

Begroting 2016  
29 oktober 2015

Nijestee i



## Inhoud

Voorwoord .....	4
1. In gesprek met de stad.....	6
1.1 Nieuwe wet- en regelgeving.....	6
1.2 Doen we de goede dingen en doen we die goed?.....	7
1.3 Begroting in overleg met huurders opgesteld .....	8
1.4 Afspraken met gemeente en huurders.....	9
1.5 Verantwoording en dialoog .....	10
2. Betaalbaar wonen .....	11
2.1 Veel lagere inkomens.....	11
2.2 Betalen voor kwaliteit .....	12
2.3 Energielasten beperken .....	12
3. Wonen waar je wilt .....	14
3.1 Blijven bouwen .....	14
3.2 Bouwen in de jongste stad van Nederland .....	15
3.3 Bouwen voor bijzondere groepen .....	16
3.4 Verhuizen gemakkelijker maken .....	16
3.5 Ruimte voor mensen uit een ander land .....	16
3.6 Ruimte voor middeninkomens.....	17
4. Een goed onderhouden huis .....	18
4.1 Bestaande woningen op orde .....	18
4.2 Langer zelfstandig thuis wonen.....	19
4.3 Veilige en zuinige installaties .....	20
5. Samen wonen in de buurt .....	21
5.1 Dicht bij huis .....	21
5.2 Schoon en veilig .....	21
5.3 Ruimte voor eigen initiatief.....	22
5.4 Problemen signaleren en voorkomen .....	23
5.5 Hulp en begeleiding bij het wonen .....	23
5.6 Meer zeggenschap over het wonen .....	23
6. Organisatie en personeel .....	25
6.1 Organisatie .....	25
6.2 Ondernemingsraad.....	26
6.3 Personeelscapaciteit .....	26
6.4 Een leven lang leren.....	26

6.5 Gezond blijven.....	27
6.6 Arbeidsvoorwaarden .....	27
7. Financiën .....	28
7.1 Langetermijn beleid .....	28
7.2 Activiteitenplan 2016-2020 .....	29
7.3 Meerjarenprognose en solvabiliteit .....	30
7.4 Meerjarenprognose en solvabiliteit gesplitst naar Daeb / niet-Daeb .....	32
7.5 Kasstromen en liquiditeitsprognose .....	37
7.6 Financieringen en beleggen.....	39
8. Begroting 2016 .....	42
8.1 Uitwerking Begroting 2016 .....	42
8.2 Toelichting Begroting 2016 .....	42
9. Compliance en risico's.....	47
9.1 Compliance .....	47
9.2 Externe en interne risico's .....	48
Bijlage 1 - Parameters begroting 2016 & Meerjarenbegroting .....	50
Bijlage 2 - Markttoets niet-DAEB .....	51
Bijlage 3 - Toegestaan maatschappelijk vastgoed.....	52

## Voorwoord

Voor u ligt de begroting voor het jaar 2016. Hierin vertellen we wat we het komend jaar gaan doen in en voor de stad Groningen. Meestal stelden we de begroting op en legden we onze plannen in het najaar voor aan onze huurders. Vorig jaar gaven die aan dat ze eerder bij de keuzes betrokken wilden worden. Dat vonden we een goed idee. Alleen hoe doe je dat precies? Ieder jaar gaan er miljoenen om, hoe maak je duidelijk wat de lange termijn effecten van keuzes zijn? Het was even zoeken, maar samen met onze Participatieraad hebben we daar een manier op gevonden.

### Vijf terreinen

We onderscheiden vijf terreinen waarop we een maatschappelijke bijdrage leveren. Die indeling is ook meteen de kapstok voor deze begroting:

- betaalbaarheid: betaalbaar wonen
- beschikbaarheid: wonen waar je wilt
- goed, veilig en gezond wonen: een goed onderhouden huis
- leefbare, prettige buurten: samen wonen in de buurt
- maatschappelijke verbinding: in gesprek met de stad

### Betaalbaarheid

Als sociale verhuurder vragen we niet de marktprijs, daardoor kunnen we betaalbare woningen verhuren aan mensen met een lager inkomen. Dat is onze kerntaak, daar zijn we voor opgericht. Onze doelen voor komend jaar:

- we verhogen de huren minder dan de afgelopen jaren. Voor 2016 is dat voor ons totaal aantal woningen gemiddeld 2% (1% inflatie + 1%);
- we letten erop dat we woningen 'passend' toewijzen;
- we verbeteren 220 bestaande huizen, zodat de stookkosten van bewoners omlaag gaan;
- we nodigen bewoners uit om samen met burens zonnepanelen op hun dak te plaatsen.

### Beschikbaarheid

In Groningen bestaan lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. We gaan op twee manieren kijken hoe we de wachttijd kunnen verkorten:

- als er meer mensen verhuizen, komen die woningen vrij voor een volgende bewoner. We onderzoeken hoe we (oudere) zittende bewoners kunnen verleiden om te verhuizen naar een woning die beter bij hun situatie past;
- we bouwen nieuwe sociale huurwoningen bij. In 2016 leveren we ruim 100 nieuwe woningen op en volgens plan 485 woningen in 2017.

### Goed, veilig en gezond wonen

We willen dat een woning meer is dan een stapel stenen, we willen dat mensen zich thuis voelen in hun huis. Daarom zorgen we ervoor dat we de huizen goed onderhouden, zodat mensen er veilig en gezond wonen. Onze acties dit jaar:

- we investeren € 23 miljoen aan onderhoud, met daarbij aandacht voor asbestsanering;
- we besteden daarvan bijna € 2 miljoen aan vervanging van liften, geisers en andere installaties;
- we zorgen dat woningen aangepast worden als bewoners daardoor langer zelfstandig thuis kunnen wonen;
- we trekken samen met de gemeente en collega-corporaties op in de discussie over de aardbevingsrisico's.

### **Leefbare, prettige buurten**

We werken met bewoners(organisaties) samen om prettig met elkaar in de buurt te wonen. We bemiddelen bij overlast, ook beheren we een aantal buurtpanden en stimuleren we activiteiten in de buurt. Op die manier kunnen mensen elkaar ontmoeten. In 2016:

- is € 900.000 (inclusief personeelskosten) beschikbaar;
- gaan we door met onze buurtfondsen, we letten we erop dat middelen ten goede komt aan onze eigen huurders en onze woningen;
- reserveren we € 400.000 extra om algemene ruimtes, zoals brandgangen of portieken, te voorzien van LED-verlichting;
- blijven we mensen die zorg of begeleiding nodig hebben huisvesten. De zorg en begeleiding laten we over aan instellingen die daar verstand van hebben, we verwijzen zo nodig door.
- stoten we commerciële activiteiten in panden zoveel mogelijk af.

### **Maatschappelijke verbinding**

We zijn er voor onze huurders en voor de stad. Daarom overleggen we met huurders en samenwerkingspartners over ons beleid en onze plannen. Een voorbeeld hiervan is deze begroting. De stem van onze huurders klinkt luid en duidelijk in deze begroting door. We matigen de huurverhoging, we bekijken – samen met huurders – welke maatregelen het best passen om doorstroming meer mogelijk te maken, we voegen minder reserves aan ons eigen vermogen toe en we gaan meer bouwen dan we eerder van plan waren. We lopen hiermee voorop in de nieuwe landelijke koers. Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht en die geeft huurders meer zeggenschap. Dat is goed, dat willen we graag.

In 2016 staan de volgende plannen op de rit:

- we onderzoeken hoe we beter aan de buitenwereld kunnen laten zien wat de waarde van ons bestaan is. Wat is het maatschappelijk rendement?;
- we gaan op zoek naar benchmarks om te zien of we zaken slimmer kunnen organiseren;
- we vragen huurders wat ze van plannen vinden die direct voor hun van belang zijn via BewonersAdviesGroepen (BAG);

### **Bod op Woonvisie**

We zijn al decennia gewend om nauw met de gemeente en de andere corporaties samen te werken. Dat gebeurt in een sfeer van collegialiteit: we kennen de stad, we kennen elkaar en de lijnen zijn kort. Deze samenwerking zetten we voort. De gemeente krijgt formeel meer invloed. In de wet is vastgelegd dat de gemeente een Woonvisie opstelt waarin de kansen en knelpunten van de lokale woningmarkt in beeld worden gebracht. Vervolgens kunnen corporaties daar een bod op doen. Daar vloeien prestatieafspraken uit voort die mede door huurders kunnen worden ondertekend.

Deze begroting is te zien als het bod van Nijestee op de Groningse volkshuisvesting.

Ik wens u veel leesplezier!

Pieter Bregman  
Algemeen directeur/bestuurder

## 1. In gesprek met de stad

*We werken in en voor de stad. Van het rijk hebben we toestemming om in de hele regio Groningen-Assen actief te zijn. We kiezen ervoor om alleen de stad als werkgebied te zien. Daar kennen we de mensen, de buurten, de vraag en de manier van samenwerken. Onze toekomst ligt in een veel sterkere binding met bewoners, waarbij zij ons niet als instituut ervaren, maar als betrouwbare partner waarmee ze samen werken aan goed wonen in gemêleerde buurten.*

### 1.1 Nieuwe wet- en regelgeving

Sinds 1 juli 2015 is de 'nieuwe Woningwet' van kracht, de wet is unaniem door het parlement aangenomen. Hiermee komen er na 20 jaar andere kaders voor corporaties, een aantal activiteiten wordt uitgesloten of van voorwaarden voorzien, zoals financieringseisen en goedkeuring door de minister. Het hoofddoel van de wet is dat corporaties zich voornamelijk richten op het bouwen, beheren en verhuren van woningen voor mensen met een lager inkomen.

Voor ons betekent dit dat we doorgaan op de lijn die we de afgelopen jaren al gekozen hebben. Ons strategisch kader voor de periode 2014-2016 heet niet voor niets 'Vooruit naar de oorsprong'. Als we terugkijken naar de positie van corporaties in de maatschappij zien we dat we ooit zijn opgericht door groepen mensen die begaan waren met het lot van de allerarmsten. In de decennia die volgen werden corporaties steeds meer uitvoeringsorganen die in opdracht van de staat werkten. In de jaren '90 verwachtte de samenleving dat we marktgericht opereerden. Dit gebeurde onder steeds verschillende politieke opdrachten met als ongewenst neveneffect teveel misstanden bij collega-corporaties. We willen vooruit naar de oorsprong, zodat bewoners het weer meer voor het zeggen krijgen op een manier die past in deze tijd. Daar moeten we de komende jaren onze inspiratie én legitimatie vandaan halen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst benoemde de prioriteiten voor de periode 2016–2019:

- het betaalbaar houden van de huren voor de doelgroep;
- het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
- het bijdragen aan wonen met zorg & ouderenhuisvesting;
- het huisvesten van kwetsbare urgente groepen.

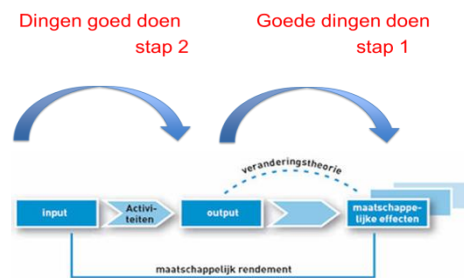
In de nieuwe wet krijgen gemeenten en huurders meer te zeggen. Het is de bedoeling dat gemeenten, corporaties en huurders afspraken maken over deze zaken, waarbij recht wordt gedaan aan de lokale situatie. In Groningen hebben we al sinds 1998 de traditie om samen met de gemeente afspraken te maken. In 2015 maakten we met de gemeente een voorzet voor de prestatieafspraken voor de komende vier jaar (zie ook paragraaf 1.4). Deze Begroting is te zien als ons aandeel daarin voor het jaar 2016.

Een van de belangrijkste onderdelen van de nieuwe wet is dat er onderscheid gemaakt wordt tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Onder DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) valt het beheer en bouwen van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed, zoals buurthuizen. Niet-DAEB is alles wat ook door marktpartijen gedaan wordt, zoals koopwoningen bouwen of vrije sectorhuurwoningen verhuren. We kiezen ervoor om zoveel mogelijk niet-DAEB taken af te stoten en geleidelijk onze vrije sectorhuurwoningen te verkopen, daar hebben we er nog zo'n 500 van. Voor 1 januari 2017 moeten we een 'ontwerpvoorstel' voor scheiding indienen waarin we de uitgangspunten voor scheiding aangeven. In 2016 gaan we dit voorbereiden. Zodra we een voorstel voor de splitsing klaar hebben, gaan we hierover in overleg met onze huurders en de gemeente. Uiteindelijk beoordeelt de minister alle voorstellen in 2017.

## 1.2 Doen we de goede dingen en doen we die goed?

We zijn een maatschappelijke organisatie: we zijn opgericht om iets te betekenen voor de mensen met lagere inkomens in de Nederlandse samenleving. We houden daarom de woningen betaalbaar door niet de marktprijs te vragen, we zorgen voor goed onderhouden huizen, we bemiddelen als er burenruzies zijn, we hebben complexbeheerders in dienst om de buurt netjes te houden en we plaatsen LED-verlichting in brandgangen zodat mensen 's avonds laat veilig thuis kunnen komen.

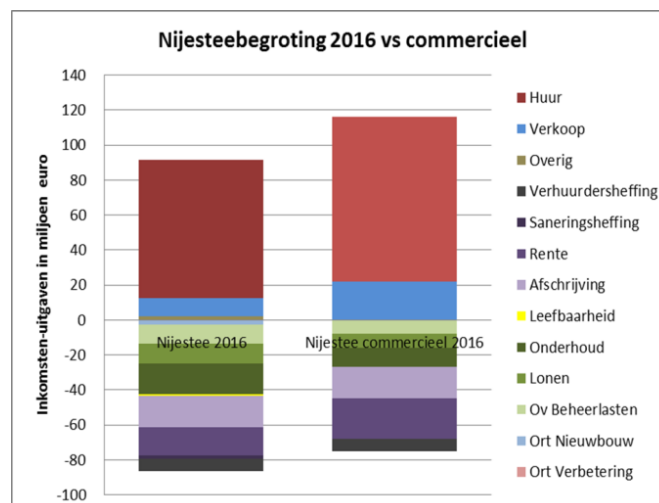
In 2013 startten we met de zoektocht naar 'sturen op maatschappelijk rendement': wat doen we met onze middelen en wat levert dat de samenleving eigenlijk op? Doen we de goede dingen? De volgende vraag is of we die dingen ook efficiënt uitvoeren?



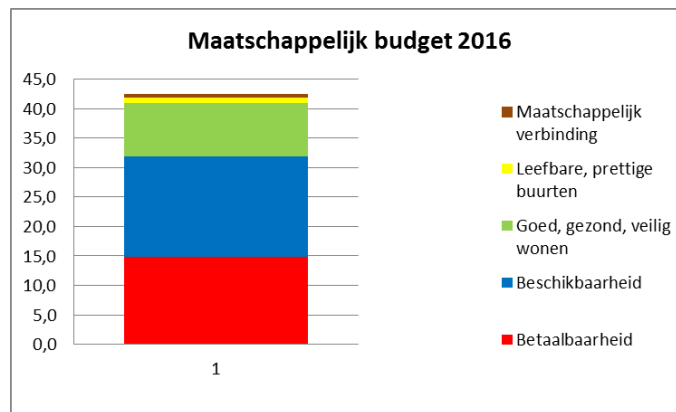
We willen een simpele en transparante manier vinden die aansluit bij de beleving van bewoners. Het gedachtengoed van het Driekamermodel spreekt ons aan, maar lijkt redelijk complex in zijn uitwerking. We willen eerst op eigen manier gaan sleutelen. Daarbij maken we ook een vergelijking in hoeverre een commerciële verhuurder zaken anders of efficiënter zou doen. Dat geeft inzicht of we de dingen goed doen.

Allereerst begonnen we met een vingeroefening, waarin we de Participatieraad vroegen voor welk doel (de goede dingen) zij een vrijgevalen budget van € 2,3 miljoen zouden willen inzetten. Daaruit kwam naar voren dat zij de middelen vooral willen inzetten voor huurmatiging bij nieuwe verhuringen om daarmee doorstroming te bevorderen en huurders meer mogelijkheden te bieden om een passende woning te vinden. We besloten daarop om € 1 miljoen vrij te houden om verhuizen gemakkelijker te maken (zie ook paragraaf 3.4).

Daarna hebben we in april een theoretische vergelijking gemaakt door onze begroting op te zetten alsof we een commerciële verhuurder zouden zijn. Dat gaf een eerste inzicht in wat we anders doen en waar we hogere kosten dan wel lagere opbrengsten realiseren:



Deze globale verkenning laat zien dat wij per saldo zo'n € 42,5 miljoen meer uitgeven dan een commerciële verhuurder aan maatschappelijke prestaties. Het meeste budget gaat op aan betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en goed-gezond-veilig wonen. We geven relatief weinig uit aan leefbaarheid en maatschappelijke verbinding. Mede op basis van deze inzichten gaf de Participatieraad aan wat de prioriteiten voor de begroting van 2016 zouden moeten zijn (zie ook paragraaf 1.3).



We zetten in 2016 samen met Participatieraad de volgende stap: doen we de dingen goed of kan dit efficiënter? Daarvoor gaan we onze globale verkenning verdiepen en willen we inzichten van andere partijen hierin betrekken, want landelijk speelt deze discussie ook. Kenniscentrum Platform 31 buigt zich samen met een tiental corporaties over dezelfde vraag: hoe maken we de meerwaarde van corporaties beter inzichtelijk en kan het werk efficiënter? Dit is van belang voor zowel de Haagse politiek als voor lokale samenwerkingspartners. Eind mei 2015 voerden de bestuurder en RvC samen met Platform 31 discussie onze zoektocht naar maatschappelijk presteren. De eerste conclusie was dat we op de goede weg zijn, maar dat de zoektocht nog wel even voortduurt.

Een hulpmiddel in deze discussie is een [benchmark](#) waarin de beheerkosten of prestaties tussen corporaties onderling worden vergeleken. In de benchmark van Aedes worden de corporaties onderling vergeleken op met name twee onderwerpen; de netto organisatiekosten en de onderhoudslasten. In 2014 verscheen de eerste editie van de benchmark over de bedrijfslasten van corporaties over het jaar 2013. We scoorden daar met € 863 per woning in de kopgroep (categorie A). In september 2015 leverden we de cijfers aan om de vergelijking mogelijk te maken over het jaar 2014. Onze bedrijfslasten daalden volgens de benchmark naar € 825 per woning. In 2016 gaan we op zoek naar externe benchmarks om ook inzichten van buiten de corporatiesector te halen.

### 1.3 Begroting in overleg met huurders opgesteld

Onze Participatieraad is een kritische en kundige gesprekspartner. Ze organiseerden eind 2014 advies over onze concept Begroting 2015. Een van de adviezen was om de Participatieraad een volgende keer eerder bij het opstellen van de begroting te betrekken. In 2015 nodigden we hen daarom al aan het begin van het jaar uit om mee te denken over de besteding van het geld in 2016.

We namen onze meerjarenbegroting als uitgangspunt. Ieder jaar maken we een doorkijk naar de komende vijf jaar met een indicatie van de plannen die op stapel staan. Bouwen is een traag vak. De ontwikkeling van nieuwbouw doorloopt al gauw een aantal jaren. Daarnaast vergt dit investeringen die georganiseerd moeten worden, we moeten leningen aangaan en op tijd weer aflossen. Het is dus zaak om dat allemaal goed van tevoren in te plannen. De meerjarenbegrotingen worden zorgvuldig



gecontroleerd door onze toezichhouders. We moeten daarbij aan bepaalde normen voldoen. In die zin is onze keuzevrijheid beperkt. Maar binnen die speelruimte maken we ieder jaar wel keuzes. Het beleid van de laatste jaren was gericht op versterking van onze financiële positie, zodat we minder afhankelijk zijn van invloeden uit de omgeving. Om die reden kozen we er voor om ieder jaar een reserve aan ons eigen vermogen toe te voegen om 'Bij de rand weg' te blijven.

Na een intensief traject gaf de Participatieraad in juni 2015 een advies over de concept begroting 2016. De belangrijkste punten hieruit:

- Nijestee kan iets minder 'Bij de rand weg' dan in het Financieel Beleid is afgesproken, want anders vallen huurders over de rand. Huuraanpassing per 2016: Inflatie + "minder" dan 1%.
- Voldoende woningen voor de doelgroep.
- Doorstroming bevorderen door geen huurverhoging (maatwerk) bij mutatie.
- Onderhoud en beheer efficiënter doen. Alleen wat echt nodig is en klantgestuurd.
- Huurmatiging heeft voorkeur boven verduurzaming.
- Bij verduurzaming:
  - Eerst zorgen voor meer vertrouwen/draagvlak huurders;
  - Goede balans zoeken tussen verbeteren en vervangen bestaande voorraad.
- Blijf nieuwe, duurzame woningen bouwen. Bouw niet alleen voor jongeren, maar ook betaalbare driekamerwoningen van maximaal 80m<sup>2</sup>.

In deze begroting komen we de Participatieraad op de meeste punten tegemoet. We nemen genoegen met een lager financieel resultaat, dus minder snel bij de rand weg. We voegen minder reserves toe aan ons eigen vermogen, de solvabiliteit stijgt niet naar 30% in 2017 maar naar 29%. We verlagen de huurstijging van 2,5% (inflatie + 1,5%) naar 2% (inflatie +1%) gerekend over de huursom van het gehele jaar inclusief mutaties. Dus wordt de huurstijging per 1 juli inflatie + minder dan 1%. Dit is in lijn met het [Sociaal Huurakkoord](#) dat Aedes en de Woonbond in de zomer van 2015 presenteerden. We houden in de prestatieafspraken met de gemeente ruimte om verduurzaming op de juiste eigen smaak te brengen. We rekenen extra nieuwbouw in, maar kijken - in tegenstelling tot het advies - wel naar jongerenhuisvesting.

In onderstaande tabel is zichtbaar wat de effecten zijn van de aanpassingen.

Onderwerp	Concept Begroting	Definitieve begroting inclusief adviezen Participatieraad
Huurstijging 2016	2,5% opgebouwd uit: 1,0% inflatie 1,5% extra	2,0% opgebouwd uit: 1,0% inflatie 1,0% extra
Solvabiliteit ultimo 2016	28%	28%
Solvabiliteit ultimo 2017	30%	29%
Loan to value ultimo 2016	72%	72%
Loan to value ultimo 2017	70%	71%
Aantal nieuwbouw woningen 2016-2020	803	1.088 (extra 285 vanwege Gak & locaties de Velden)

#### 1.4 Afspraken met gemeente en huurders

In 1998 tekenden we samen met onze collega-corporaties in de stad de eerste samenwerkingsovereenkomst met de gemeente. Daarin spraken we af om woningen in een aantal wijken grootscheeps te vernieuwen. Dit gebeurde vooral in wijken waar veel sociale huurwoningen

stonden en er weinig mogelijkheden waren om een woning te kopen, zoals de Oosterparkwijk, Grunobuurt of Vinkhuizen. Ruim 15 jaar later is de wijkvernieuwing zo goed als afgerond.

De resultaten van de afgelopen jaren mogen er zijn. We hebben duizenden woningen gebouwd, gerenoveerd en verduurzaamd. De leefbaarheid in de wijken is sinds 1998 sterk verbeterd door de inzet van corporaties en gemeente en er zijn miljoenen geïnvesteerd in een betere woonomgeving. In de landelijke monitor van het Ministerie van BZK is het aandeel Stadgers dat woont in een omgeving met een matige of slechte leefbaarheidsscore sinds 1998 gedaald van 34% naar 2,8% in 2012 (bron: Atlas voor gemeenten).

De Groningse wijken staan er dus goed voor. De opgave is nu om dit op peil te houden. De gemeente stelde in 2015 een Woonvisie vast om te bezien wat er nodig is om prettig in de stad te (blijven) wonen. Op basis daarvan bereidden we nieuwe afspraken voor, dit keer voor de periode 2016-2019, bijvoorbeeld over betaalbaar wonen, jongerenhuisvesting, duurzame verbetering en de huisvesting van kwetsbare groepen.

## 1.5 Verantwoording en dialoog

We doen ons werk niet voor onszelf, maar voor het belang van de stad en onze bewoners. We zoeken daarom naar allerlei manieren om met huurders en andere belanghebbenden in gesprek te gaan en te blijven over onze plannen en de resultaten die we behaalden. Zo organiseren we ieder jaar een 'BinnensteBuitendag'. Dat is een moment waarop we terugkijken op het afgelopen jaar, vaak stellen we een actueel thema centraal om met huurders en samenwerkingspartners hierover verder te praten. De leden van de Raad van Commissarissen zijn hier bij aanwezig. Ook de Participatieraad heeft tijdens die bijeenkomst een rol; hetzij in de voorbereiding door mee te denken over een thema, hetzij tijdens de discussie zelf om hun mening naar voren te brengen.

Onze Participatieraad bestaat nog niet zo lang. We overlegden belangrijke stukken zoals de begroting of het huurbeleid eerder altijd met de besturen van huurderverenigingen. Halverwege 2013 hieven bijna alle verenigingen zich op vanwege gebrek aan nieuwe bestuursleden. Ze bedachten samen met het Kennis- en Adviescentrum van de Nederlandse Woonbond een nieuw model om het overleg met huurders toch mogelijk te maken: de [Participatieraad](#). Dit is een experiment voor twee jaar. Eind 2015 evalueren we de opzet en werkwijze van de Participatieraad. Maar nu is al zeker dat we hier een vervolg aan geven.

Naast formele overlegpartner is de Participatieraad ook opdrachtgever van BewonersAdviesGroepen (BAG). Een BAG komt maximaal vier keer bijeen en voorziet ons van advies over een onderwerp. Denk daarbij bijvoorbeeld aan huurverhoging, begroting, onderhoud of energiebesparing. We bellen huurders op om te vragen of ze mee willen doen. De bijeenkomsten duren niet langer dan anderhalf uur, we zorgen voor een technisch voorzitter en een notulist. Een [overzicht van de adviezen](#) staat op onze website.

## 2. Betaalbaar wonen

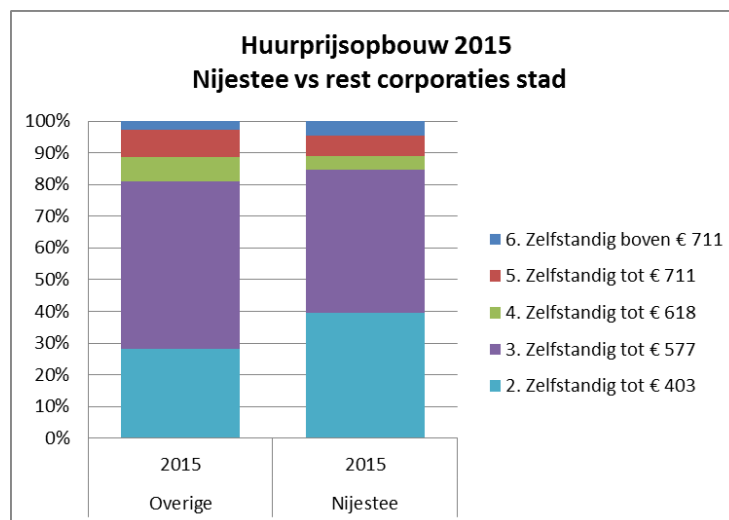
*Ruim de helft van de Groningse huishoudens heeft een lager inkomen. Ze wonen niet allemaal in een sociale huurwoning, maar komen hier wel voor in aanmerking. Voor deze mensen is het van groot belang om betaalbaar te wonen. De woonlasten worden voor een deel bepaald door de stookkosten. Omdat het overgrote deel van onze woningen nog jaren zal bestaan, is verduurzaming een must. Met bewoners bezien we hoe we de energiekosten kunnen beperken, bijvoorbeeld door samen met burens duurzame energie op te wekken.*

### 2.1 Veel lagere inkomens

Eind 2014 mocht Groningen haar 200.000ste inwoner begroeten. Daarmee bevindt de stad zich in een bijzondere positie in het noorden. Volgens de prognoses daalt de bevolking in de omliggende gemeenten, maar blijft de stad groeien. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen groeit mee. We verwachten daarom een blijvende behoefte aan betaalbare huurwoningen. Lage woonlasten kunnen we bereiken door een lage huurprijs in rekening te brengen, maar ook door te investeren in energiebesparende maatregelen.

In 2015 bestaat onze zelfstandige woningvoorraad voor ruim 95% uit sociale huurwoningen met een huur beneden € 710,68 (prijspeil 2015) bedoeld voor mensen met lagere inkomens.

We verhuren in verhouding tot de overige Groninger corporaties wat meer goedkope woningen:



De belangrijkste doelgroep van corporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911 (prijspeil 2015). De komende jaren mogen we in beperkte mate ook woningen toewijzen aan huishoudens tot € 38.950. We willen de huur voor onze huurders betaalbaar houden, maar ook enige ruimte uit onze huurinkomsten behouden om te kunnen investeren in betaalbare woningen voor de toekomst. Daarom kiezen we er voor om de jaarlijkse huurverhoging opgeteld met de huurstijgingen bij nieuwe verhuringen in dat jaar, te laten stijgen met inflatie + 1 %. Dit sluit aan bij het Sociaal Huurakkoord van Woonbond-Aedes dat in juni 2015 is gesloten en ligt in lijn met het advies van de Participatieraad, om de huur per juli met inflatie + minder dan 1% te verhogen.

Binnen de belangrijkste doelgroep moeten we per 1 januari 2016 bij nieuwe verhuringen onderscheid maken tussen huishoudens die wel of geen recht hebben op huurtoeslag. In 2016 moeten we

tenminste 95% van de woningen die we toewijzen aan “huurtoeslaggerechtigden”, verhuren voor een huurprijs die beneden de zogenoemde aftoppingsgrenzen ligt. Dit heet “passend toewijzen”. Deze aftoppingsgrens is voor een- en tweepersoonshuishoudens € 576,87 en voor meerpersoonshuishoudens € 618,24 (prijspeil 2015).

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar	Contracthuurprijs bij toewijzing		
		< € 576,87	< € 618,24	< € 710,68
Eénpersoons < AOW-grens	€ 21.950	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons < AOW-grens	€ 29.800	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons < AOW-grens	€ 29.800	≥ 95%		< 5%
Eénpersoons > AOW-grens	€ 21.950	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons > AOW-grens	€ 29.825	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons > AOW-grens	€ 29.825	≥ 95%		< 5%

Bron: Aedes handleiding Passend toewijzen

	passend
	niet passend

## 2.2 Betalen voor kwaliteit

Nijestee wil dat haar huren betaalbaar blijven en een duidelijke relatie hebben met de woningkwaliteit. In 2016 zal de Minister naar verwachting de huursombenadering invoeren, waar we meer ruimte krijgen de jaarlijkse huurverhoging per woning te variëren binnen een begrensde totale jaarhuuropbrengst. Dit biedt ons de mogelijkheid om prijs en kwaliteit beter in verhouding te brengen. In het najaar van 2015 ontwikkelen we ons huursombeleid zodat we tijdig kunnen inspelen als het voornemen van de Minister van kracht wordt.

De maatstaf voor kwaliteit is het woningwaarderingstelsel (WWS). Het aantal punten dat een huurwoning heeft, bepaalt de maximale huur van sociale huurwoningen. Dit puntensysteem is per 1 oktober 2015 door de Minister aangepast. De kern van deze verandering is de opname WOZ-waarde in het systeem, waarmee de “gewildheid” van een woning tot uiting komt in de maximale huurprijs.

Huurders hadden – na het afschaffen van het gebruikersdeel van de onroerend zaakbelasting in 2006 – meestal geen inhoudelijk belang meer bij een WOZ-beschikking. De wijziging van het WWS leidt ertoe dat huurders weer een eigen belang kunnen hebben. Gemeenten zullen daarom ook een beschikking moeten sturen aan de huurders.

## 2.3 Energielasten beperken

De kosten voor gas en elektra vormen een belangrijk deel van de maandelijkse woonlasten. De kwaliteit van de woning en de installaties is samen met de manier waarop de bewoner de woning energetisch gebruikt, bepalend voor de hoogte van de energierekening. Het gedrag van bewoners kunnen we moeilijk beïnvloeden, we kunnen wel de woning energiezuiniger maken. Op die manier leveren we een belangrijke bijdrage in de beperking van de woonlasten van huidige en toekomstige huurders.

In 2016 nemen we circa 220 woningen in De Wijert, de Oosterparkwijk en Selwerd onder handen. Het doel is om deze woningen te verbeteren met minimaal 3 labelstappen of naar minimaal label B. We combineren dit met regulier onderhoud. Onderdeel van de verbetering kan zijn dat de ventilatie wordt verbeterd en dat tocht- en vochtproblemen worden aangepakt waardoor de woningen comfortabeler worden. De energielabelverbetering gaat door als 70% van de bewoners hiermee instemt.

Deze verduurzaming van onze woningen stelt ons wel voor dilemma's omdat menig huurder nut en noodzaak niet altijd ziet en er ook weinig vertrouwen in heeft dat de maatregelen leiden tot lagere woonlasten. Tegelijkertijd ligt er nog een grote opgave voor ons om zo'n 8.000 woningen op hoger energielabelniveau te brengen. We onderzoeken hoe we via een aantal paden daar zo ver mogelijk mee kunnen komen, waarbij draagvlak onder bewoners cruciaal is. We richten ons op individuele verbetering op verzoek van bewoners, complexmatige verbetering en vervanging van slechte huizen door goede nieuwe. We houden daarbij nieuwe ontwikkelingen goed in de gaten en zetten kansrijke manieren in. Een goed voorbeeld is de aanleg van zonnepanelen.

Sinds 2014 is duurzame stroom uit zonnepanelen op grondgebonden woningen concurrerend met netstroom. In Nederland verschijnen dan ook ras meer zonnepanelen, vooral op koopwoningen. Wij willen ook huurders de voordelen van zonnestroom te gunnen. Dit kan door het dak van grondgebonden woningen "vrij bruikbaar" te verklaren voor de huurder en aan te bieden dat Nijestee wil investeren. We verdienen de investering (langzaam) terug door een geringe huurverhoging in rekening te brengen. Met een standaard set zonnepanelen wordt 50% van het elektriciteitsgebruik van een woning door de zon opgewekt. De huurder bespaart daarmee gemiddeld € 100 per jaar. Tegelijkertijd dragen we bij aan de ambitie van de gemeente Groningen om in 2035 een energieneutrale stad te zijn.

We werken hierin samen met Grunneger Power. Deze lokale energiecoöperatie benadert onze huurders met de vraag of zij belangstelling hebben voor zonnepanelen. Zodra 20 huishoudens in een straat of complex mee willen doen, plaatsen we die. Grunneger Power selecteert de leverancier van de panelen en zorgt ervoor dat de panelen worden aangebracht door professionele installateurs.

Deze formule werkt: in 2015 plaatsten we samen met Grunneger Power zonnepanelen op zo'n 140 woningen. De verwachting is dat in de komende jaren de belangstelling voor zonne-energie toeneemt. In de begroting voor 2016 reserveren we daarom een budget om zonnepanelen te plaatsen op 220 volgende huurwoningen. Daarbij geldt: wie het eerst komt, het eerst maalt!

### 3. Wonen waar je wilt

*Wij zijn er in de eerste plaats voor mensen met lagere inkomens (tot € 34.000/38.000) en kwetsbare mensen die van ons afhankelijk zijn. Deze groep bedienen we met bestaande sociale huurwoningen, waar mogelijk bouwen we nieuwe betaalbare huurwoningen voor deze groepen bij. Huishoudens met een middeninkomen willen we graag in 'onze' wijken houden. Voor die groep bieden we ieder jaar een beperkt aantal bestaande huurwoningen te koop aan.*

#### 3.1 Blijven bouwen

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Mensen willen een woning kunnen kiezen die past bij hun leven, hun werk, leeftijd en hun portemonnee. We willen niet alleen dat iedereen een goede woning vindt, maar ook dat het binnen een redelijke termijn gebeurt. Daarvoor moeten er ten eerste voldoende betaalbare huizen zijn, daarnaast moeten die woningen ook beschikbaar komen voor mensen die op zoek zijn naar een nieuwe of andere woning.

In de afgelopen jaren bouwden we honderden koopwoningen. Duidelijk is dat we dit de komende jaren niet meer doen. Wanneer de gemeente nieuwe koopwoningen of vrije sector huurwoningen noodzakelijk vindt en een corporatie deze activiteit wil uitvoeren, moet eerst een markttoets plaatsvinden die bepaalt of er geen marktpartij is die de activiteit kan en wil uitvoeren. Uiteindelijk bepaalt de minister of de bouw van koopwoningen op een bepaalde plek door een corporatie is toegestaan. In bijlage 2 staan de stappen van de markttoets schematisch uitgewerkt.

In de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisaties namen we een aantal doelstellingen voor de stad als geheel op. Zo is de gemiddelde zoektijd voor een geschikte huurwoning nu twee jaar. We willen dat die niet langer wordt, liefst korter. Daarom bouwen we nieuwe sociale huurwoningen. De afspraak is om tot 2020 samen met de andere corporaties 85 tot 190 woningen per jaar op te leveren.

Het ene jaar leveren we wat meer woningen op dan het andere, voor 2016 verwachten we ruim 100 woningen op te leveren in de Oosterparkwijk. In 2015 liepen twee bouwprojecten vertraging op omdat we deze opnieuw moesten laten doorrekenen om de huizen aardbevingsbestendig te maken. We starten zo snel mogelijk met de bouw, de meerkosten verhalen we op de NAM.

#### *De Velden, Oosterparkwijk*

Op de plek van het oude voetbalstadion (De Velden) bouwden we al een serie nieuwe woningen. Volgens de oorspronkelijke plannen zouden we langs de Merelstraat en de centrale as aan het park eengezinskoopwoningen realiseren. We richten ons nu vooral op de bouw van sociale huurwoningen en zijn met aannemers in gesprek om deze ontwikkelposities en grond te verkopen. Daarbij past het ons om een appartementenblok met tweekamer-appartementen mee te laten ontwikkelen (33 sociale huurwoningen) aan het park. Aan de Zaagmuldersweg realiseren we eveneens sociale huurwoningen, waarbij we met een energiezuinig concept de woonlasten betaalbaar houden en tegelijkertijd het comfort verhogen.

#### *Projecten in voorbereiding*

Daarnaast starten we de voorbereiding van nieuwbouwprojecten op de plek van het Treslinghuis in de Oosterparkwijk, in Paddepoel Zuidoost en de laatste fase Semmelweisstraat in Corpus den Hoorn. Ook gaan we verder met de vernieuwing van de Grunobuurt. Om ruimte voor deze projecten te maken slopen we op verschillende plekken circa 180 verouderde huizen.

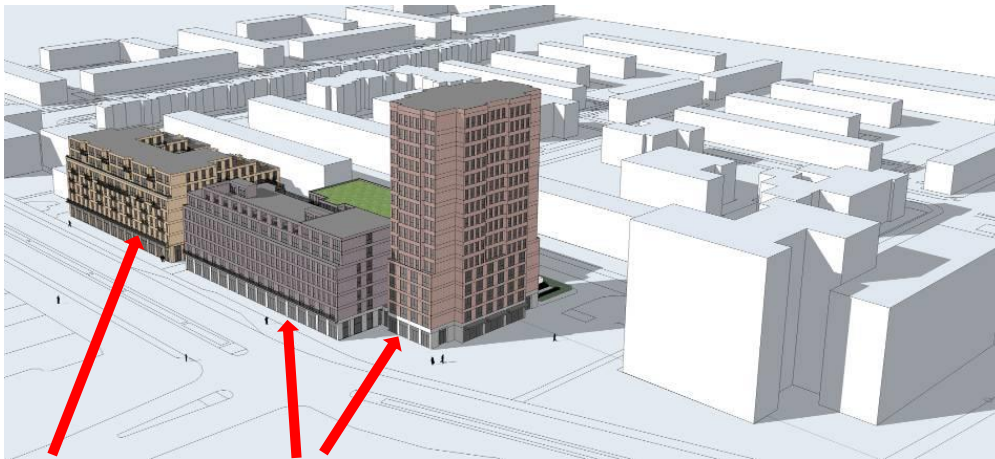
### 3.2 Bouwen in de jongste stad van Nederland

Groningen is een jonge stad. De Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool trekken jaarlijks duizenden nieuwe studenten aan. Die willen allemaal ergens wonen. Daarom bouwen we woningen die voor jongeren geschikt zijn. We hebben ruim 2.000 woningen/eenheden die gelabeld zijn voor jongeren. Daarnaast hebben we nog 850 onzelfstandige eenheden die niet specifiek gelabeld zijn voor jongeren maar waar overwegend wel jongeren instromen. De helft van de jongerenwoningen bouwden we de afgelopen 10 jaar. Dit zijn allemaal zelfstandige woningen met een gemiddelde huurprijs van € 360.

In totaal hebben alle corporaties in de stad Groningen ongeveer 5.000 onzelfstandige en ruim 3.000 zelfstandige woningen die overwegend aan jongeren worden verhuurd. Van de studenten woont bijna een kwart bij een corporatie en van de totale groep jongeren naar schatting 40%. De rest woont bij ouders thuis of huurt van een particulier. Er blijft een vraag naar goede woonruimte voor studenten en jongeren. We blijven daarom voor deze groep bouwen. In 2015/2016 starten we met de bouw van circa 700 eenheden voor jongeren in Paddepoel, dichtbij het Zerniketerrein waar het gros van de opleidingen is gehuisvest.

#### *Trefkoel, Paddepoel*

We gaan verder met de bouw op de Trefkoellokatie aan de Zonnelaan. Het gebouw (blokken B en C) bevat totaal 465 verhuurbare eenheden en 40 parkeerplaatsen op het binnenterrein. 445 zelfstandige en semi zelfstandige eenheden voor jongeren en studenten worden verhuurd en beheerd door studentenhuisvester SSH. De semi-zelfstandige eenheden hebben een eigen badkamer en een gemeenschappelijke woonkamer met keuken per 8 eenheden. 20 tweekamerappartementen verhuren we zelf.



blok A  
opgeleverd

blokken B en C  
start bouw begin 2016

In februari 2015 besloten we dat het plan aardbevingsbestendig gemaakt moest worden. We hebben met behoud van het programma het plan kunnen aanpassen. Voor de planaanpassing en de kosten die gemaakt worden, maken we gebruik van de nieuwbouwtregeling van de NAM. De totale planaanpassing is eind 2015 gereed, zodat in januari 2016 de bouw kan starten. Dit is een jaar later dan oorspronkelijk was gepland.

*Voormalig GAK-kantoor, Paddepoel*

In het kader van de gemeentelijke manifestatie BouwJong (2012) onderzochten we de bouw van jongerenhuisvesting op de locatie van het voormalig GAK-kantoor. De ontwikkeling pakken we met een gewijzigd uitgangspunt opnieuw op. We sluiten aan op de sterk groeiende vraag naar woonruimte, die ook zonder huurtoeslag nog betaalbaar is. We realiseren op deze locatie daarom semi zelfstandige woonruimte met eigen douche/wc. In de begroting is ruimte voor één toren van 17 bouwlagen, 224 jongereneenheden.

### 3.3 Bouwen voor bijzondere groepen

De meeste woningen verhuren we individueel, maar binnen een aantal complexen geven we op verzoek van bewoners ruimte voor meer invloed op de manier waarop ze wonen, meer 'zelfregie'. Daar geven we graag gehoor aan, want we juichen betrokkenheid en eigen initiatief van bewoners toe. In een aantal gevallen zijn dit (familieleden van) bewoners die een beperking hebben en samen de zorg willen regelen, bijvoorbeeld voor jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum.

*Het Koplant, Oosterparkwijk*

Al meer dan 160 jaar vangt [Het Koplant](#) vrouwen en kinderen op die tijdelijk geen veilig thuis hebben vanwege huiselijk geweld. Tegenwoordig is de hulpverlening gericht op het zelfstandig (blijven) runnen van het eigen leven, gezin en huishouding. Dan is het belangrijk om zelf te kunnen koken en met de kinderen een gezin te vormen. Dat is op de huidige locatie, waar de vrouwen en kinderen in groepsvorm opgevangen worden, niet mogelijk. Op De Velden, midden in de Oosterparkwijk, straks wel. In het nieuwe pand ontwikkelen we studio's voor crisisopvang en kort verblijf en daarnaast 20 sociale huurwoningen. Er is voor gemiddeld 40 vrouwen en hun kinderen ruimte in de nieuwe woonvoorziening. Ook dit project heeft vertraging opgelopen, omdat het plan aardbevingsbestendig gemaakt is.

### 3.4 Verhuizen gemakkelijker maken

Als mensen lang in een woning wonen is die soms te groot geworden. De kinderen zijn het huis uit en de tuin wordt wat lastig om te onderhouden. Eigenlijk zouden ze wel naar een kleinere woning willen zonder trappen, naar een appartement met lift of een benedenwoning. Daarvan zijn er relatief veel in de stad: 38% van onze woningen is een 'nul-tredewoning', die zijn daarmee geschikt voor ouderen. Als ouderen deze stap zetten, komen de grotere woningen vrij voor (startende) gezinnen die meer ruimte nodig hebben.

We stimuleren ouderen (vooral in woningen met veel slaapkamers) om te kiezen voor een huis dat beter bij hun situatie past. Dit kan op verschillende manieren. Onze Participatieraad adviseert om de huren van vrijkomende woningen minder te verhogen dan we de laatste jaren gedaan hebben. Dit maakt de stap om naar een andere woning te verhuizen een stukje kleiner. In deze begroting houden we hier rekening mee. Misschien zijn er nog wel meer manieren te bedenken om mensen te verleiden naar een woning te verhuizen die beter bij hun situatie past? Hierover gaan we met onze huurders in gesprek.

### 3.5 Ruimte voor mensen uit een ander land

Op dit moment (oktober 2015) staan de media bol van de berichten over vluchtelingen die naar Europa komen. Vluchtelingen worden in Nederland opgevangen en gehuisvest door het COA. Dit



kan in een noodopvang of in een asielzoekerscentrum (AZC). Wanneer een vluchteling een verblijfsvergunning krijgt (al dan niet tijdelijk) hebben zij een zogenaamde (tijdelijk) verblijfsstatus. Deze statushouders komen die in principe in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het kabinet bepaalde onlangs dat (al dan niet tijdelijke) statushouders niet bij voorbaat voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. De regelgeving is op dit punt in beweging en verandert met de dag. Duidelijk mag zijn dat ook wij ons zullen inzetten om ervoor te zorgen dat deze groepen een veilig onderdak in Groningen krijgen.

### 3.6 Ruimte voor middeninkomens

Sinds het begin van de jaren negentig [verkochten](#) we ruim 3.000 bestaande woningen, waarvan 2.300 aan individuele kopers. Als we besluiten om een huurwoning te verkopen, dan bieden we die als eerste aan de zittende huurder aan. De ervaring leert dat de meeste huurders geen gebruik van dit aanbod maken: 95% verkochten we pas na vertrek van een huurder. Daarnaast verkochten we bijna 700 woningen complexmatig aan collega-corporaties, zoals het Wif (Wooninvesteringsfonds).

In eerste instantie verkochten we woningen omdat er vraag was naar betaalbare koopwoningen. Tegelijkertijd nam de groep met lagere inkomens af en was er een aantal wijken met relatief veel sociale huurwoningen en weinig koopwoningen. Op deze manier boden we mensen meer keus tussen huren en kopen in een buurt waar ze graag wonen. Vanaf 2000 benutten we de inkomsten vooral om de vernieuwing van woningen en wijken te kunnen betalen.

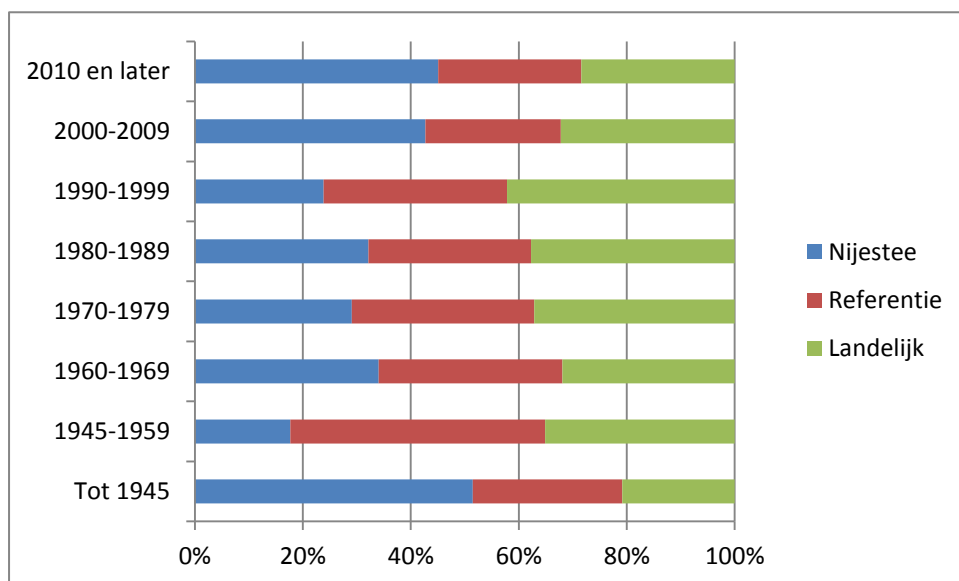
In 2016 verwachten we 140 bestaande huurwoningen te verkopen met een geraamde opbrengst van € 10,5 miljoen. In overleg met de Participatieraad besloten we om meer goedkope woningen in eigen bezit te houden, zodat deze beschikbaar blijven als sociale huurwoning. We verkopen bij voorkeur onze vrije sector huurwoningen.

## 4. Een goed onderhouden huis

150 jaar geleden werden de eerste woningcorporaties opgericht. Niet om mensen een mooi huis te bieden, maar om ze een veilig onderdak te geven. Anno 2014 is 'de woontoestand' in Nederland ingrijpend verbeterd, niemand hoeft meer in een krot te wonen of onder een brug te slapen. Maar de motieven van toen inspireren ons nog steeds: een veilige plek om te wonen is de basis om mee te doen in de samenleving via werk, hobby's, studie of opvoeding van kinderen.

### 4.1 Bestaande woningen op orde

We beheren ruim 13.000 woningen. In vergelijking met andere corporaties hebben we relatief veel oudere woningen in bezit.



Bron: Corporatie in Perspectief 2013

Ieder jaar besteden we ruim € 20 miljoen aan onderhoud. Dit kan gaan om kleine dagelijkse reparaties, maar we reserveren ieder jaar ook bedragen om woningen na een verhuizing op te knappen of onze verplichtingen aan Verenigingen van Eigenaren (VvE) te kunnen voldoen.

Omschrijving *	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016
Dagelijks onderhoud	4.140	3.900	3.650
Verhuisonderhoud	3.900	3.150	3.050
Periodiek & contractonderhoud	2.495	2.605	2.416
Bijkomende kosten	868	852	857
Planmatig onderhoud	8.223	9.307	8.533
VvE bijdrage	1.930	1.969	2.310
Asbestsanering (en –inventarisatie)	924	1.057	1.258
Wetgeving/beleid/overig	1.129	825	1.193
<b>Totaal</b>	<b>23.609</b>	<b>23.665</b>	<b>23.267</b>

\* bedragen x € 1.000

## 4.2 Langer zelfstandig thuis wonen

Met ingang van 1 januari 2015 is de gemeente verantwoordelijk voor het regelen van zorg voor mensen met een beperking. Het doel van de vernieuwde WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) is dat mensen die zorg of begeleiding nodig hebben langer thuis blijven wonen. Het idee is dat gemeenten dit goedkoper en beter kunnen doen, omdat ze dichterbij de mensen staan en de situatie kennen.

Gemeente en bewoners bespreken gezamenlijk de ondersteuningsbehoefte en oplossingen. De eigen mogelijkheden en behoeftes van mensen zijn het uitgangspunt. Indien mensen hulp of begeleiding niet zelf of niet binnen de vertrouwde omgeving kunnen oplossen, biedt de gemeente ondersteuning. De gemeente Groningen heeft voor vrijwel alle wijken een WIJ-team ingericht. In dat team bespreken medewerkers van diverse zorg- en welzijnsinstellingen de hulp die nodig is om mensen zo goed mogelijk zelfstandig te laten wonen. De corporaties zitten niet in het dagelijks overleg van de WIJ-teams, maar zijn op afroep beschikbaar als er zaken spelen rond wonen.

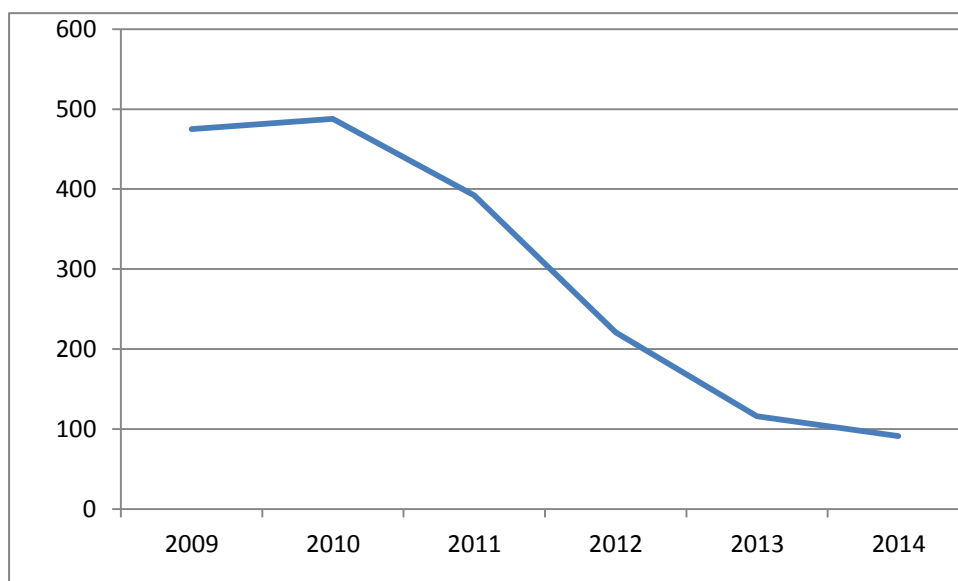
We zien geen rol voor onszelf in de directe organisatie van zorg, volgens de wet is de gemeente daarvoor verantwoordelijk. Wel kunnen we mensen in de buurt met elkaar in contact brengen, bijvoorbeeld door ontmoetingen te organiseren. Daarom werden we eerder lid van [We Helpen](#), een sympathieke manier om uitwisseling van diensten of kennis van bewoners onderling mogelijk te maken. Op onze website delen we oproepen van bewoners, bijvoorbeeld voor hulp bij het uitlaten van de hond, boodschappen doen of voor tuinonderhoud.

Samen met de gemeente voeren we op verzoek van bewoners aanpassingen in de woning uit als deze minder mobiel zijn of worden. Deze aanpassingen worden binnen de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) door de gemeente vergoed. In verhouding tot andere gemeenten kende de gemeente Groningen een ruim vergoedingsbeleid voor woningaanpassingen. Medio 2012 paste de gemeente haar beleid aan rond de vergoeding van 'algemeen gebruikelijke' WMO-voorzieningen.

Onder 'algemeen gebruikelijk' valt:

- verhoogd toilet (+6 of +10-toiletspot);
- ééndhendelmengkraan;
- thermostaatkraan;
- antislipvloer;
- wandbeugels;
- verlengde raamopeners;
- aanbrengen elektriciteit in schuur/berging.

Wanneer een voorziening als 'algemeen gebruikelijk' wordt aangemerkt, betekent dit dat een bewoner sinds 2012 zelf verantwoordelijk is voor de aanschaf. Het aantal opdrachten loopt de laatste jaren terug, in 2014 daalde dat naar 91 verzoeken.



We bekijken de komende jaren nauwlettend of deze dalende tendens zich doorzet. Voor 2016 reserveren we capaciteit om 100 aanpassingen te kunnen uitvoeren.

#### 4.3 Veilige en zuinige installaties

In iedere woning bevinden zich wel installaties, in de ene wat meer dan in de andere. Al die installaties moeten ook onderhouden worden en op een gegeven moment zijn ze aan vervanging toe. We maken daarom per jaar een planning om te zien wat er met de installaties moet gebeuren.

Voor het komend jaar staan de volgende werkzaamheden op de rol:

Soort	Werkzaamheden	Bedrag
Collectieve cv-installaties	Onderhoud 11 ketelhuizen	€ 197.230
Individuele cv-installaties	Vervangen circa 450 cv-ketels	€ 971.600
Huurgeisers / open verbranding	Vervangen circa 90 geisers voor boilers	€ 114.620
Intercom	Vervangen intercominstallaties 5 complexen	€ 36.550
Liften	Groot onderhoud 12 liften	€ 507.910
Mechanische ventilatie	Aanbrengen en vervangen mechanische ventilatie 5 complexen	€ 93.450
Individuele cv-installaties	Onderzoek, algemene post	€ 7.000
		<b>€ 1.928.360</b>

## 5. Samen wonen in de buurt

*Goed en plezierig wonen begint met het huis, maar daar houdt het niet mee op. Het gaat ook om de straat en de buurt. Samen met de gemeente en bewoners letten we erop dat de buurt op orde is, dat het prettig wonen is. Dat doen we in de eerste plaats door te zorgen voor kwaliteit en variatie in woningen. Samen met andere aanbieders zorgen we voor wijken waar iedereen zich thuis voelt. Ook investeren we in buurtpanden en stimuleren we activiteiten in de buurt. Op die manier kunnen mensen elkaar ontmoeten.*

### 5.1 Dicht bij huis

Leefbaarheid blijft een kerntaak van ons, maar met een aantal restricties. De grootste wijzigingen op een rij:

- Er geldt een maximum bedrag dat corporaties aan leefbaarheid mogen uitgeven: € 125 per jaar per sociale huurwoning, exclusief personele kosten.
- Bijdragen aan leefbaarheid houden uitsluitend in:
  - a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend voor de huurders van de eigen corporatie;
  - b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
  - c. bijdragen aan de uitvoering van plannen voor een schone woonomgeving om overlast te voorkomen en veiligheid te vergroten.
- In maatschappelijk vastgoed is er ruimte om beperkt commerciële activiteiten toe te staan. Te denken valt aan de kapper die in een gemeenschapscentrum is gehuisvest. Vaak gaat het om kleinschalige activiteiten. In de wet is bepaald dat dit is toegestaan voor zover de ruimte die deze activiteit beslaat niet meer bedraagt dan 10% van het bruto vloeroppervlak van het totale vastgoed (inclusief gemeenschappelijke en parkeerruimte).
- Sponsoring is niet toegestaan, met uitzondering van initiatieven van de eigen huurders voor hun eigen buurt.

Dicht bij huis blijft er veel mogelijk op het terrein van leefbaarheid. Onze inspanningen moeten alleen direct een relatie hebben met onze eigen huurders en eigen sociale huurwoningen. De afgelopen jaren reserveerden we circa € 900.000 (inclusief personele kosten) voor leefbaarheid. Voor 2016 blijft evenveel geld beschikbaar. We zullen kritisch zijn op activiteiten waar huurders van andere corporaties of kopers aan mee (kunnen) doen.

### 5.2 Schoon en veilig

Onze inzet is dat de basis op orde is in de buurt: we zorgen voor een schone, hele, veilige en groene omgeving, zodat mensen zich thuis voelen in hun eigen straat. Daarom hebben we complexbeheerders en een wijkbeheerder in dienst. Zij zijn onze ogen en oren in de wijk en zien er op toe dat de gemeenschappelijke ruimten (fietsenbergingen, waskelders, portieken) en de directe woonomgeving netjes blijven en vluchtwegen vrij zijn van obstakels. We verwijderen vuil en graffiti als dat nodig is, we zorgen ervoor dat bomen en struiken gesnoeid worden. Als woningen langere tijd leeg staan, letten we erop dat deze huizen beheerd of tijdelijk bewoond worden. Ook zijn we gesprekspartner in de diverse Oud- en Nieuw overleggen. In deze overleggen stellen we samen met onze partners in de wijk (collega-corporaties, gemeente, brandweer en politie) een draaiboek op om

risico's rondom de jaarwisseling zo goed mogelijk te beheersen. Voor het algemene beheer van de woonomgeving reserveren we dit jaar € 360.000 vanuit het budget voor leefbaarheid.

Daarnaast brengen we kleine aanpassingen aan die het veiligheidsgevoel van onze bewoners verbeteren. Denk aan extra verlichting op slecht verlichte plekken of het terug laten snoeien van te hoog groen. We investeren in duurzaamheid en in de veiligheid van onze gemeenschappelijke ruimtes: voor 2016 reserveren we € 400.000 extra om deze ruimtes van LED-verlichting te voorzien. In overleg met bewoners bekijken we waar dat het beste kan.

### 5.3 Ruimte voor eigen initiatief

We hebben mensen in dienst om bewoners met ideeën voor hun straat of buurt een stap verder te helpen. Zij hebben korte lijnen met de gemeente of andere instanties en kunnen mee helpen denken om van idee tot uitvoering te komen. Ook nodigen we huurders uit om samen met hun straat- of flatgenoten aan de slag te gaan om hun omgeving mooier te maken. Op die manier knopen mensen een praatje met elkaar aan en leren ze hun burens kennen. Dit gaat vaak om kleine projecten en vooral maatwerk waar op een bepaalde plek behoefte aan is.

De laatste jaren ontwikkelden we het concept 'Buurt in Bloei'. We nodigen bewoners via flyers en op sociale media uit om hun galerij of binnenplaats met bloemen en planten op te fleuren. Die aanpak werkt. Op een twintigtal plekken zijn huurders al enthousiast aan het tuinieren geslagen, wij zorgden voor gereedschap en stelden geld beschikbaar voor de planten. De ervaring leert dat met relatief beperkte middelen de omgeving er beter uitziet en dat bewoners het leuk vinden om de planten met elkaar te verzorgen. In 2016 gaan we hiermee door.

Groningen is een stad in ontwikkeling, er zijn altijd wel ergens bouwplannen. Een aantal plannen liep vanwege de recessie vertraging op. Op die braakliggende terreinen vroegen omwonenden ons om een buurtmoestuin te beginnen, dat was bijvoorbeeld het geval in de Grunobuurt en in de Oosterparkwijk. Hier doen ook kopers aan mee. Vanwege de nieuwe Woningwet zullen we dit soort initiatieven in de toekomst niet zonder meer kunnen toestaan. Misschien zijn met co-financiering van andere partijen dergelijke projecten wel mogelijk?

De afgelopen jaren richtten we vijf buurtfondsen op in aparte stichtingen: Annie Tak fonds, Thuis in Kostverloren, Wijert Wensen, De Kloostermop, De Komeet. Het doel van de fondsen is 'het bevorderen van de leefbaarheid, zulks in de ruimste zin des woords'. We gaan een aantal organisatorische zaken rondom de fondsen wijzigen, zodat we zeker weten dat ons geld ten goede komt aan ons bezit en onze eigen huurders. We blijven deelnemen aan goed lopende buurtfondsen, waarin het bestuur de beoordeling doet van aanvragen uit de wijk. We nemen geen zitting meer in het bestuur, maar geven huurders meer zeggenschap. We blijven wel als adviseur aan de fondsen verbonden. Matig lopende leefbaarheidsfondsen heffen we op.

In een aantal wijken verhuren we buurtpanden met een maatschappelijke functie. Zo is in Vinkhuizen een voormalig schoolgebouw uitgegroeid tot het kloppend hart van de buurt: de [Goudvink](#). Er kan gegeten, gedanst en gesjoeld worden, er is ruimte voor exposities en bijeenkomsten, Vluchtelingenwerk levert inburgeringscursussen en Dignis organiseert activiteiten voor ouderen uit de buurt. Buurtpanden blijven toegestaan in de nieuwe wet. Er is wel een strakke bepaling voor welke doelen corporaties panden verhuren. In bijlage 3 staat een overzicht van toegestaan maatschappelijk vastgoed. We huisvesten bijvoorbeeld ook een aantal kinderdagverblijven. Naar de letter van de wet is dit een commerciële activiteit. Dat soort activiteiten bouwen we de komende jaren af.

## 5.4 Problemen signaleren en voorkomen

In de buurt kunnen zich problemen voordoen: burenoverlast of misstanden 'achter de voordeur'. In deze gevallen hebben corporaties vooral een signalerende rol: wij geven door wat nodig is aan onze samenwerkingspartners, zoals gemeente, politie en zorginstellingen. Ook kunnen mensen individueel in de problemen komen als ze hun huur niet op tijd betalen. In dat geval is het in het belang van zowel de bewoner als Nijestee om verdere schulden te voorkomen. We zoeken die mensen persoonlijk op, vaak lukt het om in overleg afspraken over betalingen te maken. Soms werken we daarbij samen met de gemeentelijke WIJ-teams of de Groningse Kredietbank. In het uiterste geval moeten we mensen ontruimen en dat doen we liever niet. We zijn er om mensen een dak boven hun hoofd te bieden en niet om uit hun huis te zetten.

## 5.5 Hulp en begeleiding bij het wonen

[Proefwonen](#) helpt inwoners van Groningen die (tijdelijk) zelf niet zonder begeleiding kunnen wonen. Een zorginstelling bepaalt of iemand toe is aan zelfstandig wonen en maakt afspraken met de bewoner over verplichte woonbegeleiding en andere noodzakelijke zorg. De instelling huurt vervolgens een jaar een woning van één van de corporaties. Als de bewoner de afspraken nakomt, krijgt deze het huurcontract na een jaar op eigen naam. De succeskans is hoog, gemiddeld 95%.

[Bureau Woonkans](#) helpt mensen die vanwege overlast, schulden of andere problemen uit hun huis gezet zijn of de kans lopen te worden ontruimd. De gezamenlijke Groninger corporaties zetten alles op alles om samen met een trits aan hulpverleningsinstellingen deze groep toch een dak boven hun hoofd te bieden. Aanvullend hierop sloten we een samenwerkingsovereenkomst met de Groningse Kredietbank (GKB) om huurders snel door te kunnen verwijzen als er sprake is van huurachterstand.

Terwille, WerkPro en LIMOR namen in 2014 het initiatief om samen een innovatief programma te ontwikkelen voor een groep dak- en thuislozen die het liefst buiten het zorgcircuit blijven. Hierbij wordt een dakloze niet een opvangvoorziening aangeboden, maar leeft die in een gewone huurwoning in combinatie met intensieve begeleiding volgens het concept Housing First. De Groningse variant van Housing First heet '[Mien Aigen Hoes](#)', hier werken we aan mee. Sinds 2015 is er in de Oosterparkwijk ruimte voor zes mensen in een 'buddyhuis'. De eerste bewoners hielpen zelf mee om een uitgewoond studentenhuis om te toveren tot een nette woonplek.

In ons [Hoendiephuis](#) is ruimte voor jongeren die hun leven weer op de rit willen krijgen. In een grote villa wonen ongeveer twintig jongeren van 18 tot 27 jaar. Alle deelnemers waren hiervoor dak- of thuisloos. Van begeleiders krijgen ze schuldhelpverlening of psychosociale hulp, tegelijkertijd gaan ze op zoek naar een opleiding of werk. Iedereen heeft een eigen kamer, ze helpen met koken en schoonmaken. Er is 24 uur per dag begeleiding aanwezig. Als het goed met ze gaat, stromen ze door naar een huis of studio met een lichtere vorm van ondersteuning. Het doel is dat ze op termijn weer helemaal zelfstandig wonen. De jongeren kunnen maximaal 1 jaar in het Hoendiephuis blijven.

Met deze samenwerkingsvormen gaan we in 2016 door.

## 5.6 Meer zeggenschap over het wonen

De nieuwe woningwet maakt ruimte om wooncoöperaties op te richten, op die manier hebben mensen meer zeggenschap over de manier waarop ze wonen en met wie ze wonen. Ook kunnen de kosten voor het onderhoud beperkt worden door het beheer in eigen hand te nemen. We hebben als Nijestee ervaring met het huisvesten van groepen bewoners zonder familiebanden die hun eigen huishouden

runnen. De meeste groepen zijn een vereniging, we hebben twee coöperaties waar we 'zaken' mee doen: het Oude RKZ en de Poli. We hebben goede ervaringen met de coöperaties, ze bestaan al meer dan 30 jaar. De coöperaties werven hun eigen nieuwe bewoners en regelen het onderhoud zelf. De panden zijn formeel ons eigendom, maar de bewoners zijn geen huurders van ons, ze zijn lid van de coöperatie. De Algemene Ledenvergadering neemt zelfstandig de beslissingen.

Sinds de jaren '80 zijn er geen nieuwe wooncoöperaties meer in de stad opgericht, ook elders in het land zijn ze zeldzaam. Daar komt wellicht verandering in nu er in de vernieuwde Woningwet aan bewoners expliciet ruimte wordt geboden zelf een coöperatie op te richten. Minimaal 5 bewoners die bij elkaar in de buurt wonen, kunnen dat doen. De meerderheid moet een inkomen hebben onder de inkomensgrens (circa 34.000 per huishouden). Corporaties zijn verplicht om dat verzoek in behandeling te nemen en € 5.000 vrij te maken om dat initiatief nader te onderzoeken. De bewoners dienen daarnaast ook zelf mee te betalen aan het onderzoek.

Via kenniscentrum Platform 31 is een aantal 'koplopers' al een paar maanden aan het zoeken naar een levensvatbaar concept. [Vooralsnog struikelen alle initiatieven over de financiën](#). De minister heeft toegezegd om eventuele knelpunten in wet- en regelgeving aan te willen passen. Er hebben zich nog geen gegadigden bij ons gemeld. Zodra dit het geval is gaan we daar mee aan de slag.



## 6. Organisatie en personeel

*Onze bewoners vinden het belangrijk dat we bereikbaar zijn en snel reageren. Dit maken we waar door betrokken medewerkers en korte lijnen. We zijn te vinden via diverse sociale media, dat kost niets en levert veel contacten en informatie op. De basis op orde, tegen lage kosten en duidelijke afspraken.*

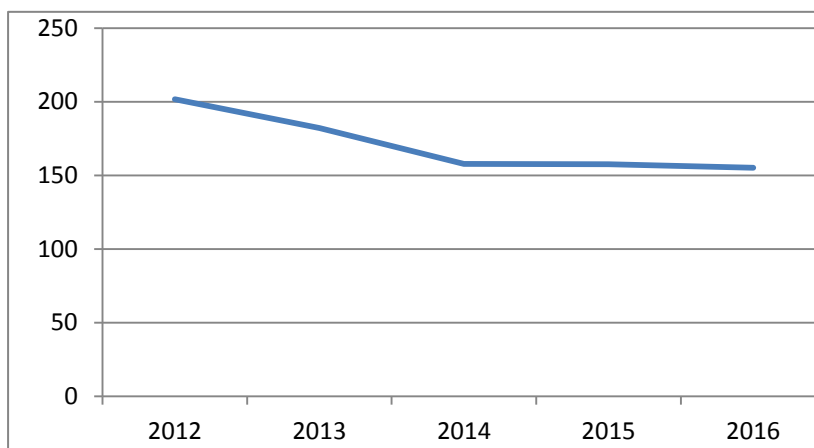
### 6.1 Organisatie

In ons Strategisch kader 2014-2016 'Vooruit naar de oorsprong' spelen we in op maatschappelijke ontwikkelingen. Gevestigde organisaties bepalen niet langer wat goed voor de samenleving is. Mensen nemen steeds vaker zelf initiatieven, daar sluiten we ons bij aan. We nodigen bewoners uit om van hun huis een thuis te maken in een straat die van hen is. We willen meer zeggenschap van de mensen waarvoor we het doen: onze huurders.

Goede dienstverlening begint met het bieden van de juiste informatie die snel en gemakkelijk te vinden is. We willen dat huurders en woningzoekenden op onze website zelf zoveel mogelijk informatie kunnen vinden. Daarom passen we de website in 2016 aan. De functies van een website zijn:

- informeren: de website is een bron van overzichtelijke informatie. De gebruiker vindt snel de informatie die hij nodig heeft en de informatie is duidelijk.
- communiceren: via de website wisselen we meningen, ideeën en ervaringen uit. Via een forum, blog, community of onderzoek.
- aanbieden: laten zien wat we te bieden hebben, bijvoorbeeld direct te huur.

We doen ons werk sober en doelmatig. De komende jaren blijven we dat doen met een aanzienlijk kleinere formatie dan een paar jaar geleden, we streven naar 150 fte in 2018. In onderstaande grafiek is de daling van het aantal formatieplaatsen sinds 2012 te zien:



Onze medewerkers zijn ons belangrijkste kapitaal. Zonder hen zouden we onze doelstellingen niet kunnen realiseren. We willen daarom ook graag tevreden en gemotiveerde medewerkers en onderzoeken de medewerkerstevredenheid elk jaar. Eind 2014 bleek de medewerkerstevredenheid, ondanks jaren van krimp en personele wisselingen, nog steeds op een hoog niveau te liggen. Gemiddeld gaven de medewerkers een 7,9 als rapportcijfer.

## 6.2 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) is een belangrijk orgaan binnen Nijestee en heeft een tweeledige taak. Enerzijds is de OR overlegpartner die met de directie meedenkt en als sparringpartner fungeert bij besluitvorming. Anderzijds is de OR vertegenwoordiger van de werknemers en brengen de OR-leden wensen en meningen van het personeel naar voren over verschillende onderdelen van het beleid. In 2015 bespraken we de gevolgen van de bezuiniging op de formatie, de arbeidsomstandigheden en de financiële situatie van Nijestee. Ook volgde de OR de ontwikkelingen in de corporatiesector nauwlettend. Deze ontwikkelingen en de consequenties voor Nijestee en haar personeel blijven aandachtspunten van de OR in 2016.

## 6.3 Personeelscapaciteit

De formatie voor 2016 is vrijwel gelijk aan de formatie van 2015 en bedraagt 155,1 fte. Het overgrote deel van de medewerkers heeft een contract voor onbepaalde tijd. Door de krimp in de afgelopen jaren zijn er veel tijdelijke contracten niet verlengd. De komende jaren zullen we veelal werken met contracten voor bepaalde tijd of andere vormen van flexibele inzet van menskracht, zoals uitzend- en detachingsconstructies, ZZP-ers of activiteiten uitbesteden aan derden. Met de nieuwe Wet Flexibiliteit en Zekerheid zijn de mogelijkheden van tijdelijke contracten beperkt.

Ons personeelsbestand bestond medio 2015 voor 60% uit mannen en voor 40% uit vrouwen. Nijestee heeft loyale medewerkers met lange dienstverbanden.

### Formatie Nijestee in 2016

	Ultimo 2016	Ultimo 2015
Directie/staf	348	354
Woondiensten	1.659	1.659
Vastgoed	512	512
Onderhoud	2.415	2.483
Financiën	650	662
Totaal uren	5.584	5.670
Totaal FTE	155,1	157,5

## 6.4 Een leven lang leren

We vinden het belangrijk dat medewerkers zich blijven(d) ontwikkelen. Ons beleid is daar dan ook op gericht: we bieden medewerkers mogelijkheden om zich verder te ontwikkelen en te scholen. Dat kan in de eigen functie, maar we bieden ook scholing of cursussen als opstap naar een andere functie. Dit is zowel in het belang van de medewerker als onze organisatie, immers de veranderende wereld vraagt ook om bredere inzetbaarheid en flexibiliteit van onze medewerkers.

Medewerkers zijn zelf verantwoordelijk voor hun eigen loopbaan, maar vanuit goed werkgeverschap faciliteren en stimuleren we dat zo veel mogelijk. Instrumenten als het persoonlijk ontwikkelingsplan, het individueel opleidingsbudget en de 'Kijk op je loopbaandag' kunnen medewerkers zich bewuster maken van de eigen loopbaan en het belang van hun ontwikkeling. Via interne vacatures bieden we binnen onze eigen organisatie kansen. Door samenwerking met 18 andere corporaties binnen Loopbaaninitiatief bieden we ook kansen op doorstroom binnen de sector. Extra kansen zijn er ook door de aansluiting bij Noorderlink, een samenwerkingsverband van 35 grote organisaties in Noord-

Nederland, waar we via Loopbaaninitiatief bij zijn aangesloten. De activiteiten van Loopbaaninitiatief breiden we in 2016 verder uit.

## 6.5 Gezond blijven

Gezondheid is het grootste goed en het is vanzelfsprekend zowel in het belang van medewerkers als van de organisatie dat onze medewerkers zo lang mogelijk gezond blijven. Ook hier geldt dat medewerkers zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen gezondheid. Vanuit goed werkgeverschap faciliteren we medewerkers bij de bewustwording van het belang van de eigen gezondheid. Daarom bieden we periodiek een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) aan. Dit heeft in het verleden letterlijk levens gered. In 2015 boden we dit opnieuw aan in een uitgebreidere vorm dan de keer er voor. In het verlengde van het PMO bieden we workshops aan op het gebied van gezond leven, gezond werken, bewegen en goede voeding. In 2016 blijven we dergelijke trainingen of workshops aanbieden.

## 6.6 Arbeidsvoorwaarden

De secundaire arbeidsvoorwaarden hebben we sinds 2012. Ook realiseerden we eerder al een besparing door vroeger dan verplicht over te stappen op de Werkkostenregeling. Inmiddels is deze regeling in heel Nederland ingevoerd. Al met al leverde dit een besparing op van circa € 225.000 in 2013. De salarissen liggen al drie jaar op hetzelfde niveau. De onderhandelingen over een nieuwe CAO lagen lange tijd stil, maar in september 2015 bereikten de partijen een akkoord. Versobering van het loongebouw en de pensioenregeling zijn de belangrijkste punten. Daarnaast is het arbeidsrecht aanzienlijk gewijzigd met de invoering van de Wet Werk en Zekerheid in 2015. Dit heeft gevolgen voor contracten voor bepaalde tijd en ook voor vergoedingen bij ontslag. We werken een en ander in 2016 verder uit.

## 7. Financiën

*We houden ons huishoudboekje op orde. Onze inkomsten bestaan voor het grootste deel uit de huren die we iedere maand binnen krijgen. Met dat geld gaan we zorgvuldig en degelijk om, en maken dat inzichtelijk voor iedereen. Bovendien willen we dat ons financieel én maatschappelijk rendement optimaal is, zodat ook toekomstige generaties betaalbaar in Groningen kunnen wonen.*

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De wet heeft ingrijpende gevolgen voor de financiële verslaglegging van woningcorporaties. In paragraaf 1.1. is reeds een algemene toelichting gegeven op enkele achtergronden van de wet. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de mogelijke financiële consequenties. Eerst lichten we de algemene uitgangspunten van het Financieel Beleid toe (paragraaf 7.1). Dit beleid zal de komende periode worden geactualiseerd met inachtneming van de nieuwe Woningwet. In paragraaf 7.2 geven we het activiteitenplan 2016-2020 weer. Vervolgens geven we in paragraaf 7.3 een toelichting op de meerjarenbegroting op basis van de huidige waarderingsgrondslag 'bedrijfswaarde'. In paragraaf 7.4 presenteren we een financiële doorkijk op basis van de nieuwe Woningwet. De waarderingsgrondslag in deze wet is 'marktwaaarde in verhuurde staat'. Daarna laten we in paragraaf 7.5 de liquiditeitsbegroting 2016-2020 zien, in paragraaf 7.6 geven we aan hoe we onze activiteiten voor 2016 financieren.

### 7.1 Langetermijn beleid

Het uitgangspunt is om onze financiële situatie stabiel te houden. In 2012/2013 was dit een lastige opgave vanwege stijgende rijksheffingen en een wankelende economie. In die periode scherpten we daarom ons financieel beleid ('Bij de rand weg') aan. In 2014/2015 zien we dat dit zijn vruchten afwerpt. Onze financiële positie is versterkt en we voldoen weer aan de eisen van onze toezichthouders. In 2016/2017 zal worden bekeken of het beleid nog past bij de huidige tijdgeest en of dit voldoet aan de nieuwe Woningwet. Tot die tijd hanteren we nog de vier pijlers waar het financiële beleid op rust: **Continuïteit, Liquiditeit, Solvabiliteit en Rentabiliteit.**

Binnen deze pijlers formuleerden we concrete doelstellingen. In onderstaande tabel is een samenvatting daarvan opgenomen.

Omschrijving	Minimale Doelstelling	Ambitie	Begroting 2016
<b>Wat heb ik qua geld? - Liquiditeit</b>			
Rentedekkingsgraad	> 1,4	> 1,5	2,0
Borgbaarheidsverklaring (WSW)	Ja		Volgt in 3 <sup>e</sup> kwartaal
Borgingsplafond (WSW)	Beschikbaarheid		Volgt in 3 <sup>e</sup> kwartaal
Loan to value	< 75%	< 70%	Circa 71,9%
<b>Wat heb ik qua vermogen? - Solvabiliteit</b>			
Oordeel ILT	Positief oordeel		Volgt in 4 <sup>e</sup> kwartaal
Eigen Vermogen	> € 170 mln.	> € 200 mln.	€ 196,7 mln.
Solvabiliteit	> 25%	> 30%	Circa 28,4%
<b>Wat verdien ik? - Rentabiliteit</b>			
Direct rendement portefeuille	> 4,0%	> 4,5%	Wordt aan voldaan
Indirect rendement (portefeuille-niveau)	> - 2,0%		Wordt aan voldaan

## 7.2 Activiteitenplan 2016-2020

Om de financiële positie te versterken, heeft Nijestee de afgelopen jaren haar projectenportefeuille verkleind. Vanwege enkele omvangrijke projecten slaagt zij er desondanks in om het aantal woningen op peil te houden. Dit alles sluit aan bij de prestatieafspraken zoals eind 2015 overeengekomen met gemeente en andere corporaties.

### De activiteiten in 2016-2020 in aantallen opgeleverde woningen:

	Totaal	Prognose 2015	Begroting 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Sloop	-/- 224	0	-/- 155	-/- 69	0	0	0
Verkoop huurwoningen	-/- 867	-/- 167	-/- 140	-/- 140	-/- 140	-/- 140	-/- 140
Nieuw bouw DAEB	1.179	91	105	485	298	120	80
Nieuw bouw Niet-DAEB	0	0	0	0	0	0	0
<b>Mutatie aantal woningen in eigendom:</b>	<b>88</b>	<b>-/- 76</b>	<b>-/- 190</b>	<b>276</b>	<b>158</b>	<b>-/- 20</b>	<b>-/- 60</b>
<b>Aantal woningen in eigendom: start = 13.323 (1)</b>		<b>13.247</b>	<b>13.057</b>	<b>13.333</b>	<b>13.491</b>	<b>13.471</b>	<b>13.411</b>

1) Op 31 december 2014 had Nijestee 13.323 woningen in eigendom. Naast deze woningen beheren we bedrijfsruimten, garages en overige eenheden.

### Toelichting activiteitenplan

In de komende vijf jaar (2016-2020) willen we 700 woningen verkopen. De opbrengst hiervan zetten we in ter verlaging van onze bedrijfskosten. Daarnaast gebruiken we de inkomsten voor enkele nieuwbouwprojecten. Tot en met 2020 houden we rekening met de oplevering van 1.179 huurwoningen, allemaal in de sociale huursector (DAEB). De specificatie is als volgt:

Omschrijving project	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Grunobuurt Typhoon	67	2015
Semmelw eisstraat 2 <sup>e</sup> fase	24	2015
De Velden Zaagmuldersweg	72	2016
De Velden Parkweg turnkey	33	2016
Trefkoel blok B & C	465	2017
Kopland De Velden	20	2017
Gak locatie	224	2018
Semmelw eisstraat 3 <sup>e</sup> fase	24	2018
Treslinghuis	50	2018
Grunobuurt blok 5	80	2019
Paddepoel ZO	40	2019
Grunobuurt blok 4	80	2020
<b>Totaal</b>	<b>1.179</b>	

Naast nieuwbouw, besteden we ook veel aandacht aan het projectmatig verbeteren van ons bezit. Onze ambitie is om jaarlijks 220 woningen te verbeteren. Dit betreft voornamelijk energetische verbeteringen met een investering van gemiddeld € 15.000 per woning.

In totaal leiden onze voorgenomen activiteiten tot een toename van ongeveer 800 woningen in de stad Groningen in de komende vijf jaar.

	Totaal	2016	2017	2018	2019	2020
Onttrekking door sloop	-/- 224	-/- 155	-/- 69	0	0	0
Nieuw bouw DAEB	1088	105	485	298	120	80
<b>Toename aantal woningen in de stad door Nijestee:</b>	<b>864</b>	<b>-50</b>	<b>416</b>	<b>298</b>	<b>120</b>	<b>80</b>

## 7.3 Meerjarenprognose en solvabiliteit

### 7.3.1 Meerjarenprognose en solvabiliteit

Het activiteitenplan 2016-2020 is in een scenario uitgewerkt. Dit scenario voldoet aan alle harde vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw:

- Behalen positieve operationele kasstroom komende 5 jaar;
- Rentedekkingsgraad (ICR) > 1,4;
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR) > 1;
- Loan to Value < 75%;
- Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde is duurzaam hoger dan 20%;
- Dekkingsratio: saldo leningen mag maximaal 50% zijn van onderliggende WOZ-waarde.

Op basis van het activiteitenplan is de ontwikkeling van de **Winst- en Verliesrekening** als volgt:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2014	Begroting 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Netto-huren	75.700	77.800	78.600	81.100	83.800	85.400	87.300
Vergoedingen	3.300	3.800	3.100	3.200	3.300	3.300	3.400
Netto resultaat verkoop woningen	8.600	11.700	10.500	9.900	9.600	9.900	10.400
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-	-
Overige Bedrijfsopbrengsten	2.900	1.300	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>90.500</b>	<b>94.600</b>	<b>93.600</b>	<b>95.600</b>	<b>98.100</b>	<b>100.000</b>	<b>102.500</b>
Afschrijvingen	19.700	17.500	16.700	16.500	17.800	17.600	17.500
Overige Waardeveranderingen	(3.681)	(4.800)	(2.800)	(3.300)	(3.900)	(3.100)	(1.600)
Onrendabele top	5.800	1.600	3.500	6.400	6.100	4.600	4.600
Lonen en sociale lasten	10.600	10.800	10.800	11.000	11.200	11.400	11.700
Onderhoud	15.300	17.100	17.200	17.900	18.900	19.300	19.900
Lasten servicecontracten	3.600	4.800	4.000	4.100	4.100	4.200	4.300
Leefbaarheid	1.100	900	900	900	900	900	900
Kwaliteitsverbeteringen	-	700	1.000	1.000	1.000	1.000	1.100
Belastingen en verzekeringen	5.500	5.700	5.800	5.900	6.100	6.200	6.400
Overige bedrijfslasten	6.000	5.100	4.700	5.300	5.400	5.600	5.700
Heffingen	7.800	8.700	8.000	8.300	8.300	8.300	8.300
Rente	17.600	17.000	16.000	15.400	14.700	14.400	14.000
<b>Totaal lasten</b>	<b>89.300</b>	<b>85.100</b>	<b>85.800</b>	<b>89.400</b>	<b>90.600</b>	<b>90.400</b>	<b>92.800</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>1.200</b>	<b>9.500</b>	<b>7.800</b>	<b>6.200</b>	<b>7.500</b>	<b>9.600</b>	<b>9.700</b>
Vennootschapsbelasting	1.700	(300)	(2.400)	(1.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)
<b>Resultaat boekjaar na belastingen</b>	<b>2.900</b>	<b>9.200</b>	<b>5.400</b>	<b>5.200</b>	<b>4.500</b>	<b>6.600</b>	<b>6.700</b>

De gehanteerde parameters staan in Bijlage 1.

De ontwikkeling van de **Balans** verwachten we als volgt:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2014	Begroting 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Sociaal vastgoed in exploitatie	484.800	492.200	488.900	508.400	510.900	506.900	499.600
(On)roerende zaken tdd exploitatie	20.800	20.300	19.700	19.200	18.600	18.100	17.500
Commercieel vastgoed in exploitatie	134.200	118.900	116.100	113.700	111.200	109.000	106.600
Vastgoed in ontwikkeling	5.300	5.000	35.600	29.700	20.000	14.300	13.200
Onroerende zaken VoV	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900
Financiële vaste activa	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Overige vlottende activa	20.200	13.900	11.600	10.600	9.100	9.100	9.200
Liquide middelen	900	6.500	300	4.500	600	1.200	3.100
<b>Balans totaal debet</b>	<b>686.100</b>	<b>676.700</b>	<b>692.100</b>	<b>706.000</b>	<b>690.300</b>	<b>678.500</b>	<b>669.100</b>
Eigen vermogen	182.100	191.300	196.700	201.900	206.400	213.000	219.700
Egalisatierekening/Voorz.	3.200	2.900	4.600	6.300	8.500	8.000	8.000
Langlopende schulden kredietinstellingen	432.900	426.500	411.900	410.500	421.400	406.400	392.000
Overige langlopende schulden	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200
Terugkoopverplichting zaken VoV	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900
Schulden aan kredietinstellingen	29.200	10.700	23.200	32.800	9.100	10.000	9.400
Rekening courant kredietinstellingen	-	-	-	-	-	-	-
Vlottende passiva	18.600	25.200	35.600	34.400	24.800	21.000	19.900
<b>Balans totaal credit</b>	<b>686.100</b>	<b>676.700</b>	<b>692.100</b>	<b>706.000</b>	<b>690.300</b>	<b>678.500</b>	<b>669.100</b>
<b>Solvabiliteitspercentage</b>	<b>26,54%</b>	<b>28,27%</b>	<b>28,42%</b>	<b>28,60%</b>	<b>29,90%</b>	<b>31,39%</b>	<b>32,84%</b>

Het eigen vermogen stijgt ultimo 2016 naar circa € 196,7 miljoen. Daarnaast laat de solvabiliteit de komende jaren een stijgende lijn zien en zal met de huidige inzichten onze ambitie van 30% omstreeks 2018 worden gerealiseerd.

### 7.3.2 Slecht weer scenario

De (financiële) gevolgen van de nieuwe Woningwet zijn nog niet in zijn geheel te overzien. Betaalbaarheid versus beschikbaarheid, passend toewijzen, scheiding Daeb versus niet-Daeb, de ontwikkeling van de inflatie; dat zijn allemaal factoren die van invloed zijn op de financiële huishouding van corporaties. In deze Begroting houden we rekening met de meest redelijke en realistische inschatting van deze factoren. Maar het risico bestaat altijd dat de ingeschatte parameters en uitgangspunten nadeliger uitpakken dan verondersteld. In deze paragraaf presenteren we een "slecht weer scenario" om mogelijke consequenties voor resultaat/vermogen en kasstromen te duiden.

Het "slecht weer scenario" hebben we als volgt geformuleerd:

- Lagere huurverhoging voor 2016 en verder -> 2% wordt 1,5%;
- Lagere verkoopaantallen -> was 140 per jaar; wordt 105 per jaar (minus 25%);
- Hogere saneringsheffing van € 1 miljoen per jaar. Effect over 5 jaar is € 5 miljoen;
- Lagere marktwaarde Niet-DAEB met € 2 miljoen per jaar. Effect over 5 jaar is € 10 miljoen.

Het effect van dit "slecht weer scenario" op resultaat / vermogen en kasstromen is als volgt:

<b>Slecht weer scenario's</b>	Begroting 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Totaal
Lagere huurverhoging: 1,5% ipv 2% voor 2016 en verder:	(500)	(1.600)	(1.700)	(2.100)	(2.500)	<b>(8.400)</b>
Lagere verkoopopbrengsten: 105 ipv 140 per jaar:	(2.700)	(2.500)	(2.300)	(2.400)	(2.500)	<b>(12.400)</b>
Hogere huuroopbrengsten door lagere verkopen:	200	500	700	900	1.000	<b>3.300</b>
Meer onderhoud door lagere verkopen:	(100)	100	-	(100)	-	<b>(100)</b>
Hogere belastingen door lagere verkopen (*1):	-	-	-	(100)	-	<b>(100)</b>
Hogere renteuitgaven door minder verkoopopbrengsten:	-	(100)	(200)	(400)	(600)	<b>(1.300)</b>
Hogere lasten saneringssteun van € 1 miljoen per jaar:	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	<b>(5.000)</b>
Lagere marktwaarde Niet-DAEB:	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	<b>(10.000)</b>
<b>Totaal effect resultaat slecht weer scenario's:</b>	<b>(6.100)</b>	<b>(6.600)</b>	<b>(6.500)</b>	<b>(7.200)</b>	<b>(7.600)</b>	<b>(34.000)</b>
<b>Resultaat MJB 2016 - 2020</b>	<b>5.400</b>	<b>5.200</b>	<b>4.500</b>	<b>6.600</b>	<b>6.700</b>	
<b>Resultaat incl. slecht weer scenario's:</b>	<b>(700)</b>	<b>(1.400)</b>	<b>(2.000)</b>	<b>(600)</b>	<b>(900)</b>	
<b>Totaal effect kasstroom slecht weer scenario's:</b>	<b>(4.100)</b>	<b>(4.600)</b>	<b>(4.500)</b>	<b>(5.200)</b>	<b>(5.600)</b>	<b>(24.000)</b>

Als alle factoren zich voordoen, ziet het effect op solvabiliteit en Loan to Value er zo uit:

<b>Effect op Solvabiliteit &amp; Loan to Value</b>	Begroting 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Solvabiliteit MJB 2016 - 2020:	28,42%	28,60%	29,90%	31,39%	32,84%
Solvabiliteit uitkomsten slecht weer scenario's (max):	27,55%	26,83%	27,16%	27,56%	27,83%
Loan to Value MJB 2016 - 2020:	71,88%	71,24%	69,72%	68,42%	67,05%
Loan to Value uitkomsten slecht weer scenario's (max):	72,60%	72,70%	71,97%	71,55%	71,15%

Indien dergelijke scenario's zich voordoen kunnen we relatief eenvoudig ingrijpen en tijdig bijsturen door het wel/niet starten van diverse projecten op het gebied van onderhoud, kwaliteitsverbetering of nieuwbouw.

### 7.3.3 Goed weer scenario

Er zijn ook omstandigheden denkbaar dat het financieel meezit. Wanneer deze situatie zich voordoet, is ons voornemen om een extra project uit te voeren. Dit kan een nieuwbouwproject zijn, maar ook een kwaliteitsverbeteringproject behoort tot de mogelijkheden. In het eerste kwartaal van 2016 bepalen we welk project geschikt is om eventueel aanvullend op te pakken.

## 7.4 Meerjarenprognose en solvabiliteit gesplitst naar Daeb / niet-Daeb

We moeten voor 1 januari 2017 een scheidingsvoorstel indienen. In 2017 wordt dit voorstel beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (opvolger Centraal Fonds Volkshuisvesting). Met ingang van 1 januari 2018 dient de corporatie dan haar werkzaamheden gescheiden te hebben. Een corporatie mag zelf bepalen of zij kiest voor een administratieve dan wel juridische scheiding. In 2015 kozen we voor een administratieve scheiding.

Vooruitlopend op definitieve keuzes brachten we de consequenties van de administratieve scheiding in beeld. Hierna presenteren we globaal de winst- en verliesrekening en balans van het Daeb-deel en daaronder het niet-Daeb-deel. Volgens de eisen in de nieuwe Woningwet zijn beide delen gewaardeerd op 'marktwaarde in verhuurde staat'. Dat wil zeggen de waarde van het vastgoed op



basis van wat het waard zou zijn als we het zouden doorexploiteren of zouden verkopen bij leegkomst. Tot nu toe waardeerden we ons bezit op basis van de bedrijfswaarde: het totaal aan inkomsten en uitgaven dat een woning de komende jaren oplevert. De toekomstige verplichting tot het aanpassen van de waarderingsgrondslagen maakt niet dat ons bezit straks daadwerkelijk meer of minder waard wordt. Wel is het zo dat marktwaarde te maken krijgt met fluctuaties, daarmee kan het Eigen Vermogen ook wisselen. Op basis van economische verwachtingen ontwikkelen we scenario's om eventuele risico's te beperken.

### **Winst- en verliesrekening op Daeb (waarderingsgrondslag marktwaarde)**

Bedragen x € 1.000	Bedrijfswaarde		Marktwaarde				
	Begroting 2015	Prognose 2016	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Netto-huren	68.000	69.000	69.000	71.300	73.700	75.100	76.900
Vergoedingen	3.500	2.790	2.790	2.880	2.970	2.970	3.060
Netto resultaat verkoop woningen *1	11.400	10.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-	-
Overige Bedrijfsopbrengsten	1.160	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>84.060</b>	<b>83.250</b>	<b>75.250</b>	<b>77.640</b>	<b>80.130</b>	<b>81.530</b>	<b>83.420</b>
Afschrijvingen *2	17.500	16.700	700	700	700	700	700
Overige Waardeveranderingen *3	(7.400)	(5.600)	(2.600)	(2.800)	(3.300)	(2.500)	(3.900)
Onrendabele top	1.600	3.300	3.300	6.300	5.300	3.800	3.800
Lonen en sociale lasten	10.000	10.100	10.100	10.300	10.500	10.700	10.900
Onderhoud	16.000	16.200	16.200	16.900	17.800	18.200	18.700
Lasten servicecontracten	4.500	3.700	3.700	3.800	3.900	4.000	4.100
Leefbaarheid	900	900	900	900	900	900	900
Kw aliteitsverbeteringen	700	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.100
Belastingen en verzekeringen	5.300	5.500	5.500	5.600	5.800	5.900	6.000
Overige bedrijfslasten	4.700	4.400	4.400	5.000	5.100	5.200	5.300
Heffingen	8.500	7.800	7.800	8.100	8.100	8.100	8.100
Rente	17.000	16.000	16.000	15.400	14.700	14.400	14.000
<b>Totaal lasten</b>	<b>79.300</b>	<b>80.000</b>	<b>67.000</b>	<b>71.200</b>	<b>70.500</b>	<b>70.400</b>	<b>69.700</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>4.760</b>	<b>3.250</b>	<b>8.250</b>	<b>6.440</b>	<b>9.630</b>	<b>11.130</b>	<b>13.720</b>
Vennootschapsbelasting	(300)	(870)	(1.300)	(400)	(1.700)	(1.700)	(1.900)
<b>Resultaat boekjaar na belastingen</b>	<b>4.460</b>	<b>2.380</b>	<b>6.950</b>	<b>6.040</b>	<b>7.930</b>	<b>9.430</b>	<b>11.820</b>

Ten opzichte van de winst- en verliesrekening op bedrijfswaarde veranderen enkele rubrieken. Het netto resultaat verkoopwoningen (\*1) neemt aanzienlijk af doordat de te verkopen woningen al op marktwaarde worden gewaardeerd. Daarnaast is er bij de rekenmethodiek waardering op marktwaarde geen sprake van afschrijvingen (\*2), maar worden de mutaties op marktwaarde verantwoord in de rubriek overige waardeveranderingen (\*3). Per saldo neemt hierdoor het jaarresultaat Daeb toe.

**Balans Daeb**

Bedragen x € 1.000	Bedrijfswaarde			Marktwaarde				
	Jaarrekening 2014	Begroting 2015	Prognose 2016	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Sociaal vastgoed in exploitatie *1	484.800	492.200	488.900	870.800	890.100	893.900	894.700	892.300
(On)roerende zaken tdd exploitatie	20.800	20.300	19.700	19.700	19.200	18.600	18.100	17.500
Commercieel vastgoed in exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
Vastgoed in ontwikkeling	3.300	4.900	34.100	34.100	28.200	19.000	13.400	12.300
Onroerende zaken VoV	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiële vaste activa	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Overige vlottende activa	6.100	6.300	5.900	5.900	5.600	4.100	4.100	4.200
Liquide middelen *2	800	-	-	-	-	-	-	-
<b>Balans totaal debet</b>	<b>521.800</b>	<b>529.700</b>	<b>554.600</b>	<b>936.500</b>	<b>949.100</b>	<b>941.600</b>	<b>936.300</b>	<b>932.300</b>
Eigen vermogen *3	38.900	64.810	67.190	442.360	448.400	456.330	465.760	477.580
Dividend uitkering van Niet-DAEB *4	-	-	-	-	-	20.000	30.000	30.000
Egalisatierekening/Voorz.	2.700	2.000	3.700	3.700	6.200	7.700	7.200	7.200
Langlopende schulden kredietinstellingen *5	432.900	426.500	411.900	411.900	410.500	421.400	406.400	392.000
Overige langlopende schulden	-	-	-	-	-	-	-	-
Terugkoopverplichting zaken VoV	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulden aan kredietinstellingen *6	29.200	10.700	23.200	23.200	32.800	9.100	10.000	9.400
Rekening courant kredietinstellingen *7	-	940	14.690	14.690	17.300	7.040	2.920	7.500
Vlottende passiva	18.100	24.750	33.920	40.650	33.900	20.030	14.020	8.620
<b>Balans totaal credit</b>	<b>521.800</b>	<b>529.700</b>	<b>554.600</b>	<b>936.500</b>	<b>949.100</b>	<b>941.600</b>	<b>936.300</b>	<b>932.300</b>
<b>Solvabiliteitspercentage</b>	<b>7,45%</b>	<b>12,24%</b>	<b>12,12%</b>	<b>47,24%</b>	<b>47,24%</b>	<b>50,59%</b>	<b>52,95%</b>	<b>54,44%</b>

Ten opzichte van de balans op bedrijfswaarde is de waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie (\*1) substantieel gestegen. Beoogd wordt de reële waarde van het bezit te laten zien. Het herwaarderingsverschil is verdisconteerd in het eigen vermogen (\*3). Doordat de totale leningenportefeuille (\*5 & \*6) toegerekend is aan het Daeb bezit is er sprake van negatieve kasstromen. Hierdoor ontstaat er een schuld aan kredietinstellingen (\*2 & \*6). In latere jaren wordt deze schuld enigszins teruggebracht door dividend uitkeringen vanuit het Niet-Daeb gedeelte (\*4).

**Winst- en verliesrekening op niet-Daeb (waarderingsgrondslag marktwaarde)**

Bedragen x € 1.000	Bedrijfswaarde		Marktwaarde				
	Begroting 2015	Prognose 2016	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Netto-huren	9.800	9.600	9.600	9.800	10.100	10.300	10.400
Vergoedingen	300	310	310	320	330	330	340
Netto resultaat verkoop w oningen	300	300	300	300	300	300	300
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-	-
Overige Bedrijfsopbrengsten	140	140	140	140	140	140	140
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>10.540</b>	<b>10.350</b>	<b>10.350</b>	<b>10.560</b>	<b>10.870</b>	<b>11.070</b>	<b>11.180</b>
Afschrijvingen	-	-	-	-	-	-	-
Overige Waardeveranderingen	2.600	2.800	(200)	(500)	(600)	(600)	(700)
Onrendabele top	-	200	200	100	800	800	800
Lonen en sociale lasten	800	700	700	700	700	700	800
Onderhoud	1.100	1.000	1.000	1.000	1.100	1.100	1.200
Lasten servicecontracten	300	300	300	300	200	200	200
Leefbaarheid	-	-	-	-	-	-	-
Kw aliteitsverbeteringen	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen en verzekeringen	400	300	300	300	300	300	400
Overige bedrijfslasten	400	300	300	300	300	400	400
Heffingen	200	200	200	200	200	200	200
Rente *1	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal lasten</b>	<b>5.800</b>	<b>5.800</b>	<b>2.800</b>	<b>2.400</b>	<b>3.000</b>	<b>3.100</b>	<b>3.300</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>4.740</b>	<b>4.550</b>	<b>7.550</b>	<b>8.160</b>	<b>7.870</b>	<b>7.970</b>	<b>7.880</b>
Vennootschapsbelasting	-	(1.100)	(1.100)	(600)	(1.300)	(1.300)	(1.100)
<b>Resultaat boekjaar na belastingen</b>	<b>4.740</b>	<b>3.450</b>	<b>6.450</b>	<b>7.560</b>	<b>6.570</b>	<b>6.670</b>	<b>6.780</b>

Ten opzichte van de winst- en verliesrekening Daeb (marktwaarde) nemen de jaarresultaten voor het Niet-Daeb (marktwaarde) bezit verhoudingsgewijs verder toe. Dit komt door het ontbreken van rentelasten. Als uitgangspunt is de totale leningenportefeuille van Nijestee toegerekend aan het Daeb bezit. Als tegenprestatie wordt er in de toekomst dividenduitkering vanuit het Niet-Daeb deel betaald.

**Balans niet-Daeb**

Bedragen x € 1.000	Bedrijfswaarde			Marktwaaarde				
	Jaarrekening 2014	Begroting 2015	Prognose 2016	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020
Sociaal vastgoed in exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
(On)roerende zaken tdd exploitatie	-	-	-	-	-	-	-	-
Commercieel vastgoed in exploitatie	134.200	118.900	116.100	110.600	111.200	112.200	111.750	111.600
Vastgoed in ontwikkeling	2.000	100	1.500	1.500	1.500	1.000	900	900
Onroerende zaken VoV	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900
Financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vlottende activa	14.100	7.600	5.700	6.130	5.780	6.710	7.100	7.500
Liquide middelen uitkering dividend DAEB *1	-	-	-	-	-	(20.000)	(30.000)	(30.000)
Liquide middelen *2	100	7.440	14.990	14.990	21.800	27.640	34.120	40.600
<b>Balans totaal debet</b>	<b>164.300</b>	<b>147.940</b>	<b>152.190</b>	<b>147.120</b>	<b>154.180</b>	<b>141.450</b>	<b>137.770</b>	<b>144.500</b>
Eigen vermogen	143.200	126.490	129.510	125.940	133.500	140.070	146.740	153.520
Dividend uitkering van Niet-DAEB	-	-	-	-	-	(20.000)	(30.000)	(30.000)
Egalisatierekening/Voorz.	500	870	900	900	100	800	800	800
Langlopende schulden kredietinstellingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige langlopende schulden	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200
Terugkoopverplichting zaken VoV	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900
Schulden aan kredietinstellingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Rekening courant kredietinstellingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Vlottende passiva	500	480	1.680	180	480	480	130	80
<b>Balans totaal credit</b>	<b>164.300</b>	<b>147.940</b>	<b>152.190</b>	<b>147.120</b>	<b>154.180</b>	<b>141.450</b>	<b>137.770</b>	<b>144.500</b>
<b>Solvabiliteitspercentage</b>	<b>87,16%</b>	<b>85,50%</b>	<b>85,10%</b>	<b>85,60%</b>	<b>86,59%</b>	<b>84,89%</b>	<b>84,74%</b>	<b>85,48%</b>

Vanwege de geprognosticeerde jaarresultaten en het ontbreken van aflossingsverplichtingen zijn de kasstromen zeer positief. Hierdoor nemen de liquide middelen (\*2) jaarlijks aanzienlijk toe. Als tegenprestatie wordt er in de toekomst dividenduitkering betaald.

**Algemeen:**

- Zowel het Daeb-deel als het niet-Daeb-deel dienen zelfstandig financieel 'levensvatbaar' te zijn;
- De exacte criteria met betrekking tot de definitie levensvatbaarheid zijn nog niet bekend;
- Met een dividenduitkering van € 20 miljoen (vanuit Niet-Daeb aan Daeb) is de solvabiliteit voor het Daeb bezit in 2018 circa 50%;
- Bovenstaande splitsing qua balans is een vereenvoudigde versie van de werkelijkheid. Hierbij zijn een groot deel van de balansposten die niet direct beïnvloed worden door ons bezit relatief constant gehouden.

## 7.5 Kasstromen en liquiditeitsprognose

### 7.5.1 Borgbaarheid en Borgingsplafond

In 2013 en 2014 voerden we diverse maatregelen door om onze financiële positie te versterken: krimp organisatie, stopzetten projecten, beperking beheerlasten en onderhoudslasten. Deze maatregelen hebben effect gesorteerd. Onze financiële positie voldoet aan de minimale eisen van de toezichthouders. Onze voornemens voor de komende 5 jaar maakten we kenbaar in de in januari 2015 aangeleverde Prospectieve Informatie (DPI). De operationele kasstroom blijft zich positief ontwikkelen (één van de harde eisen van het WSW).

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
<b>Operationele kasstroom DAEB</b>	<b>700</b>	<b>1.900</b>	<b>4.900</b>	<b>6.400</b>	<b>8.900</b>	<b>10.400</b>	<b>11.500</b>	<b>44.000</b>

Op basis van de DPI van januari 2015 ontvingen we een positieve borgbaarheidsverklaring. Hierdoor kunnen we blijvend gebruik maken van de faciliteiten van het WSW. In 2016 werken we verder aan onze financiële onafhankelijkheid.

### 7.5.2 Netto kasstromen en rentedekkingsgraad

Onze netto kasstroom en rentedekkingsgraad (ICR) zijn door de genomen maatregelen de laatste twee jaren verbeterd. In onderstaande tabel is een specificatie van de kasstromen opgenomen, conform methodiek van (voorheen) Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Omschrijving	Jaarrekening 2013	Jaarrekening 2014	Prognose 2015	Begroting 2016
Netto bedrijfslasten (* € 1 mln.)	18.354	17.078	17.791	17.607
Aantal verhuureenheden	14.393	14.220	14.197	14.020
<b>Netto bedrijfslasten per verhuureenheid</b>	<b>1.275</b>	<b>1.201</b>	<b>1.253</b>	<b>1.256</b>
Huur per verhuureenheid	4.928	5.320	5.509	5.606
Onderhoudslasten per verhuureenheid	1.346	1.393	1.491	1.504
<b>Netto kasstroom per verhuureenheid</b>	<b>2.306</b>	<b>2.726</b>	<b>2.765</b>	<b>2.846</b>
Rentelasten, rentebaten	-1.200	-1.238	-1.162	-1.113
Heffingen	-224	-548	-563	-571
<b>Netto kasstroom na rente</b>	<b>883</b>	<b>941</b>	<b>1.041</b>	<b>1.163</b>
<b>Rentedekkingsgraad</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>

*Opmerking:* De minimale norm van het WSW voor de rentedekkingsgraad is 1,4. Onze ambitie ligt hoger, namelijk op 1,5. De prognose voor de rentedekkingsgraad van ultimo 2015 bedraagt 1,9 en ligt daarmee boven onze ambitie. Op zich is dit een prima uitgangspositie, maar gezien de stijgende verhuurdersheffing de komende jaren, is het noodzakelijk om kritisch het verloop van de ICR te blijven volgen.

## 7.5.3 Liquiditeitsprognose

In onderstaande tabel geven we een prognose over de verwachte liquiditeitsontwikkeling 2016 tot en met 2020. De stand op 1 januari 2016 bedraagt volgens prognose circa € 6,5 miljoen positief. Ultimo 2016 is de stand circa € 350.000 positief. Het is onze ambitie om de rentekosten te verminderen door de leningenportefeuille (verder) te verkleinen. Flex-leningen worden ingezet om tijdelijke liquiditeitstekorten of – overschotten te egaliseren.

## Verloop liquiditeit 2016 t/m 2020

Kosten (* € 1.000)	Prognose 2015	Totaal 2016	Totaal 2017	Totaal 2018	Totaal 2019	Totaal 2020
<b>Beginsaldo</b>	<b>858</b>	<b>6.500</b>	<b>350</b>	<b>4.550</b>	<b>650</b>	<b>1.250</b>
<b>Operationele activiteiten</b>						
Huren en vergoedingen	80.900	81.800	84.300	87.100	88.700	90.700
Overige bedrijfsopbrengsten	1.437	800	800	900	900	900
Salariskosten	(10.800)	(11.400)	(11.600)	(11.800)	(12.000)	(12.300)
Onderhoudskosten	(18.200)	(19.500)	(20.200)	(21.250)	(21.750)	(22.350)
Overige bedrijfslasten	(20.600)	(21.700)	(23.800)	(26.250)	(26.450)	(26.750)
<b>Totaal operationele activiteiten</b>	<b>32.737</b>	<b>30.000</b>	<b>29.500</b>	<b>28.700</b>	<b>29.400</b>	<b>30.200</b>
<b>Bedrijfsactiviteiten</b>						
Rentelasten	(17.400)	(16.400)	(16.000)	(15.500)	(14.500)	(14.400)
Verkoop bestaande woningen	18.000	16.500	15.900	15.700	16.000	16.600
Verkoop nieuwbouw	9.500	-	-	-	-	-
Buitengewone verkopen/aankopen	4.600	1.550	-	-	-	-
<b>Totaal bedrijfsactiviteiten</b>	<b>14.700</b>	<b>1.650</b>	<b>(100)</b>	<b>200</b>	<b>1.500</b>	<b>2.200</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>						
Nieuwbouw	(11.000)	(23.300)	(21.800)	(10.900)	(8.600)	(8.000)
Kwaliteitsverbetering	(2.400)	(5.300)	(5.000)	(5.100)	(4.400)	(4.400)
Afdracht BTW projecten	(3.600)	(7.000)	(6.700)	(4.000)	(3.200)	(3.100)
<b>Totaal investeringsactiviteiten</b>	<b>(17.000)</b>	<b>(35.600)</b>	<b>(33.500)</b>	<b>(20.000)</b>	<b>(16.200)</b>	<b>(15.500)</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>						
Opgenomen leningen	16.400	-	20.000	20.000	-	-
Aflossing leningen	(29.200)	(10.700)	(23.200)	(32.800)	(9.100)	(10.000)
Extra aflossing of opname gelden	(12.000)	8.500	11.500	-	(5.000)	(5.000)
<b>Totaal financieringsactiviteiten</b>	<b>(24.800)</b>	<b>(2.200)</b>	<b>8.300</b>	<b>(12.800)</b>	<b>(14.100)</b>	<b>(15.000)</b>
<b>Eindsaldo</b>	<b>6.500</b>	<b>350</b>	<b>4.550</b>	<b>650</b>	<b>1.250</b>	<b>3.150</b>

## 7.6 Financier en beleggen

Al onze activiteiten staan al bijna een eeuw in het belang van de volkshuisvesting. Ons financierings- en beleggingsbeleid is erop gericht de continuïteit van onze maatschappelijke onderneming te garanderen. We streven naar een optimale mix waarbij zowel de rentekosten als het renterisico minimaal zijn. Financierings- en beleggingsbeslissingen nemen we binnen de bepalingen van ons Treasurystatuut. De treasuryactiviteiten voor 2016 zijn uitgewerkt in een Treasury Jaarplan. Het Treasurystatuut vormt samen met het Treasury Jaarplan het kader om besluiten te nemen over leningen, beleggingen en kasgelden. In 2016 actualiseren we het Treasurystatuut om te voldoen aan de richtlijnen van de nieuwe Woningwet.

In onderstaande paragrafen lichten we de belangrijkste aspecten uit het Treasury Jaarplan 2016 kort toe.

### 7.6.1 Financiering lang vermogen

In 2016 wijzigen de financiële voorwaarden van een aantal leningen. Het schuldrestant waarover we renterisico lopen bedraagt in totaal € 63,5 miljoen (€ 58,5 miljoen + € 5 miljoen). Het overgrote deel hiervan, € 50 miljoen, betreft een renteherziening op de basisrenteleningen. De basisrente staat voor 50 jaar vast en alleen de opslag wordt herzien. Hierdoor is het renterisico beperkt. In 2016 lossen we € 10,7 miljoen af.

#### Renteherziening

Geldgever	Leningnr.	Datum	% Oud	Schuldrestant	Begroot
Gemeente Groningen	3	4-jan-16	3,495%	1.386.851	2%
NWB (*1)	184	1-mrt-16	3,05% + 0,28%	10.000.000	3,05% + 0,30%
NWB (*1)	185	15-apr-16	3,06% + 0,28%	10.000.000	3,06% + 0,30%
BNG (*2)	193	14-jun-16	6 mnds Euribor + 0,18%	1.400.000	6 mnds Euribor + 0,30%
NWB (*1)	183	1-jul-16	3,10% + 0,24%	20.000.000	3,10% + 0,30%
Gemeente Groningen	122	1-okt-16	4,385%	5.691.466	2,00%
NWB (*1)	186	1-nov-16	3,09% + 0,29%	10.000.000	3,09% + 0,30%
<b>Totaal</b>				<b>58.478.317</b>	

(\*1) betreft een basisrentelening. De basisrente staat voor 50 jaar vast. Alleen de opslag wordt herzien.

(\*2) betreft een rollover lening. De rente bestaat uit Euribor + opslag, waarbij in dit geval de opslag wordt herzien.

#### Rollovers

Geldgever	Leningnr.	Datum	Hoofdsom	% Oud	Schuldrestant	Begroot %
BNG	192	Maandelijks de 10e	18.000.000	0,590%	3.600.000	1,17%
BNG	193	14 juni/14 dec.	7.000.000	0,229%	1.400.000	0,68%
<b>Totaal</b>			<b>25.000.000</b>		<b>5.000.000</b>	

De rente van de rollover leningen bestaat uit Euribor + opslag. De opslag staat 3 tot 5 jaar vast. De Euribor wijzigt maandelijks (lening 192) of ieder half jaar (lening 193).

#### Eindaflossingen

Geldgever	Leningnr.	Datum	% Oud	Schuldrestant	Begroot
BNG	170	4-jan-16	4,195%	757.000	Nvt
Gemeente Groningen	31	28-feb-16	7,500%	4.727	Nvt
<b>Totaal</b>				<b>761.727</b>	

Naast de eindaflossingen met een bedrag van € 761.727 lossen we in 2016 ook € 9.909.361 regulier op de leningenportefeuille af. In totaal lossen we in 2016 voor € 10,7 miljoen af.

### *Nieuwe leningen*

Voor nieuwe Daeb-huurprojecten kunnen we in principe tegen bedrijfswaarde een geborgde lening aantrekken. Eén en ander is wel afhankelijk van het borgingsplafond en van de “eigen middelen” van een corporatie. In 2016 starten we met de bouw van vijf nieuwbouw projecten:

- De Trefkoel Blok B&C
- Het Kopland (inclusief woonzorgcentrum)
- De Velden “Zaagmuldersweg”
- De Velden “Parkzijde”
- Voormalig Gak-kantoor.

De bruto financieringsbehoefte van deze projecten voor 2016 bedraagt circa € 35 miljoen. Omdat we een positieve operationele kasstroom hebben, middelen binnen krijgen vanuit verkoop van woningen en nog financiële ruimte hebben in onze rollover leningen hoeven we geen nieuwe leningen aan te trekken. Gezien de liquiditeitsprognose voor 2016 kiezen we er voor om de rollover lening 192 van de BNG te benutten om in onze financieringsbehoefte te voorzien.

Volgens het meerjarenperspectief daalt de huidige leningenportefeuille van € 437,2 miljoen ultimo 2015 naar € 401,4 miljoen eind 2020. Deze daling komt mede doordat de uitgaven voor nieuwbouwprojecten en kwaliteitsverbetering projecten niet in verhouding staan tot de positieve operationele kasstromen en constante verkoopopbrengsten bestaand bezit. Hierdoor weten we het totaal aantal woningen in eigendom de komende vijf jaar zelfs te vergroten. In 2017 en in 2018 trekken we nog leningen aan c.q. nemen we op uit de Euribor lening voor de financiering van de geplande projecten (zie paragraaf 7.5.3, de liquiditeitsprognose).

#### *7.6.2 Renterisico's*

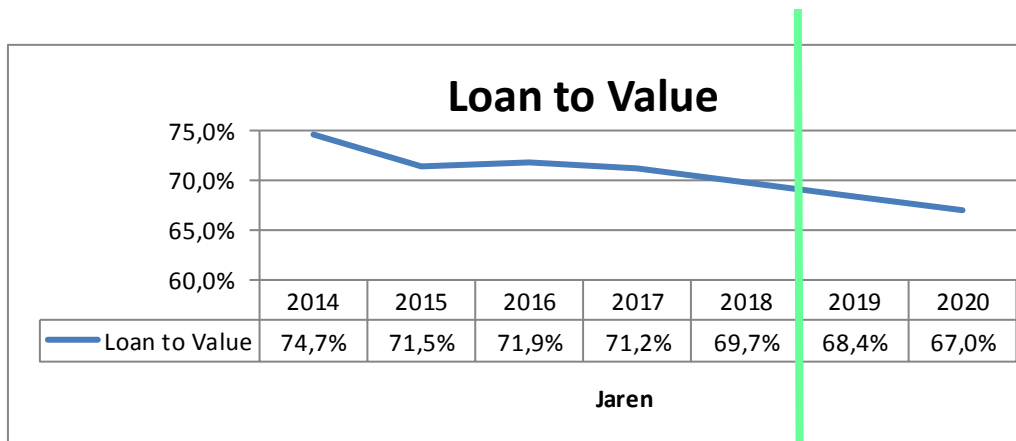
Het renterisico kan op meerdere manieren worden berekend. Nijestee hanteert zowel de rekenmethodiek van het WSW als een afgeleide daarvan. Het verschil tussen beide rekenmethodieken is het wel of niet rekening houden met geborgde & ongeborgde leningen, aflossingen op rollover leningen, gerealiseerde aflossingen & renteherzieningen in een bepaald jaar. Tot aan medio 2015 hanteerde het WSW voor iedere woningcorporatie een maximaal renterisico van 15%. Dit is komen te vervallen en geldt nu voor de sector in haar totaliteit. Onze interne limiet voor renterisico's blijft vastgesteld op maximaal 15% per jaar. In 2016 is het renterisico volgens de rekenmethodiek van het WSW 14,6%. Indien we de daadwerkelijke schuld van de rollover leningen hanteren, ad € 5 miljoen in plaats van € 25 miljoen, is het renterisico slechts 8,5%. Het renterisico valt daarmee ruimschoots binnen onze eigen norm van 15%.

#### *7.6.3 Loan to Value*

Ten opzichte van ultimo 2014 (74,7%) zal de LtV verhoudingsgewijs snel dalen naar ongeveer 71,5% ultimo 2015. Dit heeft onder andere te maken met uitstel van de start bouw van de Trefkoel Blok B&C en Het Kopland vanwege aardbeving perikelen. Hierdoor trokken we in 2015 minder leningen aan dan begroot. Voor 2016 verwachten we een lichte toename tot 71,9% van de LtV, omdat we onze rollover lening 193 benutten om in de financieringsbehoefte voor 2016 te kunnen voorzien. Voor de jaren daarna laat de leningenportefeuille een licht dalende LtV zien. Onze ambitie is om onder de 70% te komen, dat punt komt omstreeks 2018 in beeld.

Op de volgende bladzijde geven we het verloop van de LtV schematisch weer.





Voor de komende drie jaren is redelijk goed te voorspellen hoe het verloop van de LtV zal zijn. De uitkomsten voor de jaren daarna zijn door de nog te maken keuzes en externe ontwikkelingen lastiger te voorzien.

#### 7.6.4 Beleggingen

We houden naar verwachting in 2016 geen beleggingen aan. Wanneer de hoeveelheid liquide middelen te positief wordt, lossen we een deel van een rollover lening af.

#### 7.6.5 Financiering kort

De activa in ontwikkeling en het onderhanden werk financieren we voor met kort geld. Bij start bouw van huurwoningen trekken we voor de bedrijfswaarde financiering met een lange looptijd aan. Eén en ander is wel afhankelijk van de eigen middelenpositie. Zie ook hierboven.

## 8. Begroting 2016

### 8.1 Uitwerking Begroting 2016

In dit hoofdstuk werken we de begroting 2016 cijfermatig verder uit. Het resultaat bedraagt in totaal € 5,4 miljoen positief (bedrijfswaarde).

<b>Bedragen x € 1.000</b>	<b>Begroting 2015</b>	<b>Begroting 2016</b>
Netto-huren	77.800	78.600
Vergoedingen	3.800	3.100
Netto resultaat verkoop woningen	11.700	10.500
Overheidsbijdragen	-	-
Overige Bedrijfsopbrengsten	1.300	1.400
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>94.600</b>	<b>93.600</b>
Afschrijvingen	17.500	16.700
Overige Waardeveranderingen	(4.800)	(2.800)
Onrendabele top	1.600	3.500
Lonen en sociale lasten	10.800	10.800
Onderhoud	17.100	17.200
Lasten servicecontracten	4.800	4.000
Leefbaarheid	900	900
Kwaliteitsverbeteringen	700	1.000
Belastingen en verzekeringen	5.700	5.800
Overige bedrijfslasten	5.100	4.700
Heffingen	8.700	8.000
Rente	17.000	16.000
<b>Totaal lasten</b>	<b>85.100</b>	<b>85.800</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>9.500</b>	<b>7.800</b>
Vennootschapsbelasting	(300)	(2.400)
<b>Resultaat boekjaar na belastingen</b>	<b>9.200</b>	<b>5.400</b>

### 8.2 Toelichting Begroting 2016

#### **Bedrijfsopbrengsten:**

##### Huren

De gemiddelde huurstijging bedraagt 2,0% en is gebaseerd op de verwachte inflatie van 1% plus 1,0% extra verhoging per 1 juli 2016 conform het Woonakkoord. Op verzoek van de Participatieraad is er ten opzichte van voorgaande jaren geen rekening gehouden met het aanpassen van de huur naar streefhuur bij verhuizing. Bij de berekening van de huursom hielden we wel rekening met de nieuwe regelgeving omtrent passend toewijzen van onze huurwoningen (zie paragraaf 2.1) en voorgenomen verkoop c.q. sloop en oplevering van nieuwbouw van huurwoningen en bedrijfsroerend goed.

##### Vergoedingen

Naast de netto huur brengen we aan bewoners een vergoeding in rekening voor bijkomende kosten, zoals gas, onderhoudsservice en schoonmaak. Deze lasten zijn terug te vinden in de onderhoudskosten en de post overige bedrijfslasten. Vanwege zachtere winters en wat lagere

schoonmaakkosten brengt Nijestee een lager bedrag, ad € 800.000 aan bijkomende kosten in rekening bij de huurder. Dit bedrag komt overeen met de lagere lasten bij servicecontracten.

#### Verkoop onroerende zaken

In de begroting 2016 houden we rekening met de verkoop van 140 woningen met een gemiddelde verkoopwinst van € 75.000. In de begroting 2016 is voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met eventuele verkoopopbrengsten van bedrijfsmatig vastgoed.

#### Overige opbrengsten

Onder dit kopje presenteren we de dekking uren voor projecten bij Vastgoed, verkoop bestaande bouw en leefbaarheid. Overige geprognosticeerde baten zijn gesaldeerd met de overige bedrijfslasten of onderhoudskosten.

#### **Bedrijfslasten:**

Een aantal posten van de bedrijfslasten is jaarlijks maar beperkt beïnvloedbaar, zoals bijvoorbeeld afschrijvingen, verzekeringen en belastingen. De toe- of afname van deze lasten wordt voornamelijk veroorzaakt door nieuwbouw, verkoop en sloop en wijzigingen in de hoogte van het belastingtarief.

#### Afschrijvingen & Overige Waardeveranderingen

De afschrijvingen bestaan uit de reguliere waardevermindering van onze vaste activa. De afschrijving is berekend op basis van de restant levensduur en de boekwaarde per 1 januari 2016, oftewel historische kostprijs. De begrote bedragen voor waardeveranderingen zijn gebaseerd op de prognose ontwikkeling bestaand bezit. Deze zijn onder andere afhankelijk van de geprognosticeerde bedrijfslasten, onderhoudskosten, huurverhoging percentage en taxatiewaarden. In de onderstaande tabel is aangegeven wat de verwachting voor 2016 is.

<b>Daeb :</b>	
- Lagere boekw aarde door afschrijvingen	+/- € 16,0 miljoen
- Afname door verloop van tijd	-/- € 8,1 miljoen
- Parameters w ijzigingen	-/- € 2,3 miljoen
<b>Totaal Daeb</b>	<b>+/- € 5,6 miljoen</b>
<b>Niet-Daeb:</b>	
- Daling marktw aarde	-/- € 2,8 miljoen
<b>Totaal Daeb + niet-Daeb</b>	<b>+/- 2,8 miljoen</b>

#### Onrendabele top

Project	Aantal	Onrendabel
De Velden "Zaagmuldersweg"	72	1.100.000
De Velden "Zaagmuldersweg" pp:	72	0
De Velden "Parkzijde" turnkey:	33	634.000
De Velden "Parkzijde" turnkey pp:	10	0
GAK locatie:	224	0
GAK locatie pp:	40	0
Kwaliteitsverbetering wijkvernieuwing:	220	0
Overige kosten Wijkvernieuwing:	nvt	1.770.000
<b>Totaal</b>		<b>3.504.000</b>

Salarissen en sociale lasten

Dit betreft alle kosten die met het personeel te maken hebben, zoals salarissen, kosten voor uitzendkrachten, de sociale lasten en pensioenlasten. Bij de berekening van de salariskosten is rekening gehouden met een periodieke verhoging (indien van toepassing) plus een verwachte CAO verhoging van 2% per 1 januari 2016.

De formatie voor 2016 ziet er per bedrijfs onderdeel als volgt uit:

Afdeling	Begroting 2015	Begroting 2016	Vershil
Directie	354	348	-6
Woondiensten	1.659	1.659	0
Vastgoed	512	512	0
FC&I	662	650	-12
Onderhoud	2.483	2.415	-68
<b>Totaal Nijestee:</b>	<b>5.670</b>	<b>5.584</b>	<b>-86</b>
<b>Aantal fte's:</b>	<b>157,5</b>	<b>155,1</b>	<b>-2,4</b>

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten behelzen de kosten van materiaal, de inhuur van derden en kosten eigen dienst. De uitgaven omvatten zowel dagelijks onderhoud als planmatig onderhoud. De stijging van de onderhoudslasten met € 134.000 betreft met name een toename van kosten bij planmatig onderhoud (voornamelijk wet- & regelgeving). Een deel van deze stijging wordt teniet gedaan door een besparing op de kosten voor het niet planmatig onderhoud vanwege het nieuwe verhuisproces. De bijbehorende salarissen en sociale lasten van de onderhoudsdienst staan vermeld onder "Salarissen en sociale lasten." In de onderstaande tabel werken we de onderhoudskosten nader uit.

Bedragen x € 1.000	Begroting 2015	Begroting 2016
<b><i>In de norm</i></b>		
Niet planmatig onderhoud	5.902	5.264
Planmatig onderhoud	12.633	13.225
Woonomgeving	456	435
	<b>18.991</b>	<b>18.924</b>
<b><i>Buiten de norm</i></b>		
Niet planmatig onderhoud	1.050	875
Planmatig onderhoud	257	608
Bijkomende kosten	1.552	1.456
	<b>2.859</b>	<b>2.939</b>
<b>Subtotaal onderhoudslasten:</b>	<b>21.850</b>	<b>21.863</b>
<b><i>Dekkingen</i></b>		
Dekking interne uren	-2.600	-2.500
Overige vergoedingen	-175	-280
	<b>-2.775</b>	<b>-2.780</b>
<b>Correctie bijkomende kosten:</b>	<b>-2.018</b>	<b>-1.892</b>
<b>Totaal onderhoudslasten:</b>	<b>17.057</b>	<b>17.191</b>

Lasten servicecontracten

Dit betreft de uitgaven voor de bijkomende kosten. Het gaat hier met name om kosten voor energie, schoonmaak en het glasfonds (zie vergoedingen).

Leefbaarheid

Door diverse ontwikkelingen binnen de afdeling Woondiensten en veranderende externe omstandigheden (uitwerking nieuwe woningwet) is er voor gekozen om de kosten voor leefbaarheid gelijk te houden met de begroting 2015. Eind 2015 zal er meer duidelijkheid zijn omtrent deze activiteiten en is duidelijk of het budget van € 900.000 in lijn ligt met de verwachte uitgaven.

Kwaliteitsverbeteringen

De post kwaliteitsverbeteringen betreft kosten om de woningen op het niveau van basiskwaliteit te brengen. Deze post is gestegen ten opzichte van 2015 omdat we in 2016 een pilot starten om na verhuizing energetische maatregelen aan te brengen op verzoek van een nieuwe bewoner (reservering € 500.000). Voor projectmatige kwaliteitsverbetering is in de begroting een investering van € 3,3 miljoen opgenomen (220 woningen) zonder onrendabele top.

Overige bedrijfslasten

Ten opzichte van de begroting 2015 nemen de overige bedrijfslasten met € 400.000 af. Voor een groot deel komt deze besparing tot stand door een claim voor gedeerde inkomsten en diverse organisatiekosten van € 600.000 bij de NAM. Daar staat weer tegenover dat woningcorporaties per 1 juli 2015 dienen te betalen voor toezicht uitgevoerd door de Autoriteit Woningcorporaties. We dienden in de tweede helft van 2015 rekening te houden met een bedrag tussen de € 3 en € 4 per woonegelegenheid, zo'n € 50.000. Voor 2016 houden we rekening met een bedrag € 100.000.

Heffingen

In 2012 sloot het kabinet Rutte met een aantal oppositiepartijen een Woonakkoord. Onderdeel van dit akkoord is dat verhuurders van sociale huurwoningen een heffing aan het rijk betalen. Deze verhuurderheffing was in 2015 0,449% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief stijgt in 2016 naar 0,491%, en in 2017 naar 0,536%. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de woningen. Voor ons betekent dit dat we in 2016 € 6,4 miljoen aan het rijk moeten over maken.

Begin 2013 werd duidelijk dat Vestia, een grote corporatie die in het westen van het land werkzaam is, met miljarden verliezen kampte. Dit was voor de politiek aanleiding om een parlementaire enquête naar het functioneren van het stelsel te houden. De volkshuisvesting is zo georganiseerd dat corporaties voor elkaar garant staan. Corporaties betaalden in 2013 € 220 per woning en in 2014 € 202 per woning. Vanwege voldoende financiële reserves bij het CFV is door het ministerie ILT eind 2014 besloten om de saneringssteun voor 2015 te laten vervallen. Eind 2015 zal er duidelijkheid komen voor het jaar 2016. Voorzichtigheidshalve wordt in 2016 rekening gehouden met een heffing van € 120 per woning. In de begroting namen we een bedrag van € 1,6 miljoen op.

Rente

De rentelasten zijn maar beperkt beïnvloedbaar. Als we nieuwe leningen aantrekken, kijken we scherp naar het rentepercentage, de looptijd en het renterisico. Naast de verschuldigde rente voor geldleningen bestaat deze post ook uit rentelasten van kasgeldleningen en rente erfpacht. Een deel van de rentelasten berekenen we door aan projecten in voorbereiding of in uitvoering.

Vennootschapsbelasting

De Vennootschapsbelasting bedraagt circa € 2,4 miljoen. Dit betreft belasting over het verschil tussen de fiscale en werkelijke waarde van onze leningenportefeuille.

Beheernorm, Onderhoudsnorm en Belastingen

Voor het bepalen van de bedrijfswaarde vertalen we de structurele opbrengsten en kosten uit de Winst- en Verliesrekening naar een drietal normen. Onderstaande tabel geeft aan wat de nieuwe kosten per verhuurbare eenheid (VHE) zijn geworden op basis van de begroting van 2016.

	Normering 2015	Begroting 2015	Begroting 2016	Normering 2016
<b>Belasting:</b>	436	5.725.000	5.880.000	452
<b>Organisatiekosten:</b>		16.080.550	15.833.450	
<b>Correctie organisatiekosten:</b>		-242.000	-209.000	
	1.205	15.838.550	15.624.450	1.202
<b>Onderhoud</b>	1.267	16.645.000	16.952.445	1.304
<b>Correctie achterstallig onderhoud:</b>	245			245
	1.022			1.059
<b>Totaal:</b>	2.663			2.713
<b>Aantal vhe's:</b>		13.139	12.999	

De totale normkosten per VHE zijn licht gestegen. Dit komt volledig door de daling in VHE's in 2016 (verkoop & sloop). De absolute kosten zijn nagenoeg gelijk.

## 9. Compliance en risico's

### 9.1 Compliance

Politieke en maatschappelijke partijen hechten groot belang aan een gestructureerde inbedding van [compliance](#) in de corporatiesector. Ook wij hebben de bevordering van een goede reputatie hoog in het vaandel staan om uitvoering te kunnen geven aan de missie om samen aan buurten te werken waar je je thuis voelt. Dit brengt specifieke compliance doelstellingen met zich mee voor het bestuur, de directeuren, het management en de medewerkers.

We hanteren de volgende definitie voor compliance:

*“Compliance is het geheel van maatregelen dat zich richt op de implementatie, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Nijestee wordt aangetast.”*

In 2014 zetten we een gestructureerde vorm van compliance op. De eerste verantwoordelijkheid voor compliance ligt bij het DirectieOverleg / Management. Dit betekent dat compliance ingebed moet zijn in de dagelijkse (primaire) processen. Ter ondersteuning van het DO en voor coördinatie op organisatieniveau heeft de Controller een rol. Binnen de bedrijfsonderdelen is de verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke realisatie van compliance in de praktijk belegd bij de managers van de verschillende teams.

Compliance kan in de operatie als belemmerend worden ervaren, omdat het naleven van regels nu eenmaal de nodige investering in tijd en geld met zich meebrengt. Dit kan op gespannen voet staan met het voornemen tot bijvoorbeeld het reduceren van kosten. Beide zijn de verantwoordelijkheid van de directeur en zijn management. Het is daarom van belang dat de directeuren en het management met ondersteuning van de Controller en het compliance team hierin een werkbare lijn ontwikkelt.

In het compliance team zijn medewerkers van alle bedrijfsonderdelen vertegenwoordigd. In 2015 heeft het compliance team alle relevante aspecten geïnventariseerd en geprioriteerd. In 2016 worden de meest belangrijke onderdelen inhoudelijk opgepakt en compliant gemaakt.

## 9.2 Externe en interne risico's

In deze paragraaf is een opsomming opgenomen van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee we ons geconfronteerd zien.

**Herziene Woningwet.** In december 2014 stemde de Tweede Kamer unaniem in met de herziene Woningwet. Vanaf 1 juli 2015 is de Woningwet dan ook van kracht. Dit betekent voor corporaties dat zij in 2015/2016 maatregelen moeten nemen om te voldoen aan de inhoud van de wet. Enkele belangrijke aandachtspunten zijn: administratieve dan wel juridische scheiding regelen, berekenen marktwaarde gehele bezit, passend toewijzen, de veranderende rol van de gemeente en de veranderende rol van de huurders. We hebben alle uit te voeren activiteiten in kaart gebracht. Onder aanvoering van een projectgroep voeren we alle aspecten uit. Binnen dit traject zijn enkele risico's te benoemen: veelomvattendheid (raakt gehele organisatie) en onderschatting consequenties. De projectgroep bewaakt tijdige en correcte afhandeling.

**Woningmarkt.** Sinds de kredietcrisis eind 2008 daalden de huizenprijzen. Het evenwicht op de woningmarkt lijkt te herstellen. In 2014 ontstond meer duidelijkheid over de maatregelen uit Den Haag en lijkt de koopmarkt de weg omhoog gevonden te hebben. Er zijn meer transacties en de prijzen stijgen. Ook bij Nijestee zien we deze trend.

Vanwege de nieuwe Woningwet zijn corporaties nu bezig om de consequenties voor hun nieuwbouwprogramma's in kaart te brengen. Dit kan gevolgen hebben voor de investeringsprogramma's. Ook wij maakten een inventarisatie van de mogelijke gevolgen. De prognose is dat we in staat zijn om te blijven bouwen. Het aantal projecten is echter wel beperkter dan voorheen.

**Financiering.** In 2015 trokken we geen nieuwe financiering aan. Voor de bouw van de Trefkoel en Kopland, kunnen we gebruik maken van nog niet opgenomen Euribor-leningen en het borgingsvolume van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Desondanks blijven we alert op ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Een van onze belangrijke doelstellingen is dat we te allen tijde voldoende liquide middelen tot onze beschikking hebben.

**Verkoop.** De verkoop van bestaande woningen verloopt nog steeds zeer voorspoedig. We volgen de verkoop dagelijks en nemen maatregelen als we (positieve dan wel negatieve) afwijkingen constateren. In Groningen is de beschikbaarheid van betaalbare woningen onderwerp van discussie. Om die reden volgen we nadrukkelijk het verloop van de verkopen om het verkoopbeleid tijdig bij te kunnen stellen.

**Fiscaliteiten.** Momenteel zijn de fiscale risico's beperkt. De vennootschapsbelasting is minimaal en er is controle rondom de BTW. We verwachten echter dat we over enkele jaren wel vennootschapsbelasting moeten afdragen. In de meerjarenbegroting is dit ingerekend. In 2016 brengen we de mogelijke consequenties verder in kaart om de toekomstige afdracht te beperken.

**Aardbevingen.** In de afgelopen jaren zijn er steeds meer [aardbevingen](#) op het platteland als gevolg van de gaswinning ten Noordoosten van de stad, waar het epicentrum ligt. De Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) is verantwoordelijk voor de gasboringen. Door de onrust die de aardbevingen veroorzaken, haalt zij minder gas uit het hart van het Groningse gasveld. De kans op bevingen dichterbij de stad neemt daardoor toe, daarnaast bestaat het risico dat ook de kracht van de schokken toeneemt. De bevingen zijn ondertussen gevoeld in de stad, het risico van eventueel volgende aardbevingen is voor ons sinds najaar 2014 een thema geworden.



In 2015 stelden we een 10-puntenplan op, omdat we ons voor willen bereiden op zaken waarmee we te maken kunnen krijgen. De veiligheid van bewoners staat daarbij voorop. Daarnaast gaat het ook over bouwkundige zaken en techniek, de juridische kant, het risico van waardevermindering, (crisis)communicatie en de veiligheid van onze eigen medewerkers. We trekken hierin zoveel mogelijk samen met op met de gemeente Groningen en collega-corporaties.

**Betaalbaarheid.** Tussen Aedes en Woonbond is afgesproken dat woningcorporaties de huren per 1 juli van elk jaar mogen verhogen met het inflatiepercentage + 1,0% extra vanwege de verhuurdersheffing. Ondanks het feit dat de extra verhoging is verlaagd van 1,5% naar 1,0%, zien we dat de huurachterstand oploopt. In 2016 onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn om de achterstand niet verder op te laten lopen.

**Formatie en druk.** Vanwege de economische omstandigheden en de diverse heffingen is de formatie sinds 2013/2014 sterk gekrompen. De formatie bedraagt ultimo 2015 155 fte. Begin 2013 was dit nog 190 fte. Parallel aan de krimp, worden er meer eisen aan een corporatie gesteld, vooral op het gebied van (financiële) verantwoording. Dit gegeven brengt risico's met zich mee rondom personeelskwaliteit en –capaciteit.

**Organisatiekosten.** De maatschappelijke druk op corporaties groeit om te reduceren in kosten. Het risico bestaat dat hierdoor bepaalde activiteiten niet meer volledig kunnen worden uitgevoerd. Het management heeft de taak om eventuele (negatieve) gevolgen te monitoren en waar nodig bij te sturen.

## Bijlage 1 - Parameters begroting 2016 & Meerjarenbegroting

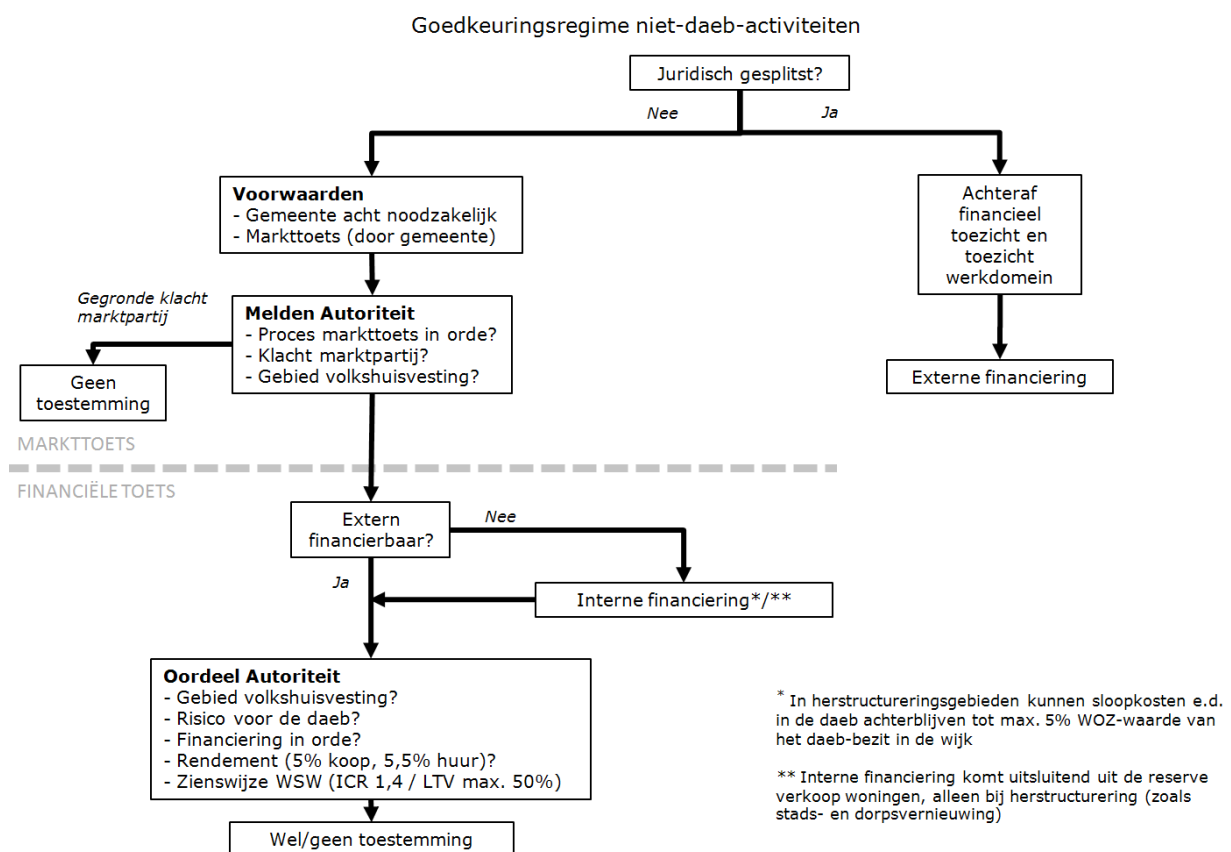
Startbedragen	Sector parameters	
Gemiddelde huurstijging 2016	2016	1,00 % + 1,00%
Gemiddelde huurstijging 2017 en verder	2017	2,00%
Gemiddelde inflatiestijging 2016	2016	1,00%
Gemiddelde inflatiestijging 2017 en verder	2017 en verder	2,00%
Gemiddelde stijging beheer- en overige kosten en gemiddelde stijging bouwkosten-/onderhoudskosten	2016 en verder	3,00%
Huurderving	2016 en verder	1,3%
Variabele lasten per woning nieuwbouw.		€ 2.713
Rentepercentage bij (her)financiering en renteaanpassing op geborgde leningen.	2016	2,00%
	2017	2,50%
	2018	3,00%
	2019 en verder	3,50%
Rolover leningen (1 & 6 maands EURIBOR + opslag), stand EURIBOR:	2016 en verder	+ 0,50%
Basisrenteleningen bij herziening opslag	Alle jaren	+ 0,30%
Rente voor contante waarde berekening woningen		5,25%
Rente voor contante waarde berekening commerciële ruimten		5,25%
Investering kwaliteitsverbeteringen regulier		15.000
Investering kwaliteitsverbeteringen Energiesprong		15.000
Nieuwbouw huur sociaal: gem. investering per woning per 1/1		€ 150.000
Onrendabele top per woning (indicatief incl. heffing)		€ 30.000
Gemiddelde aanvangshuur per woning		€ 710
Levensduur		50 jaar
Nieuwbouw jongereneenheid zelfstandig: gem. investering per woning		€ 60.000
Onrendabele top per woning (indicatief incl. heffing)		€ 0
Gemiddelde aanvangshuur per woning		€ 380
Levensduur		50
Nieuwbouw jongereneenheid onzelfstandig: gem. investering per woning		€ 50.000
Onrendabele top per woning (indicatief <u>excl.</u> heffing)		€ 8.000
Gemiddelde aanvangshuur per woning		€ 270
Levensduur		50
Nieuwbouw huur vrije sector: investering per woning per 1/1		€ 180.000
Onrendabele top per woning (indicatief)		€ 0
Gemiddelde aanvangshuur per woning		€ 900
Levensduur		50 jaar
Nieuwbouw parkeerplaats: gem. investering per plek per 1/1		€ 22.500
Onrendabele top per parkeerplek (indicatief)		€ 15.000
Gemiddelde aanvangshuur per parkeerplek		€ 50
Levensduur		50 jaar
Verkoop regulier: gemiddelde winst per woning	2016 en verder	€ 75.000

## Bijlage 2 - Markttoets niet-DAEB

In 1998 tekenden we samen met onze collega-corporaties in de stad de eerste samenwerkingsovereenkomst met de gemeente. Daarin spraken we af om woningen in een aantal wijken grootscheeps te vernieuwen. Dit gebeurde vooral in wijken waar veel sociale huurwoningen stonden en er weinig mogelijkheden waren om een woning te kopen, zoals de Oosterparkwijk of Vinkhuizen. Ruim 15 jaar later is de wijkvernieuwing zo goed als afgerond. Er valt meer te kiezen en bewoners zijn tevreden over hun huis en hun eigen buurt. In deze periode bouwden we zelf ook koopwoningen. Dat doen we de komende jaren niet meer, we laten dat in het vervolg over aan marktpartijen.

De nieuwe Woningwet beoogt namelijk dat corporaties zich vooral richten op hun kerntaak: het bouwen en verhuren van woningen voor mensen met een laag inkomen (DAEB-activiteiten). Wanneer de gemeente een niet-DAEB-investering noodzakelijk acht en een corporatie deze activiteit wil uitvoeren, moet eerst een markttoets plaatsvinden die bepaalt of er geen marktpartij is die de activiteit kan en wil uitvoeren.

Schematisch ziet de markttoets er als volgt uit:



Bron: ministerie BZK

## Bijlage 3 - Toegestaan maatschappelijk vastgoed

*Nieuwe investeringen zijn toegestaan:*

- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- hospices
- zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die in pandig in een woonzorggebouw zijn gelegen
- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- dorps-of wijkbibliotheken
- veiligheidshuizen
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

*Behouden kunnen blijven, indien reeds in eigendom bij inwerkingtreding wet (1 juli 2015):*

- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen-en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen