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO). De LHSO is een landelijk geldend afwegingsinstrument voor alle overheden om uniform te interveniëren naar aanleiding van tijdens het toezicht gedane bevindingen.

Datum
23 februari 2026

Ons Kenmerk
H775899

Wanneer u geen gevolg geeft aan deze waarschuwing of indien de komende jaren (over de boekjaren 2025 en 2026) niet aan het verlicht regime wordt voldaan door Jutphaas, kan ik bestuursrechtelijke maatregelen nemen. Voor de volledigheid merk ik op dat deze waarschuwing geen besluit is in de zin van de Awb en er daarom geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

Afspraak

Ik maak met u de overige afspraak aan mij aan te geven indien en zodra de processen en stukken genoemd onder de kop managementsystemen en risicomangement gereed zijn.

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 11 oktober 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Deze brief bevatte geen interventies of toezichtafspraken. Wel bevatte deze brief de aankondiging met een delegatie van de RvC in 2024 in gesprek te gaan over de (volkshuisvestelijke) opgave, de volkshuisvestelijke keuzes van Jutphaas en het koersplan. Ook is het advies gegeven in de meerjarenbegrotingen en jaarverslagen in te gaan op de gemaakte prestatieafspraken en realistisch te begroten om zo het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) goed te kunnen voeren. In 2024 heeft vervolgens een relatiegesprek met u en [REDACTED] de RvC plaats gevonden.

Jutphaas laat een opbouwende lijn zien in relatie tot de vorige toezichtbrief van 11 oktober 2023 en het in 2024 gehouden relatiegesprek. Wel is er nog een aantal aandachtspunten, naast de al genoemde interventie. Hieronder volgt daartoe een toelichting op enkele onderdelen van het Gezamenlijk Beoordelingskader.

TOELICHTING

Kwaliteit bestuur en gedrag en cultuur

U gaf aan dat u vanaf binnenkomst als bestuurder bij Jutphaas begin 2023 aan de slag bent gegaan met de organisatie. Het Jutphaas dat u aantrof was een beherende corporatie die gedurende een inmiddels afgeblazen fusietraject enige tijd on hold had gestaan. In nauw overleg met de medewerkers en de RvC hebt u de organisatie de afgelopen periode aan de hand van het nieuw opgestelde koersplan "Thuis bij Jutphaas Wonen" van kleur laten verschieten door het doorvoeren van vele veranderingen.

Door het creëren van een aparte afdeling wonen én vastgoed en het aannemen van extra personeel, [REDACTED], geeft u aan dat er duidelijk een verandering te zien is van een beherende naar een meer (project)ontwikkellende organisatie. Naast aandacht voor het "vastgoedperspectief", kan er zo ook meer worden gestuurd op het "wonenperspectief". Aandacht is er ook voor het verder optimaliseren van de

inrichting van de three lines met de extern ingerichte controlfunctie. Dit komt de kracht- en tegenkracht ten goede. Met behoud van de familiale cultuur spreekt men elkaar nu meer aan op zaken en wordt samenwerken gestimuleerd. U gaf aan dat op 2 december 2025 de laatste organisatiedag van het verandertraject voor 2025 naar tevredenheid plaats vond. En dat het belangrijk is dat de organisatie van Jutphaas voldoende mee gaat in de veranderingen die het speelveld van woningcorporaties met zich brengt, haar blik naar buiten richt en extern laat zien wat Jutphaas doet. Samenwerken met andere woningcorporaties helpt hier volgens u bij en vindt voor bepaalde onderdelen zoals HR al plaats. Verdere samenwerking onderzoekt u momenteel.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 februari 2026

Mooi om te zien dat Jutphaas met u als bestuurder stappen heeft gezet en nog steeds aan het zetten is qua organisatie met de blik gericht op de toekomst. Ik volg graag de voortgang van de verdere organisatieontwikkelingen van Jutphaas.

Ons Kenmerk
H775899

Managementsystemen en risicomanagement

Het assetmanagement is nog niet goed verankerd in de organisatie. Medewerkers beschikken over veel kennis op dit gebied en bepaalde zaken hierover staan op papier. We bespraken dat al deze kennis in 2026 gedigitaliseerd zal gaan worden binnen de ICT-optimalisatie die nu plaats vindt naar Tobias 365 en op basis daarvan vervolgens de complexbeheerplannen zullen worden gemaakt.

Daarnaast gaven u en de RvC aan dat op dit moment gewerkt wordt aan (het verder aanpassen waar nodig van) de documenten en processen die de accountant opmerkte in de managementletter over 2024, waaronder: de frauderisicoanalyse, die nog aan relevantie kan winnen indien de input voor deze risicoanalyse tot stand komt vanuit brainstormsessies waaraan alle afdelingen en ook de RvC deelnemen, het opstellen van het frauderesponsplan, de IT-cyber respons en de klachtenprocedure.

Uw planning is dat deze processen en stukken in de loop van 2026 gereed zullen zijn. Ik verzoek u mij aan te geven indien en zodra de processen en stukken genoemd onder de kop managementsystemen en risicomanagement gereed zijn.

Governance volkshuisvestelijk belang en bedrijfsmodel

In de afgelopen jaren heeft Jutphaas veel bestaand bezit verduurzaamd in afwachting van de mogelijkheid nieuwbouw te kunnen realiseren. De nieuwbouw kwam onder andere door het meer risicomijdend beleid en aanpassing van ontwikkelkaders bij de gemeente lang niet van de grond. Inmiddels heeft Jutphaas een kentering doorgemaakt van een beherende naar een meer projectontwikkeldende organisatie. Dit heeft er in geresulteerd dat in 2025 39 nieuwbouwwoningen konden worden opgeleverd. Ik vind het goed te horen tijdens de gesprekken dat de risicobereidheid bij Jutphaas nu is toegenomen, dat kansen worden benut en dat er scherper aan de wind wordt gevaren. En dat is ook nodig aangezien er conform de Nationale prestatieafspraken minimaal 261 woningen tot en met 2030 door Jutphaas dienen te worden gerealiseerd. Lokaal ligt dit aantal nog hoger. Jutphaas bevindt zich nu in de opbouwfase en heeft op dit moment 12 projecten lopen, deels harde projecten en deels wat zachter, zo gaf u aan.

Al met al een forse opgave die maakt dat het belangrijk is financieel en plannings- en realisatietechnisch alles goed in beeld te hebben. De realisatiegraad nieuwbouw is over de periode van 2022 tot en met 2024 0%, volgend jaar verwacht u over de jaren 2023 tot en met 2025 een percentage van zo'n 20% te halen. We bespraken deze percentages, het belang deze naar een fors hoger niveau te brengen en daarmee het nut van realistisch begroten. Iets wat u ook reeds in 2023 en in 2024 heeft besproken met de Aw. U noemde als oorzaken ook nog de verschuivingen in planningen van projecten en de impact die sommige zaken soms hebben. Financieel gezien heeft u aandacht voor het huurbeleid en daaraan gekoppeld de noodzaak van het hebben van voldoende kasstromen. U stuurt op de ratio's van het Aw/WSW en kijkt daarbij ook naar uw eigen interne ratio's. We bespraken dat

u deze interne remwegen niet gebruikt om strak op te sturen en dat daar waar nodig ook kan worden overschreden; het zijn signaalwaardes. Ik benadruk de noodzaak geen onnodige buffers aan te houden en daarmee maatschappelijk vermogen niet te benutten.

Al met al zie ik een Jutphaas dat stappen zet voor de maatschappelijke opgave met de blik gericht op de toekomst. Graag blijf ik op de hoogte van de ontwikkelingen hieromtrent.

Rechtmatigheid

Op basis van het jaarlijkse rechtmatigheidsonderzoek dat de Aw uitvoert heeft de Aw geconstateerd dat Jutphaas over de verslagjaren 2023 en 2024 niet voldoet aan één van de voorwaarden voor het zogenaamde verlicht regime, te weten artikel 49 lid 1 sub b van de Woningwet. Het aandeel van de investeringen in niet DAEB werkzaamheden van Jutphaas overschrijdt de in het genoemde artikel gestelde grens van 10% van het totaal van haar investeringen. Bij de rechtmatigheidsbrief van 25 november 2025 bent u hier over geïnformeerd.

Tijdens het gesprek van 3 december 2025 hebben wij uitgebreid stil gestaan bij het niet meer voldoen aan het verlicht regime en de overtreding die het gevolg is van het in het verlicht regime blijven. We spraken over de wijze waarop u de afgelopen periode bent omgegaan met de voorwaarden voor het verlicht regime. Ook hebben wij gesproken over de vraag in hoeverre u in het vervolg kan zorgen dat u weer aan de voorwaarden van het verlicht regime kan voldoen. Dit hebben wij ook uitgebreid besproken met de RvC. U gaf beiden aan dat dit een eenmalig project betrof. Ik vind het positief om te merken dat zowel u als de RvC zich goed doordrongen zijn van de wettelijke regeling van het verlicht regime en u beiden aan geeft zich in te spannen aan de voorwaarden van het verlicht regime te gaan voldoen.

Op grond van het voorgaande leg ik u een waarschuwing op. Jutphaas mag voor nu blijven in het verlicht regime. De reden hiervoor is dat u heeft aangegeven dat het niet voldoen aan de voorwaarden van het verlicht regime het gevolg is geweest van een eenmalig project én u en de RvC in de gesprekken hebben aangegeven goed doordrongen te zijn van de regeling en het mogelijk handhavende gevolg van overtreding hiervan, te weten het geheel anders moeten inrichten van uw financiële huishouding.

De waarschuwing bestaat uit twee gedeeltes:

Ik verzoek u een schriftelijke analyse te maken van de oorzaak van het niet voldoen aan genoemd artikel 49 van de Woningwet en daarop volgend in beeld te brengen hoe u de komende jaren (over de boekjaren 2025 en 2026) gaat borgen dat deze overtreding niet meer zal plaats vinden en u zult voldoen aan de voorwaarden gesteld voor het verlicht regime. Graag ontvang ik dit document uiterlijk begin Q2 2026 en bespreek ik dit dan met u en de RvC. Aan de hand daarvan maak ik eventuele vervolgspraken met u en de RvC.

Ik verzoek u binnen uw organisatie de verhouding van de DAEB in relatie tot de niet DAEB investeringen op een dusdanig niveau te brengen dat er in de komende jaren (over de boekjaren 2025 en 2026) zal worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 49 lid 1 sub b van de Woningwet. Ook verzoek ik u ervoor te zorgen dat anderszins voldaan zal blijven worden aan de voorwaarden gesteld voor het verlicht regime als bedoeld in de Woningwet.

Kwaliteit intern toezicht

De afgelopen paar jaar is de RvC nagenoeg helemaal vernieuwd. Dit leidt ertoe dat de interne samenwerking binnen de RvC en met u zich weer moet zetten. U en de RvC geven aan dat de samenwerking goed gaat nu, kritische vragen over en weer gesteld worden en kunnen worden gesteld. We bespraken tijdens de

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 februari 2026

Ons Kenmerk
H775899

gesprekken met u en de RvC het belang van accurate en volledige informatievoorziening over en weer, waaronder de bevindingen van [REDACTED] en mogelijke integriteitskwesties. Ten aanzien van het laatste punt raad ik aan hier aandacht aan te (laten) besteden (door de RvC) tijdens de overleggen van de RvC door dit standaard als agendapunt te agenderen en daar periodiek themasessies over te houden. De RvC gaf aan dit in de jaarplanning voor 2026 mee te zullen nemen.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 februari 2026

Ons Kenmerk
H775899

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogeheten toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- dPi gegevens 2024
- dVi gegevens 2024
- Jaarverslag 2024
- Accountantsverslag 2024
- Managementletter 2024
- Meerjarenbegroting 2025 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten van het WSW
- Meest recente brieven van het WSW
- Prestatieafspraken 2024-2028
- Koersplan Thuis bij Jutphaas Wonen
- Gesprekken van 3 december 2025 met de bestuurder en een delegatie van de RvC

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
23 februari 2026

Ons Kenmerk
H775899