



Jaarverslag
Nijestee 2015

0. Verantwoording bestuur	6
1. Speelveld en keuzes	8
1.1 Beweging in wettelijke kaders	9
1.2 Afspraken met gemeente en huurders	10
1.3 Missie, doelen en strategie	11
1.4 Meetbare resultaten	13
1.5 Bewegingen in onze omgeving	18
1.6 Besluitpunten bestuur	20
2. Bewoners betrekken bij beheer en beleid	21
2.1 Meer invloed voor huurders	22
2.2 Praat mee met Nijestee	24
2.3 Wonen in een VvE	25
2.4 Tevredenheid huurders	26
2.5 Klachtenafhandeling	29
3. Kwaliteit van het woningbezit	31
3.1 Regulier onderhoud	32
3.2 Bestaande woningen energiezuinig verbeteren	35
3.3 Nieuwe woningen	37
Overzicht projecten	39
Overzicht projecten 2	40
3.4 Bouwplannen in voorbereiding	41
3.5 Bouwen voor bijzondere groepen	42
3.6 Verkoop	43
3.7 Aan- en verkoop van bouwlocaties	45
4. Huisvesten van de doelgroep	46
4.1 Huurbeleid	47
4.2 Schaarse ruimte verdelen	51
4.3 Huisvesting statushouders	52
4.4 Inkomenstoets nieuwe huurders	53
4.5 Samenwerking huisvesting buitenlandse studenten	54
4.6 Voorkomen huurachterstand en huisuitzetting	55
5. Leefbaarheid	57
5.1 Rolverdeling gemeente, corporaties en bewoners	58
5.2 Wat is leefbaarheid eigenlijk?	59
5.3 Bomen en struiken sociaal onderhouden	61
5.4 Tuinieren op braakliggende grond	62
5.5 Ingrijpen bij illegale hennepplantages of drugshandel	63
5.6 Buurtfondsen	64

6. Wonen en zorg	65
6.1 Bouwen voor bijzondere groepen	66
6.2 Samenwerking sociale teams	67
6.3 Verwarde personen	68
7. Organisatie en personeel	69
7.1 Organisatie	70
7.2 Personeel	72
7.3 Inzetbaarheid: ontwikkeling en gezondheid	74
7.4 Ondernemingsraad	75
7.5 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	76
8. Bericht van de Raad van Commissarissen	78
Bericht van de Raad van Commissarissen	79
8.1 Governance structuur	81
8.2 Werkwijze, werving en selectie	82
8.3 Integriteit	84
8.4 Zelfevaluatie en deskundigheidsbevordering	85
8.5 Besluit- en bespreekpunten en activiteiten	86
8.6 Persoonlijke gegevens en beloningen	88
9. Financiën	92
9.1 Lange termijnbeleid	93
9.2 Activiteitenplan 2016-2020	96
9.3 Meerjarenprognose en solvabiliteit	98
9.4 Bedrijfswaarde 2015	102
9.5 Resultaat 2015	108
9.6 Financiering en beleggen	109
9.7 Fiscaliteiten	116
10. Risico's en onzekerheden	121
10.1 Risicoanalyse	122
10.2 Externe en interne risico's	125
10.3 Risicomanagement	127
10.4 Compliance	130
11. Verklaring Bestuur	132
Verklaring Bestuur	133
Bijlagen	134
Toelichting afkortingen	135
Belanghouders Nijestee	137
12. Kengetallen	140
Kengetallen	141

13. Jaarrekening en toelichting	142
Balans, W&V en Kasstroomoverzicht	143
Toelichting op de jaarrekening 2015	147
Balanswaardering	156
1. Materiële vaste activa	157
2. Vastgoedbeleggingen	161
3. Financiële vaste activa	165
4. Vlottende activa	167
5. Onderhanden projecten	169
6. Vorderingen	170
8. Liquide middelen	171
PASSIVA	172
9. Eigen vermogen	173
10. Voorzieningen	174
11. Langlopende schulden	175
12. Kortlopende schulden	176
Winst- en Verliesrekening	177
15. Bedrijfsopbrengsten	178
16. Bedrijfslasten	180
17. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	182
18. Financiële baten en lasten	183
19. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	184
20. Resultaat Deelneming	185
Toelichting op de balans	186
1 Materiële Vaste Activa	187
2. Vastgoedbeleggingen	191
3. Financiële vaste activa	195
4. Voorraden	198
5. Onderhanden projecten	200
6. Vorderingen	201
8. Liquide middelen	203
9. Eigen vermogen	204
10. Voorzieningen	205
11. Langlopende schulden	206
12. Kortlopende schulden	210
13. Financiële instrumenten	212
14. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	216
15. Bedrijfsopbrengsten	218

16. Bedrijfslasten	221
17. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	225
18. Financiële baten en lasten	226
19. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	227
20. Resultaat deelnemingen	228
14. Overige informatie	229
Overige informatie	230
Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen	234
15. Overige gegevens	236
Overige gegevens	237
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	239
16. Contact	241
17. Colofon	242
18.	243

Verantwoording bestuur

Dit is het jaarverslag van Nijestee over 2015. Nijestee is een nuchtere woningcorporatie met hart voor huurders en de stad. We bieden met circa 13.500 woningen ruimte aan meer dan 22.000 mensen in de stad Groningen. De voorlopers van Nijestee, woningbouwverenigingen Groningen en Gruno, zijn opgericht in 1919.

Er gaat niks boven Groningen

Groningen is een gewilde stad om te wonen. De universiteit en hogeschool trekken jaarlijks duizenden jongeren naar de stad. Ook de economische bedrijvigheid is de laatste jaren sterk verbeterd, onder andere door de groei van de Eemshaven en de komst van bedrijven als IBM, Siemens en Google. De schaal, bevolkingssamenstelling en ligging van de stad maken dat Groningen de voordelen van een stad en een dorp combineert: het culturele aanbod en de sfeer van een stad, de veiligheid en sociale cohesie van een dorp.

Aan dat aantrekkelijke klimaat heeft Nijestee in haar bijna honderdjarig bestaan haar steentje bijgedragen. Niet alleen bieden wij veel goede en betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens, ook hebben wij in nauwe samenwerking met onder andere de gemeente en andere woningcorporaties geholpen bij de totstandkoming van prettige leefbare wijken en buurten in de stad.

Samenwerking

Ons hart voor de stad en haar bewoners komt tot uitdrukking in nauwe samenwerking, zowel met onze huurderorganisatie als met de gemeente, de WIJ-teams, collega-corporaties en andere belanghouders. We zijn zoveel mogelijk zichtbaar op straat aanwezig. Op die manier weten we wat er speelt en kunnen we samen met bewoners de buurt schoon, heel en veilig houden.

Het afgelopen jaar maakten we nieuwe prestatieafspraken volgens de lijnen zoals die in de nieuwe Woningwet zijn uitgezet. Er zijn goede afspraken tot stand gekomen na een mooi proces, waarbij ook de georganiseerde huurders een goede rol hebben kunnen spelen. Bij Nijestee worden de huurders vertegenwoordigd door onze Participatieraad. Die is opgericht door de vroegere huurderverenigingen en is onze (formele) overlegpartner als het gaat om wat we doen en hoe we dat doen. We steken er veel energie in om de Participatieraad tot een succes te maken en krijgen er nog veel meer energie voor terug, want de samenwerking is uitstekend en leidt tot betere beleidskeuzes. Het concept van de BewonersAdviesGroep (BAG) en onze Participatieraad trekken landelijk de aandacht. We worden met regelmaat gevraagd om te vertellen hoe dit in zijn werk gaat. Die uitleg geven we graag.

Betaalbaarheid

In 2015 was betaalbaar wonen misschien wel de grootste zorg van ons en onze Participatieraad. We pasten mede daarom de jaarlijkse huurverhoging in de begroting aan. Daarnaast letten we er scherp op of mensen in problemen komen met het betalen van de huur. Als dat niet op tijd lukt, maken we samen een plan om te voorkomen dat huurders op straat komen te staan. Ook verbeteren we ieder jaar bestaande huurwoningen. Dat doen we door bijvoorbeeld een onderhoudsbeurt te combineren met een isolatiepakket of zonnepanelen. Als huurders samen met hun directe burens belangstelling hebben voor zonnepanelen, plaatsen we die. Op die manier dalen de energiekosten en kunnen we helpen om het wonen betaalbaar te houden.



Voldoende woningen

De afgelopen jaren maakten veel woningcorporaties pas op de plaats als het gaat om het opleveren van nieuwe woningen; wij ook. Dat kwam vooral door externe omstandigheden. Specifiek voor Groningen gold dat we risico's in geval van aardbevingen wilden beperken, we stelden begin dit jaar daarom de bouw van twee bouwprojecten uit om de constructie aardbevingsbestendig te maken. In 2015 leverden we 150 woningen op.

Dat is voor ons doen een buitengewoon laag aantal. Voor de komende jaren staan aanzienlijk meer woningen op de planning. In 2015 bereidden we de bouw van jongerenwoningen op de plek van de oude Trefkoel in Paddepoel voor en drie projecten op De Velden in de Oosterparkwijk. Begin 2016 gaat de spa de grond in voor 590 sociale huurwoningen.

Keerpunt 2015

2015 lijkt mede daarom een keerpunt. De economische crisis lijkt achter de rug. We zijn ingesteld op het aardbevingsrisico. Met de invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 is een eind gekomen aan een lange periode van onduidelijkheid over ons wettelijk kader. Wij zijn financieel gezond en kijken vooruit. We gaan meer bouwen en woningen verbeteren, de huurverhoging en energielasten voor onze huurders beperken, de ruimte die huurders hebben om invloed uit te oefenen verder vergroten. Wij hebben er zin in.

Pieter Bregman
Algemeen directeur/bestuurder

Speelveld en keuzes



1.1 Beweging in wettelijke kaders

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet ingegaan. Om onze activiteiten te kunnen duiden, beschrijven we een aantal veranderingen die voor huurders en voor de stad belangrijk zijn. Zo wordt het toezicht op corporaties strakker geregeld en zijn er grenzen gesteld aan ons werkterrein. Ook krijgt de minister meer te zeggen. Maar de kern van ons werk blijft gelijk: zorgen voor voldoende, betaalbare en goede woningen voor mensen met weinig geld. Ook mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, kunnen nog steeds bij ons terecht.

In de nieuwe wet krijgen gemeenten en huurders meer te zeggen. Gemeenten, corporaties en huurders maken jaarlijks afspraken over de opgave om goed te wonen, waarbij recht wordt gedaan aan de lokale situatie. Verderop in dit verslag is te lezen hoe wij hier mee omgaan en welke accenten we hier zelf aan geven. Ook op het terrein van leefbaarheid is een aantal veranderingen. Corporaties mogen maximaal € 125 per sociale huurwoning besteden aan leefbaarheid. Wat we daar precies mee gaan doen moeten we met de huurders en de gemeente zoveel mogelijk vastleggen in prestatieafspraken. Dit betekent dat we eerst zelf goed beleid maken over wat we willen doen op het gebied van leefbaarheid. Vervolgens gaan we met onze huurders en met de gemeente in gesprek.

Daarnaast moeten al onze inspanningen:

- een directe relatie met huurders hebben;
- een directe relatie met onze woningen hebben;
- gericht zijn op veilige en schone buurten, vooral als huurders hier belang bij hebben of hier zelf het initiatief toe nemen.

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.

Tot slot krijgt de Raad van Commissarissen op een aantal punten formeel meer bevoegdheden, zoals goedkeuring geven aan bestuursbesluiten als het gaat om een bedrag van meer dan € 3 miljoen euro. Er worden ook strengere eisen gesteld aan de benoeming van commissarissen en bestuurders. Het ministerie bepaalt via een zogenoemde 'fit en proper-test' of deze (her)benoemd kunnen worden. Een derde van de RvC-leden moeten op voordracht van de huurders zijn benoemd.

1.2 Afspraken met gemeente en huurders

In Groningen werken we goed samen met de gemeente en de andere corporaties die in de stad actief zijn. Iedere vier jaar maken we afspraken om goed in de stad te kunnen wonen. Daarbij kijken we wat er nodig is aan nieuwbouw, verbetering of huisvesting van speciale groepen, zoals jongeren of mensen met een beperking. De woningwet schrijft voor dat de gemeente een Woonvisie opstelt. Vervolgens doen corporaties samen met hun eigen huurderorganisatie ieder jaar een 'bod' aan de gemeente. De gemeente actualiseerde de Woonvisie dit jaar. Samen met de gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties stelden we het "Kader Prestatieafspraken Groningen 2015" vast en brachten we een eigen bod uit.

Het afgelopen jaar hebben we nauw overlegd met de Participatieraad om tot een begroting voor 2016 te komen. De begroting is te zien als de basis van het bod, het jaarverslag wordt een belangrijke graadmeter bij de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken. Onze nadruk ligt sterk op de kerntaak van een corporatie: zorgen voor voldoende betaalbare woningen, lage energielasten en gemengde wijken, waarbij bewoners keuze houden om een passende woning te vinden.



1.3 Missie, doelen en strategie



In 2013 stelden we ons Strategisch kader 'Vooruit naar de oorsprong' vast. We willen loskomen van landelijke politieke agenda's en in de stad de dingen blijven doen waar behoefte aan is, zodat bewoners het weer meer voor het zeggen krijgen op een manier die past in deze tijd.

Onze missie is al bijna een eeuw lang onveranderd: we zien goed en plezierig wonen als basis van bestaan. 150 jaar geleden werden de eerste corporaties opgericht. Niet om mensen een mooi huis te bieden, maar om ze een veilig onderdak te geven. Ondertussen is het wonen in Nederland ingrijpend verbeterd, niemand hoeft meer in een krot of onder een brug te wonen. 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. 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 wijken.

Wat willen we bereiken?

1. We bieden mensen met lagere inkomens goede, passende woningen. 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 midden-inkomen willen we graag in 'onze' wijken houden. Voor die groep bieden we ieder jaar een beperkt aantal bestaande huurwoningen te koop aan.

2. We bieden bovenal voldoende en betaalbare woningen. 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 energiekosten. Omdat het overgrote deel van onze woningen nog jaren zal bestaan, is verduurzaming een must. Samen met bewoners bekijken we hoe we de energiekosten kunnen beperken, bijvoorbeeld door samen met burens duurzame energie op te wekken.

3. We dragen merkbaar bij aan de leefbaarheid van onze buurten. 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 zorgen we ervoor 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.

4. We besteden extra aandacht aan mensen die zorg en begeleiding nodig hebben. Soms kan het (tijdelijk) wat minder goed met iemand gaan. Samen met hulpverlening, gemeente, scholen of politie bekijken we dan hoe iemand weer zoveel mogelijk zelfstandig kan wonen. Ook vragen instellingen of bewonersgroepen ons met regelmaat om woningen met 'zorg aan huis'. We gaan graag met die vragen aan de slag om te zorgen voor nieuwe - of minder gebruikelijke - woonvormen.

Onze werkwijze is:

- We werken sober en doelmatig.
- We nodigen uit.
- We reageren snel en maken duidelijke afspraken.
- We zoeken een balans om energiekosten te besparen.
- We werken samen.
- We houden ons huishoudboekje op orde.
- We werken in en voor de stad Groningen.

1.4 Meetbare resultaten

Binnen onze organisatie is de Balanced Score Card (BSC) een belangrijk instrument om de dagelijkse ontwikkelingen te volgen. Ieder jaar stellen afdelingen werkplannen op met het Strategisch kader als uitgangspunt. De kritische doelstellingen in de werkplannen nemen we vervolgens in de Nijestee-BSC op. We volgen de voortgang en bespreken maandelijks de resultaten binnen het directieoverleg en drie keer per jaar met de Raad van Commissarissen.

Hieronder vatten we de kritische doelstellingen voor 2015 samen en vertellen we welke resultaten we haalden.

Ambitie	Waarborgen continuïteit
Doelstelling 1	Verkrijgen van positieve beoordelingen van controlerende instanties Inspectie Leefomgeving & Transport (ILT) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
Prestatie-indicator	Ontvangst positieve beoordelingen. Gereed 31 december 2015.
Realisatie	<ul style="list-style-type: none"> - WSW: in juli brief ontvangen. Nijestee blijft beneden borgingsplafond en heeft borgbaarheidsverklaring ontvangen. - ILT: in oktober 2015 brief 'Financiële beoordeling' ontvangen. Nijestee voldoet aan de eisen, geen aanleiding voor interventies. ILT wenst periodiek geïnformeerd te worden over ontwikkelingen rondom aardbevingen. - ILT: in november 2015 'Oordeelsbrief 2014' ontvangen. Vragen gesteld over onderhoudsdiensten derden en over eventuele onverenigbaarheid functies RvC. In een brief van januari 2016 zijn de vragen adequaat beantwoord. ILT heeft dit schriftelijk bevestigd in een brief d.d. 27 januari 2016.

Ambitie	Waarborgen continuïteit
Doelstelling 2	Het inzichtelijk maken en waar mogelijk verhogen van de maatschappelijke prestaties van Nijestee.
Prestatie-indicator	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelde model vullen met gegevens. Gereed 1 maart 2015. - Bepalen gewenste maatschappelijke prestatie (goede dingen doen). Gereed 1 mei 2015. - Uitkomsten analyseren en actualiseren; extern benchmarken. Gereed 1 november 2015.
Realisatie	<ul style="list-style-type: none"> - Model gevuld met gegevens en geanalyseerd. Prestaties Nijestee vergeleken met commerciële belegger (benchmark). - Uitkomsten besproken met Participatieraad en haar advies verwerkt in de begroting 2016. - Themabijeenkomst met RvC (onder begeleiding van Platform 31) georganiseerd over objectivering en transparant maken van maatschappelijke prestaties voor lokale en landelijke legitimatie.

Ambitie	Waarborgen continuïteit
Doelstelling 3	Verder versterken, onderhouden en verbeteren van de relatie met belanghouders (huurders, gemeente, maatschappelijke organisaties).
Prestatie-indicator	<ul style="list-style-type: none"> - Mede zorg dragen voor vernieuwing stedelijke prestatieafspraken met de gemeente. Gereed 1 maart 2015. - Bijdrage leveren aan Woonvisie gemeente Groningen. Gereed 1 juli 2015.
Realisatie	De Woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis hiervan is een bestuurdersakkoord opgesteld over het kader voor meerjarige prestatieafspraken met corporaties. De RvC heeft dit (met positief advies van Participatieraad) goedgekeurd. Het 'bod' voor 2016 is ingediend bij de gemeente.

Ambitie		Verbeter de leefbaarheid van onze wijken
Doelstelling 4		Het via concrete projecten vergroten en verbeteren van de leefbaarheid in Groningen in het algemeen en van onze wijken in het bijzonder.
Prestatie-indicator		Uitvoeren diverse projecten voor in totaal € 610.000 (inclusief uren eigen dienst € 910.000).
Realisatie		Tot en met december is er € 884.000 uitgegeven (inclusief uren eigen dienst). Diverse projecten lopen of zijn afgerond. Zie Hoofdstuk 5 voor een toelichting.
Ambitie		Beheers de exploitatiekosten
Doelstelling 5		Minimaal realiseren van het geraamde bedrijfsresultaat en het verder versterken van de financiële positie.
Prestatie-indicator		<ul style="list-style-type: none"> - Begroting positief € 9.283.000 (bedrijfswaarde). - De formatie is ultimo 2015 geraamd op 5.670 uur per week (157,5 fte). - Gemiddelde exploitatielasten bedragen € 1.261 per verhuureenheid. - Solvabiliteit doelstelling minimaal 27,5%.
Realisatie		<ul style="list-style-type: none"> - Resultaat positief € 17.951.000. - Formatie ultimo december: 5.463 uur per week (151,8 fte). - Gemiddelde exploitatielasten: € 1.184 per verhuureenheid. - Solvabiliteit bedraagt ultimo december 30,3%.
Ambitie		Houd voldoende financiële middelen beschikbaar
Doelstelling 6		Het optimaliseren van de liquiditeitspositie, zodanig dat Nijestee te allen tijde aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen.
Prestatie-indicator		<ul style="list-style-type: none"> - Liquiditeitspositie ligt continu binnen € 0 en € 2,5 miljoen. - Rentedekkingsgraad minimaal 1,5. - Loan to Value: maximaal 75%, ambitie < 70%.
Realisatie		<ul style="list-style-type: none"> - Vanwege uitstel bouwprojecten is Nijestee overliquide. Omvang wordt zoveel mogelijk beperkt door inzet flexleningen. Liquiditeitspositie ultimo december € 11,8 miljoen positief. - Rentedekkingsgraad bedraagt 2,1. - Loan to value bedraagt 69,5%.
Ambitie		Beperk risico's tot acceptabele grootheden
Doelstelling 7		Verkleinen van de (financiële) risico's op de ontwikkelportefeuille.
Prestatie-indicator		<ul style="list-style-type: none"> - Definitief afwickelen verkoop Noorderkerk, Ciboga schots 8, Bloemstraat en Hora Siccamingel. Gereed 31 december 2015. - Risico's van locaties Gak en Stadswerf minimaliseren. Gereed 31 december 2015.
Realisatie		<p>Er zijn diverse ontwikkelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eerste deel Noorderkerk is verkocht, eerste en tweede deel Hora Siccamingel is betaald, Bloemstraat 3/5/7 is eveneens betaald. - Er is een koopovereenkomst getekend inzake Stadswerf blok 1-4. Deellocatie Gak (toren 1) is opgenomen in de begroting van 2016.
Ambitie		Beperk risico's tot acceptabele grootheden
Doelstelling 8		Het minimaliseren van aardbevingsrisico's bij nieuwbouwprojecten.
Prestatie-indicator		<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoeken welke richtlijn leidend is (bijvoorbeeld NPR). Gereed 1 juli 2015. - Onderzoek doen naar juridische mogelijkheden inzake claimen van schade en meerkosten bij de NAM. - Bij nieuwbouw wordt aardbevingsbestendig bouwen als ontwerpcriterium meegenomen.
Realisatie		<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek naar richtlijn is gereed. - Onderzoek naar juridische mogelijkheden is afgerond. Claims zijn ingediend. - Aangepaste omgevingsvergunningen Trefkoel en Kopland zijn ingediend en afgegeven.

Ambitie	Vergroot de participatie van bewoners
Doelstelling 9	Het onderhouden en verder professionaliseren van contacten met (georganiseerde) huurders.
Prestatie-indicator	<ul style="list-style-type: none"> - Organiseer minimaal 4 BAG's (BewonersAdviesGroepen). - Minimaal 6 keer overleg met Participatieraad. - Evalueren werking van de Participatieraad.
Realisatie	<ul style="list-style-type: none"> - Vier BAG's georganiseerd: wonen in een jongerencomplex, duurzame energie, doorstroming en groenonderhoud. - Overleg Participatieraad conform planning uitgevoerd. - Diverse Participatiecafés in wijken georganiseerd. - Evaluatie uitgevoerd. Conclusie: zeer geslaagde proef om het formele overleg huurders – verhuurder te borgen. De Participatieraad gaat door.

Ambitie	Vergroot de participatie van bewoners
Doelstelling 10	Het (in het kader van betaalbaarheid en woonlasten) formuleren van toekomstig huurbeleid.
Prestatie-indicator	<ul style="list-style-type: none"> - Op basis van actuele regelgeving (huursombeleid) formuleren van een concept visie. - Bespreken van deze visie met Participatieraad. - Gereed 31 december 2015.
Realisatie	Uitgangspunten huursombeleid zijn nog niet bekend gemaakt door de minister. Op basis van de nieuwe Woningwet (onderdeel Passend Toewijzen) is besloten om geen nieuw beleid op te stellen. In het 1e kwartaal van 2016 worden de ervaringen besproken en vindt eventueel bijstelling van eigen beleid plaats.

Ambitie	Behoud c.q. verbeter de klanttevredenheid
Doelstelling 11	Het realiseren van een acceptabele klanttevredenheid op het gebied van woondiensten en onderhoud.
Prestatie-indicator	<ul style="list-style-type: none"> - Klanttevredenheid reparatieverzoeken is minimaal een 7,5. - Klanttevredenheid informatie over verhuizen is minimaal een 7,9. - Klanttevredenheid nieuwe bewoners is minimaal een 7,8. - Niet planmatig onderhoud (reparaties en verhuizingen) > 8. - Planmatig onderhoud > 8.
Realisatie	<p>Scores over 2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klanttevredenheid reparatieverzoeken is 8,2. - Klanttevredenheid informatie over verhuizen is 7,7. - Klanttevredenheid nieuwe bewoners is 7,5. - Niet planmatig onderhoud (reparaties en verhuizingen): 8,2. - Planmatig onderhoud: 7,9.



Ambitie	Bied keuzemogelijkheid door diversiteit in het woningaanbod Realiseer betaalbare woningen Realiseer en verbeter onze woningvoorraad op een duurzame wijze
Doelstelling 12	Het realiseren van het vastgoedprogramma 2015.
Prestatie-indicator	Vastgoedprogramma 2015: <ul style="list-style-type: none">- Opleveren Grunobuurt Typhoon (109 won.) en Semmelweisstraat fase 2 (24).- Onderhanden woningen ultimo 2015: Trefkoel (467 woningen) en Kopland (20 woningen).- Opleveren 100 woningen in het kader van kwaliteitsverbetering.
Realisatie	Resultaten 2015: <ul style="list-style-type: none">- Grunobuurt Typhoon (109 woningen) en Semmelweisstraat (24 woningen) zijn opgeleverd;- Bouw Trefkoel en Kopland is uitgesteld om ontwerpen aardbevingsbestendig te maken;- Er zijn geen projecten Kwaliteitsverbetering opgeleverd. Wel zijn enkele projecten onderhanden: 62 woningen in De Wijert worden begin 2016 opgeleverd. Voorbereiding van circa 66 woningen in de Oosterparkwijk is in volle gang.
Ambitie	Verkoop onroerend goed om investeringsruimte te creëren
Doelstelling 13	Minimaal realiseren van een verkoopopbrengst als gevolg van de individuele verkoop van bestaande woningen en nieuwbouw
Prestatie-indicator	Verkoopprogramma 2015: <ul style="list-style-type: none">- Regulier: 140 woningen à gemiddeld € 80.000 = € 11.200.000.- Nieuwbouw: Grunobuurt Typhoon 32 woningen: resultaat € 300.000.- Taxicentrale: resultaat € 200.000.- Frans van Mierisstraat: verkoop 30 woningen.
Realisatie	<ul style="list-style-type: none">- Tot en met december zijn 160 wooneenheden definitief verkocht, opbrengst € 11,5 miljoen. Per saldo beter resultaat van € 0,3 miljoen.- Grunobuurt Typhoon: 42 woningen verkocht. Resultaat € 0,7 miljoen.- Taxicentrale verkocht. Opbrengst € 0,2 miljoen.- Frans van Mierisstraat: 27 woningen verkocht. Resultaat € 0,6 miljoen.- 7 bedrijfspanden verkocht.
Ambitie	Verbeter informatie en communicatie richting onze bewoners/belanghouders
Doelstelling 14	Het voldoen aan de regelgeving inzake Woningwet.
Prestatie-indicator	Gereed 31 december 2015
Realisatie	Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht. Een interne projectgroep bewaakt tijdige, juiste en volledige implementatie. Vooralsnog loopt invoering conform planning.
Ambitie	Toets en verbeter de interne processen
Doelstelling 15	Voldoen aan de wettelijke (veiligheids)eisen op het gebied van asbest, legionella en brandpreventie.
Prestatie-indicator	<ul style="list-style-type: none">- Actualiseer de veiligheidsmatrix. Gereed 30 juni 2015.- Veiligheid: opleiden medewerkers. Gereed 31 december 2015.- Integreer van veiligheidsmaatregelen binnen Meerjarenonderhoudsplanung
Realisatie	<ul style="list-style-type: none">- Veiligheidsmatrix is actueel.- Medewerkers zijn opgeleid. Niveau voldoet aan eisen.- Veiligheidsmaatregelen zijn geïntegreerd in Meerjarenonderhoudsplanung.



Ambitie	Toets en verbeter de interne processen
Doelstelling 16	Het beperken van de schade als gevolg van (mogelijke) aardbevingen.
Prestatie-indicator	<ul style="list-style-type: none">- Inventariseer volledige bezit op huidige schade.- Breng risicovolle complexen in beeld.- Houd toezicht op afwikkeling van aardbeving gerelateerde schades bij NAM.
Realisatie	<ul style="list-style-type: none">- Inventarisatie is afgerond inclusief risicovolle complexen.- Er zijn 13 claims nog bij de NAM in behandeling, 11 claims zijn door het CVW afgewezen. 7 claims toegekend, maar nog niet uitgekeerd (gemiddeld € 500). Onderhandeling over meerkosten nieuwbouw loopt.

Ambitie	Verbeter de informatievoorziening
Doelstelling 17	Het voorbereiden van de keuze voor een nieuw primair informatiesysteem (vanwege eindigheid van First Noa).
Prestatie-indicator	<p>Prestatie-indicator - Participeren in ontwikkeling van Agresso (nieuw product van NCCW).</p> <ul style="list-style-type: none">- Oriënteren op overige pakketten.- Implementeren structuur ter voorbereiding op uiteindelijke keuze.
Realisatie	Leverancier NCCW heeft einddatum First Noa een jaar verschoven naar 31 december 2018. Daardoor is het keuzetraject uitgesteld naar 2016.

1.5 Bewegingen in onze omgeving

Op een aantal terreinen spelen we in op bewegingen in onze omgeving.

Beweging in schone, betaalbare energie

De gemeente Groningen richtte samen met het Waterbedrijf de WarmteStad BV op. WarmteStad wil een put bouwen in de grond in de buurt van Zernike. Daarmee wordt dik drie kilometer onder grond water aangeboord met een temperatuur van 120 graden Celsius. Dat water wordt omhoog gepompt en de warmte wordt via een net verspreid langs woningen en gebouwen in het noordwesten van de stad. De warmte die geleverd wordt is schoon en goedkoper dan gas. Het plan is om uiteindelijk 10.000 huishoudens van deze warmte te voorzien.

WarmteStad is in gesprek met Lefier, Nijestee, Patrimonium en De Huismeesters. We hebben relatief veel woningen in Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen. Daarom sloten we in 2015 een intentieovereenkomst af, net als de andere drie corporaties.

Onderstaande tabel geeft voor de eerste fase het aantal adressen per corporatie weer.

Woningcorporatie	Aantal adressen in fase 1
De Huismeesters	280
Lefier	500
Patrimonium	1531
Totaal	2494

Wij staan hier positief tegenover, maar onder drie voorwaarden:

- De huurders worden er gemiddeld beter van.
- De corporaties worden er gemiddeld niet minder van.
- WarmteStad krijgt rugdekking vanuit de gemeenteraad en laat een haalbaar plan zien met stabiele financiën.

Ondergrond in beweging

In Groningen wordt al jaren aardgas gewonnen door de NAM in opdracht van de minister van Economische Zaken. Dit heeft de laatste jaren geleid tot aardbevingen in de regio. Eind september 2014 voelden we in de stad Groningen de eerste beving. In 2015 schroefde de minister de gasboringen terug, mede onder druk van de bevolking, de lokale politiek en de provincie. Het afgelopen jaar zijn er geen aardbevingen meer in de stad gevoeld, ook de schokken in de regio zijn minder hevig.

De bevingen leiden tot schade aan gebouwen. Wij meldden in totaal 31 gevallen van schade bij de NAM en het Centrum Veilig Wonen (CVW). Het CVW is sinds 1 januari 2015 verantwoordelijk voor de afhandeling van schademeldingen. Onze ervaring is dat de afhandeling traag verloopt: 13 claims zijn nog bij de NAM in behandeling, 11 claims zijn door het CVW afgewezen en 7 claims zijn toegekend, maar nog niet uitgekeerd. Per toegekende schadeclaim gaat het om een bedrag van gemiddeld € 500. De inspanning die wij als Nijestee moeten leveren om schades op te nemen of vergoeding van andere uren die medewerkers aan dit dossier besteden, zijn nog onderwerp van onderhandeling.

Naast herstel van schade zullen we preventieve maatregelen moeten nemen, bijvoorbeeld bij nieuwbouw. De aardbevingenproblematiek heeft daarom geleid tot vertraging in de ontwikkeling van twee projecten: Trefkoel en het Kopland. De ontwerpen hiervoor maakten we aardbevingsbestendig volgens de nieuwe richtlijnen. De meerkosten verhalen we op de NAM. In dit geheel trekken we gezamenlijk op met de gemeente, collega-corporaties en partijen als de RUG, Hanzehogeschool en het UMCG.

Naast schadeherstel en preventieve maatregelen is waardedaling van woningen in het gebied ten Noordoosten van de stad een issue. Mensen hebben steeds meer moeite om hun huis te verkopen nu het risico op de aardbevingen meer bekendheid krijgt. Tot nog toe is dit voor onze woningen niet aan de orde; we hebben alleen woningen in de stad en dat blijft een gewilde plek om te wonen. Het aantal verkopen blijft op peil en de prijzen dalen niet. Ook externe taxateurs zien geen reden om ons bezit lager te waarderen.

Beweging in transparantie

Aedes is de belangenvereniging van de corporaties in Nederland. Met de Aedes benchmark kunnen woningcorporaties hun prestaties meten, vergelijken en verbeteren. De corporaties worden onderling vergeleken op een aantal punten: de beoordeling van de corporatie door huurders, de gemiddelde bedrijfskosten per verhuureenheid, het woningonderhoud, maar ook wordt de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen onderzocht. In totaal leverden 271 corporaties volledige informatie aan over alle onderdelen, dat is 93% van alle corporaties. 193.000 huurders gaven hun mening, met een gemiddeld rapportcijfer van 7,4. Er zijn vijf groepen: koplopers (AA), achter de koplopers, middengroep, voor de staartgroep en staartgroep (CC). Nijestee behaalde samen met 25 andere corporaties de status AA.

1.6 Besluitpunten bestuur

Iedere twee weken komt het directieteam bijeen. Dit team bestaat uit de algemeen directeur / bestuurder en vier directeuren die ieder een deel van de organisatie aansturen (zie organogram in Hoofdstuk 7 over Organisatie en Personeel). In het afgelopen jaar werden door het bestuur onder andere de volgende besluiten genomen:

- diverse voortgangs- en oplevernotities nieuwbouw- en verbeterprojecten
- afronding belang in Wif (Wooninvesteringsfonds)
- voorbereiding verkoop wijkcentrales/WKO's
- risicoanalyse en projectplan aardbevingen
- voorbereiding crisis(communicatie)plan
- beleid plaatsen zonnepanelen
- duurzame doelen 2015
- afstoten aandelen PandGarant
- opheffen Nijestee Onroerend goed BV
- verlaging leningportefeuille door extra aflossen
- beleid projectmatig duurzaam verbeteren - huurverhoging
- jaarplan Compliance
- keuze administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB
- verkoop ontwikkellocaties
- individueel gezondheidsbudget als arbeidsvoorwaarde
- toekomst studio's Damsterdiep
- aanpassen WWS-punten (verlagen huur 24 woningen)
- instellen projectorganisatie invoering nieuwe Woningwet
- nieuwe teamindeling Woondiensten
- IT-visie
- participatiewet – werk voor mensen met een arbeidsbeperking
- herzien contracten debiteurenbeheer
- verhuisproces evalueren
- toezichts- en toetsingskader Nijestee 2016
- intentieovereenkomst met SSH Utrecht ontwikkeling Trefkoel
- verkoop aantal panden bedrijfsmatig vastgoed
- inkomensafhankelijke huurverhoging (niet toepassen in 2015)
- jaarverslag 2014
- begroting 2016
- prestatieafspraken gemeente en eigen 'bod'

A woman with short dark hair and red lipstick is sitting on a green chair. She is wearing a dark grey long-sleeved top and black tights. Her hands are clasped in her lap. The room is filled with many colorful chairs in shades of purple, blue, grey, and green, arranged in rows. The background wall is made of horizontal wooden slats.

Bewoners betrekken bij beheer en
beleid

2.1 Meer invloed voor huurders

Belangrijk onderdeel van de Woningwet is dat huurders meer invloed krijgen. Daar zijn we blij mee, want alles wat we doen is bedoeld om huurders goed te laten wonen. Voor ons betekent dit geen drastische verandering, want we nodigen bewoners al jaren uit om met ons mee te praten en samen mee te helpen om prettig in buurten te wonen.

De Participatieraad is vanuit de huurders de formele overlegpartner voor Nijestee. Onder formeel overleg valt het overleg dat Nijestee volgens de Overlegwet voert met georganiseerde huurders: de huurdersverenigingen. In 2013 kwam dit op losse schroeven te staan doordat bijna alle huurdersverenigingen zich ophieven bij gebrek aan nieuwe leden. Alleen in Kostverloren bestaat nog steeds een actieve wijkgebonden huurdersvereniging. Vooruitlopend op het besluit om de huurdersverenigingen op te heffen, zochten we samen met de besturen naar een andere en nieuwe vorm van formeel overleg. Daaruit is de Participatieraad voortgekomen.

De Participatieraad bestaat uit 11 personen en hanteert een aantal duidelijke spelregels:

- De leden nemen deel op persoonlijke titel, dus zonder last of ruggenspraak.
- De Participatieraad verantwoordt zich in publicaties, bijeenkomsten in wijken en bijvoorbeeld op de BinnensteBuitendag.
- Alle leden zijn gelijk en hebben evenveel recht van spreken.
- Elk lid draagt naar vermogen bij aan werkgroepen die thema's en activiteiten voorbereiden.
- De Participatieraad beslist in een plenaire vergadering over de resultaten van de werkgroepen.
- De Participatieraad wordt ondersteund door de coördinator participatie van Nijestee in de vorm van ambtelijke secretaris en onafhankelijk voorzitter van de bijeenkomsten.
- De deelnemers ontvangen een vrijwilligersvergoeding, onkosten worden door Nijestee betaald.
- De Participatieraad stelt een begroting op om zicht te houden op de kosten.

In korte tijd ontwikkelde de Participatieraad zich tot een voldragen gesprekspartner met gedegen kennis van zaken. In 2015 kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde:

- Discussie over de maatschappelijke prestaties van een corporatie in het algemeen en die van Nijestee in het bijzonder.
- Uitgangspunten begroting 2016. In de conceptbegroting konden we de Participatieraad op de meeste punten tegemoet komen. Zo nemen we genoeg met een lager financieel resultaat, worden er minder reserves toegevoegd aan eigen vermogen, de solvabiliteit stijgt niet naar 30% en de huurstijging wordt inflatie + "minder" dan 1%.
- Gevolgen invoering nieuwe Woningwet.
- Prestatieafspraken met gemeente.
- Werving en selectie nieuwe leden.
- Jaarlijks overleg met de RvC.
- PR en communicatie: promotiefilmpje en inrichting eigen website.
- Positie van een huurdersvereniging op wijkniveau en bewonerscommissie op complexniveau.



Bij de installatie van de Participatieraad eind 2013 is afgesproken om de werkwijze na twee jaar te evalueren. Na evaluatie in december 2015 is de algemene conclusie dat de proef geslaagd is. De Participatieraad oriënteert zich op een keuze voor een rechtspersoon. Vervolgens formaliseren we de afspraken in een samenwerkingsovereenkomst. Formalisatie van de afspraken met de wijkgebonden huurdervereniging Kostverloren is ook in voorbereiding.

2.2 Praat mee met Nijestee

Mensen huren een woning van ons om rustig te kunnen wonen. Vanuit die veilige situatie leidt iedereen een eigen leven, de kinderen moeten naar school, de boodschappen gedaan en het huis aan kant om vrienden te ontvangen. Als er niets kapot is, hebben ze onze bemoeienis niet nodig. Dus waarom zouden huurders tijd en moeite nemen om zich te verdiepen in ons beleid? Toch willen we dat graag, want we zijn er om de goede dingen voor hen te doen. Door de jaren heen ontwikkelden we een aantal nieuwe manieren om huurders uit te nodigen om met ons mee te praten en te denken:

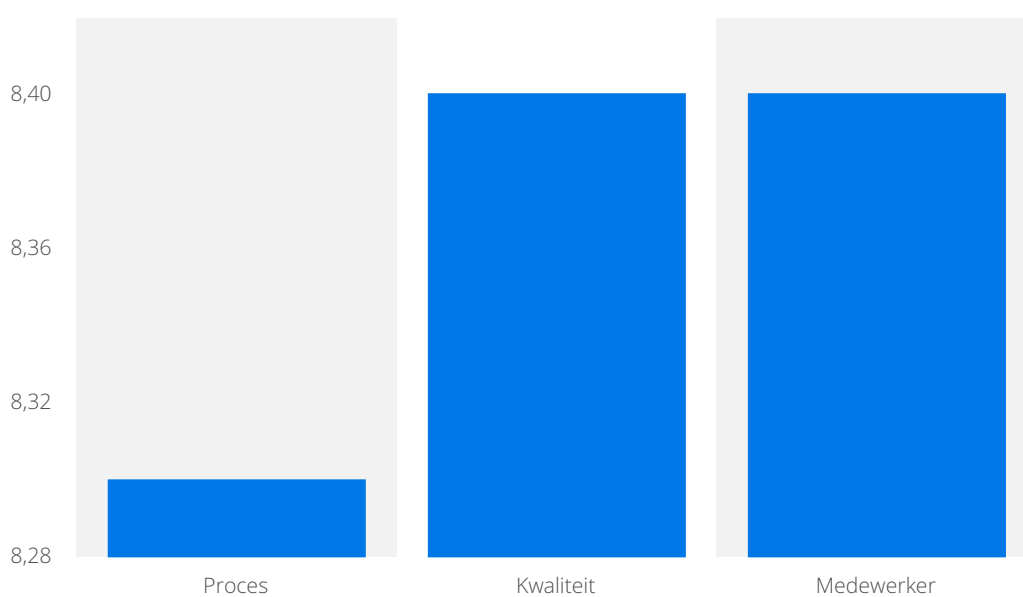
- *BewonersAdviesGroep (BAG)*. Sinds 2008 vragen we bewoners om advies via een BewonersAdviesGroep. We benaderen huurders gericht met een vraag over een specifiek onderwerp. De groep komt vier keer bijeen. We leveren een technisch voorzitter en een onafhankelijke notulist. Meestal begint een BAG met een verkenning van het onderwerp, daarna komt de groep al discussiërend tot een aantal aanbevelingen of verbeterpunten. Die worden gebundeld in een advies dat aan de directie van Nijestee wordt aangeboden. We sluiten de BAG af met een hapje en een drankje. De afspraak is dat er binnen vier weken een reactie van ons komt. In 2015 organiseerden we vier keer een BAG: wonen in een jongerencomplex, duurzame energie, doorstroming en groenonderhoud. De adviezen zijn te vinden op onze website. Een directielid is verantwoordelijk voor een reactie op de adviezen en de uitvoering van de punten die we overnemen. Op de website deelde een enthousiaste deelnemer haar ervaring met deze werkwijze.
- *BinnensteBuitendag*. Elk jaar organiseren we een BinnensteBuitendag. Op die dag gaan we met belanghouders in gesprek over de resultaten van het afgelopen jaar en vertellen we wat onze plannen zijn. Meestal kiezen we een bepaald thema, zoals wonen in een VvE of duurzaamheid. In 2015 was het thema "In beweging". We spraken met circa 75 huurders over de beschikbaarheid van woningen en op welke manier mensen gemakkelijker kunnen verhuizen als hun situatie verandert. Ouderen blijven nu vaak wonen in een eengezinswoning en willen vaak kleiner wonen als de kinderen uit huis zijn. De woningen die vrijkomen, zijn vaak duurder. Ze blijven daarom wonen in een huis dat te groot voor hen is. Tegelijkertijd komen er weinig eengezinswoningen vrij voor (startende) gezinnen. Eerder organiseerden we de BinnensteBuitendag aan het eind van de middag en nodigden we huurders en andere belanghouders uit, zoals gemeenteraadsleden, welzijnswerkers of politie. Meestal waren huurders in de minderheid, terwijl we die juist heel graag bij ons doen en laten betrekken. Dit jaar pakten we het met hulp van de Participatieraad anders aan: we kozen een avond in een buurtcentrum waar je gemakkelijk binnenstapt. We schreven 1.000 huurders persoonlijk aan en nodigden hun uit van tevoren een bord stamppot met ons mee te eten. Dat werkte: van de aanwezigen was het overgrote deel huurder.
- *Participatiecafé*. De Participatieraad is meer dan alleen de formele overlegpartner, zij denkt ook na over nieuwe manieren om huurders bij het beleid van Nijestee te betrekken. Daarnaast heeft de Participatieraad zelf ook behoefte aan contact met huurders om te weten wat er speelt. Ze bedacht daarom een nieuwe vorm: een Participatiecafé. In 2015 organiseerden we dit voor het eerst in buurtcentra in Kostverloren, de Oosterparkwijk en Vinkhuizen. In het vervolg organiseert de Participatieraad minimaal twee keer per jaar een café in een buurtcentrum. Daar kunnen bewoners informatie halen en brengen. Medewerkers van Nijestee zijn aanwezig, bijvoorbeeld om klustips te geven. Ook de leden van de RvC die op voordracht van de huurders benoemd zijn, gaan naar het Participatiecafé.

2.3 Wonen in een VvE

Als we woningen in een complex verkopen, richten we vaak een Vereniging van Eigenaren op, een VvE. Dat zijn we verplicht. Alleen als het om eengezinswoningen gaat, hoeft dat niet. In 2015 waren we lid en mede-eigenaar van circa 160 VvE's en 5 onderhoudsverenigingen. 2.700 huurders hebben te maken met een VvE. De eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer, Nijestee vertegenwoordigt als eigenaar de belangen van de huurders in een VvE. Maar we vinden het belangrijk dat alle bewoners van een woongebouw zelf mee kunnen praten en mee kunnen beslissen over hun directe woonomgeving. Daarom machtigen we de huurders van bepaalde woongebouwen om deel te nemen aan de ledenvergadering van de VvE. Juiste informatie is een eerste voorwaarde om mee te kunnen praten. Via de website www.bewonersgroningen.nl kunnen de eigenaren en de huurders van deze woongebouwen de vergaderstukken inzien of nalezen.

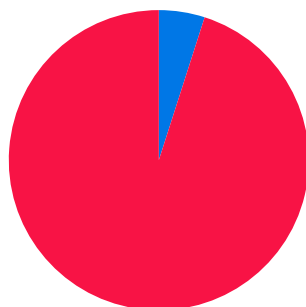
2.4 Tevredenheid huurders

Als huurders contact met ons opnemen is dat vaak omdat er iets stuk is in de woning. Dan zorgen we ervoor dat een eigen vakman van ons langs gaat of we schakelen bedrijven in die gespecialiseerd zijn in bijvoorbeeld riolering of het plaatsen van glas. Om te vragen of alles naar wens is verlopen, bellen we huurders een paar weken later op. Dat doen we een aantal keer per jaar op een avond. We bereiken circa 200 huurders per belronde. Als een later moment voor hun beter uitkomt, noteren we dat en bellen we later terug. Het onderzoek doen we samen met medewerkers van bedrijven die voor ons werken. De gemiddelde scores lagen in 2015 boven de 8.



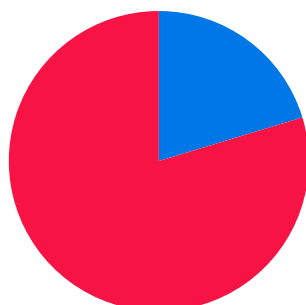


Was de vakman van Nijestee aanwezig binnen het afgesproken tijdsblok?



	Nee	29 (4,94%)
	Ja	558 (95,06%)

Was de reparatie in een keer klaar?



	Nee	119 (20,31%)
	Ja	467 (79,69%)

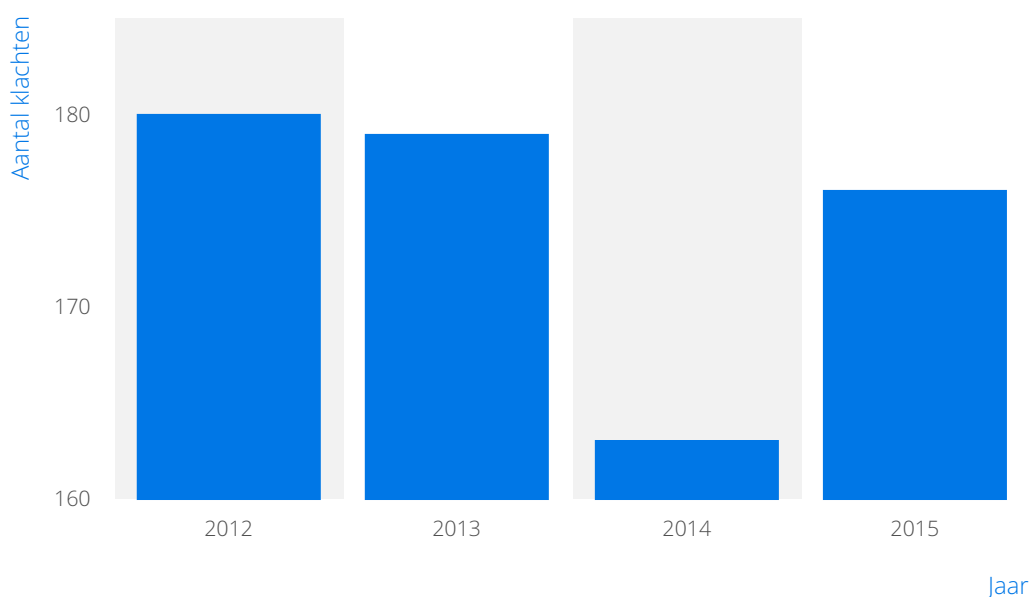
We zijn blij met deze cijfers. Maar wat zeggen die nu eigenlijk? Hoe scoren andere corporaties? Dat was tot voor kort onduidelijk, nergens konden we een vergelijking maken. Dat kan nu wel: Aedes werkt met een benchmark waarin het oordeel van huurders een steeds belangrijkere plek krijgt. In 2015 leverden we gegevens aan over de tevredenheid van huurders die we digitaal via de KlantContactMonitor verzamelen.



Daarin meten we hoe tevreden huurders zijn over de uitvoering van reparaties, wat een nieuwe huurder van onze dienstverlening vindt en welke mening een vertrekkende huurder over ons heeft. Daarin scoren we gemiddeld een 7,7 en behoren we tot de landelijke kopgroep (AA).

2.5 Klachtenafhandeling

Dagelijks bellen en mailen bewoners ons met allerlei vragen en voeren we reparatieverzoeken uit. Met zoveel contact met bewoners en woningzoekenden kan het zijn dat bewoners een klacht indienen over de dienstverlening, ons beleid of het gedrag van onze medewerkers. Dergelijke signalen horen we graag, want iedere klacht is een gratis advies om zaken te verbeteren. Alle klachten komen binnen bij de klachtencoördinator die de klachten over de afdelingen verdeelt om afgehandeld te worden. Ons beleid is om binnen 10 werkdagen inhoudelijk antwoord te geven en/of duidelijke werkafspraken te maken.



In 2015 kwamen 176 klachten bij ons binnen. Alle klachten handelen we zo zorgvuldig mogelijk af. Desondanks kan het natuurlijk zijn dat een bewoner het niet eens is met een beslissing of niet tevreden is over de afhandeling van de klacht. In Groningen is de 'Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen' ingesteld. Bij deze commissie kunnen alle huurders van de stad klachten indienen die te maken hebben met het toepassen van de regels, de dienstverlening of de manier waarop men is behandeld.

Bewoners kunnen ook rechtstreeks naar deze Klachtencommissie stappen zonder eerst een klacht bij ons in te dienen. We hanteren als regel dat we het advies van de Klachtencommissie opvolgen. In het kalenderjaar 2015 ontving de Klachtencommissie tien zaken. Twee klachten zijn naderhand door de bewoner ingetrokken, één klacht is nog door de commissie aangehouden. De commissie deed in zeven zaken een uitspraak. In vijf zaken stelde de commissie ons in het gelijk; in één zaak stelde de commissie de bewoner in het gelijk. In één geval kwamen we op advies van de commissie met de bewoner tot nadere afspraken. In 2014 deed de Klachtencommissie zes uitspraken.

Ook bij de Huurcommissie, een landelijke, onafhankelijke overheidsorganisatie, kunnen bewoners terecht voor klachten. Dit betreft specifieke klachten over de onderhoudstoestand van de woning in relatie tot de huurprijs. In 2015 ontving de Huurcommissie zes klachten over Nijestee, twee daarvan zijn niet ontvankelijk verklaard.



Van de vier zaken waarin de Huurcommissie een uitspraak deed, kregen we gelijk. De aanleiding van de klachten was veelal de ontvangst van de afrekening van de bijkomende kosten of de aankondiging van de jaarlijkse huuraanpassing.

De Huurcommissie doet alleen uitspraken over klachten van mensen die in een sociale huurwoning wonen, dus niet in een vrije sectorwoning. In dat geval toetst de commissie alleen of de aanvangshuur redelijk is. Als verhuurder betalen we per zaak € 450 aan leges, de kosten krijgen we terug als we in het gelijk worden gesteld. Een huurder betaalt € 25 aan leges als die een zaak aankaart.



Kwaliteit van het woningbezit

3.1 Regulier onderhoud

We verhuren circa 13.500 woningen, verspreid over 22 buurten in de stad Groningen. We besteden veel tijd en aandacht aan regulier onderhoud. Dagelijks pakken we reparatieverzoeken op, want er kan altijd iets stuk gaan. Ons beleid is om de werkzaamheden zoveel mogelijk met eigen medewerkers uit te voeren: zij zijn onze ogen en oren in de wijk. Ze kennen de mensen, de buurt en de bijzonderheden van een woning. Specialistische klussen besteden we uit aan externen, zoals werkzaamheden aan riolering of elektrische installaties.

Onderstaande tabel laat de inzet door de eigen dienst zien in verhouding tot de inzet van derden bij storingen en reparatieverzoeken.

Uitvoerende	Aantal taken	% taken	% kosten
Eigen Dienst	15.766	74%	45%
Derden	5.625	26%	55%
Totaal	21.391	100%	100%

In 2015 investeerden we ruim € 23 miljoen in de kwaliteit van onze woningen:

Onderhoudslasten		20.648.000
Dagelijks onderhoud		6.495.000
Reparatieverzoeken	3.441.000	
Verhuisonderhoud	1.672.000	
Brand & storm	231.000	
Wet maatschappelijke ondersteuning	35.000	
Woningverbetering	204.000	
VVE bijdrage dagelijks onderhoud	147.000	
Asbestsanering	766.000	
Planmatig onderhoud		14.153.000
Projecten	9.955.000	
Periodiek en contractonderhoud	1.914.000	
Woonomgeving	490.000	
VVE bijdrage planmatig onderhoud	1.630.000	
Asbestsanering	164.000	
Kwaliteitsverbetering		399.000
Kwaliteitsverbetering	399.000	
Servicecontracten		1.619.000
Serviceonderhoud	1.619.000	
Overig		338.000
Verkoopklaar maken	338.000	
Totaal		23.004.000

Algemene kwaliteit woningen

Ons onderhoudsbeleid is gericht om woningen veilig, gezond en duurzaam te verhuren. De conditie meten we voortdurend door de kwaliteit te toetsen aan een landelijk geldende norm: de NEN 2767. Als ondergrens hanteren we de conditiescore 3.

NEN 2767

- | | |
|---|--------------------|
| 1 | nieuwbouw |
| 2 | goede conditie |
| 3 | redelijke conditie |
| 4 | matige conditie |
| 5 | slechte conditie |
| 6 | sloopniveau |



Eind 2015 was de stand van zaken als volgt:

- 90% van het geïnspecteerde bezit heeft een score van 3 of beter (3, 2 en 1).
- 47% van het geïnspecteerde bezit heeft een score van 2 of beter (2 en 1).
- 12% van het geïnspecteerde bezit heeft een score van 1.
- 27% (overig bezit) score is onbekend. Het gaat hierbij om complexen in Vve's of onderhoudsverenigingen en complexen met een strategie sloop en tijdelijke instandhouding.

Veilige installaties

Af en toe komt in het nieuws dat bewoners overlijden of onwel worden door koolmonoxidevergiftiging. Dat kan ontstaan door onveilige verwarmingstoestellen. Die situaties willen we uiteraard zoveel mogelijk vermijden. Ieder jaar vervangen we daarom verouderde geisers of kachels. In de afgelopen twee jaar betrof dat alleen al 450 toestellen in woningen in Selwerd. Eind 2015 hebben we nog 543 open verbrandingstoestellen in contract.

Keukengeisers	228
Badgeisers	11
Open CV-ketels	227
Moederhaarden	56
Open gashaarden	21
Totaal	543

Naar schatting zijn er 100 open verwarmingstoestellen die niet bekend zijn binnen contract. Dit komt vaak doordat deze toestellen in het verleden door de bewoners zelf zijn aangeschaft. In 2015 gaven we Energiewacht opdracht om deze adressen te bezoeken, de veiligheid van de toestellen te controleren en - indien nodig - direct actie te ondernemen. Ondertussen zijn meer dan de helft van deze 100 adressen bezocht. In 5 gevallen zijn onveilige situaties geconstateerd, die zijn meteen opgelost.

Verhuizen op maat

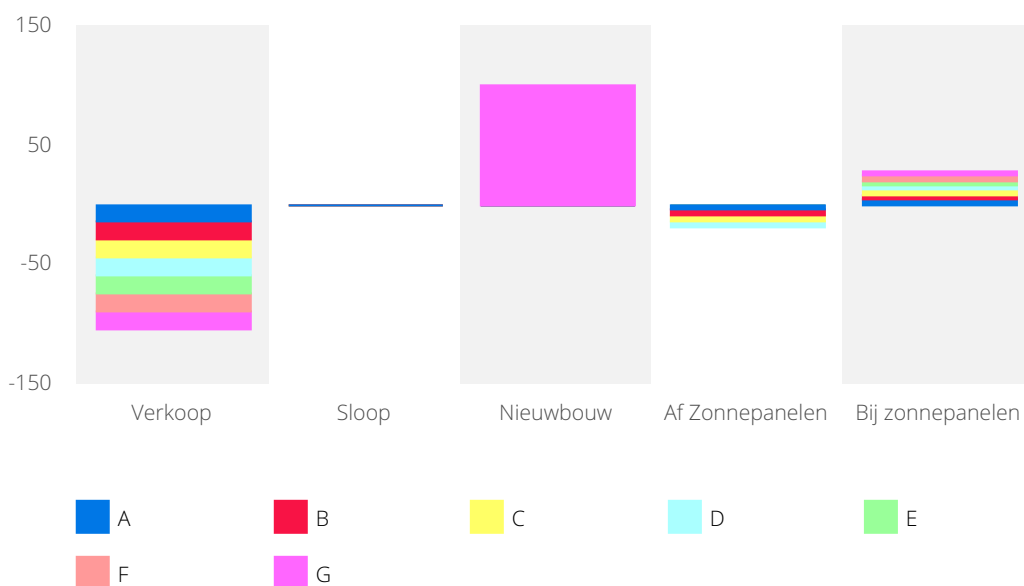
Een aantal jaren geleden hanteerden we een eigen eisenpakket waar woningen aan zouden moeten voldoen. Na vertrek van een huurder vervingen we keukenblokken of andere zaken die volgens onze inzichten aan vervanging of verbetering toe waren. Deze werkwijze laten we nu los. Samen met de nieuwe en de vertrekkende huurder bekijken we ter plekke waar de nieuwe bewoner behoefte aan heeft. Ook kunnen op die manier gemakkelijk afspraken worden gemaakt over de overname van spullen of stoffering. De wensen van de vertrekkende en nieuwe huurders staan centraal. Deze aanpak bespaart niet alleen tijd, materialen en geld; het levert ook nog eens tevreden huurders op. Daar doen we het voor!

3.2 Bestaande woningen energiezuinig verbeteren

Bijna al onze woningen hebben een energielabel: A betekent dat de woning energiezuinig is, als de woning een G-label heeft, is die slecht geïsoleerd en zijn de installaties verouderd. Ook het bouwjaar telt mee in de kwaliteit van het label. Per 1 januari 2015 schrijft de wet een andere manier voor om de energieprestatie van een woning te bepalen. Op basis van het zogenoemde 'Nader Voorschrift' komen de labels voor corporatiewoningen te vervallen. Daarvoor in de plaats komen prestatie-indexcijfers, die opnieuw moeten worden berekend.

Deze verandering wordt stapsgewijs doorgevoerd. Ten eerste krijgen alle woningen die voor 1 januari 2015 nog geen energielabel hadden of waarvan de energieprestatie daarna is gewijzigd door energiebesparende maatregelen, direct een nieuwe energie-index. Voor alle overige woningen is het oude letterlabel nog 10 jaar geldig vanaf de datum van invoering. Bij Nijestee zijn de oudste labels in 2008 ingevoerd. Dat betekent dat we vanaf 2018 voor deze woningen de nieuwe index moeten invoeren. Eind december was de nieuwe systematiek landelijk nog niet doorgevoerd. We kunnen daarom de cijfers moeilijk vergelijken met die van eerdere jaren. Om toch een indruk te geven van de verbeteringen van de kwaliteit van de woningen, geven we aan wat er in 2015 is veranderd door verkoop of door de plaatsing van zonnepanelen.

Wijziging energielabels in 2015





In 2015 verbeterden we twee complexen in De Wijert waarbij we een geplande schilderbeurt combineerden met energiebesparende maatregelen zoals dakisolatie, zonnepanelen en HR++ glas. Hierdoor maken ze een labelsprong van E naar gemiddeld B (oude energielabel). Van de 71 adressen deden 62 huishoudens mee. De bewoners betalen een huurverhoging van € 14 per maand. Deze huurverhoging kunnen ze voor een groot deel terugverdienen met de nieuwe zonnepanelen: dit levert een besparing op van gemiddeld circa € 12 per maand. Na oplevering in begin 2016 weten we of we de vereiste "labelsprongen" hebben gemaakt. Als dit zo is, kunnen we aanspraak maken op de STEP-subsidie van ca € 2.000 per woning.

Irislaan / Zaagmuldersweg

Ook in de Oosterparkwijk bereidden we verbetering van een 88 woningen voor. Eind december 2015 zette ruim 75% van de bewoners een handtekening. Ze betalen een huurverhoging van € 12,50 per maand. De aanmeldingen lopen door in 2016. We combineren schilderwerk, dak- en spouwmuurisolatie met de plaatsing van zonnepanelen. Dit zorgt voor een jaarlijkse besparing van ongeveer €100. De woningen hebben nu verschillende labels, variërend van D tot en met G. Het is de bedoeling dat alle woningen naar het B-label gaan. De werkzaamheden starten in april 2016.

Zonnepanelen op verzoek

In goede samenwerking met Grunneger Power geeft Nijestee huurders met een "eigen dak" alle ruimte om dat dak te laten voorzien van zonnepanelen tegen een geringe huurverhoging. Nijestee heeft meer dan 3.000 grondgebonden woningen. Er zijn er zo'n 2.000 geschikt. De anderen vallen af vanwege monumentaliteit, huurplafonds, ongunstige ligging of schaduw op het dak. Grunneger Power biedt de pakketten aan, Nijestee voert de huurverhoging door, de bewoners besparen gemiddeld € 120 per jaar. In 2015 plaatsten we op 48 woningen zonnepanelen, daarnaast waren we met bewoners van 140 adressen in gesprek om daar het volgend jaar panelen te kunnen plaatsen.

3.3 Nieuwe woningen

Ieder jaar leveren we nieuwe woningen op, het ene jaar wat meer dan het andere. In 2015 waren dat 59 koopwoningen en 91 sociale huurwoningen.

Hieronder een overzicht van de nieuwbouwprojecten die we onderhanden hebben:

Omschrijving	In 2015 opgeleverde huurwoningen	Ultimo 2015 in uitvoering huurwoningen	Ultimo 2015 in ontwikkeling / in onderzoek huurwoningen	Totaal
Oosterparkwijk				
De Velden · De Zaag			72	72
De Velden · Parkzijde			33	33
De Velden · Kopland + woonzorgvoorziening			22	22
Treslinghuis			50	50
Grunobuurt				
Grunobuurt blok 6 · Typhoon	67	42		109
Grunobuurt blok 5			80	80
Grunobuurt blok 4			80	80
Corpus den Hoorn				
Klein corpus Semmelweisstraat fase 2	24			24
Klein corpus Semmelweisstraat fase 3			24	24
Paddepoel				
Paddepoel Zuidoost / ZON		17		17
Trefkoel Blok B/C			465	465
Gak-locatie toren 1			224	224
Paddepoel Zuidoost			40	40
Totaal	91	59	0	1.090

Typhoon

In de Grunobuurt zijn we al een aantal jaren verouderde woningen aan het vervangen. Daarvoor maakten we in nauw overleg met bewoners een plan. Vanwege de recessie heeft de uitvoering van het plan vertraging opgelopen. Maar we willen als het even kan het complete plan realiseren, afspraken komen we graag na. In 2015 leverden we in juni het derde grote bouwblok op: Typhoon. Dit blok behelst 67 sociale huurwoningen, 42 koopwoningen en 157 ondergrondse parkeerplaatsen. We schreven de bewoners aan die eerder uit de buurt moesten vertrekken vanwege de sloop met het aanbod om terug te keren. Hier maakten 7 huishoudens gebruik van. Van de 157 parkeerplekken zijn er 85 verhuurd of verkocht. 72 parkeerplekken zijn nog te huur of te koop.

Net als de twee eerdere blokken wordt Typhoon aangesloten op een duurzame energie-installatie. Het gebouw is een ontwerp van architectenbureau De Zwarte Hond uit Rotterdam. In december namen we samen met De Zwarte Hond de VKG Architectuurprijs 2015/2016 in ontvangst. Het gebouw is volgens de jury 'een project dat een grote diversiteit aan oplossingen kent en blijkt geeft van een afgewogen materiaalkeuze. Met zichtbaar enthousiasme is aan het metselwerk gewerkt en gedetailleerd.'

Semmelweisstraat (fase 2)

De Semmelweislocatie in Corpus den Hoorn ontwikkelen we in drie fasen. De eerste fase bestaat uit de Boerhaaveschool, een gymzaal en daarboven 43 appartementen. Dit deel leverden we al een aantal jaren geleden op. De tweede fase kwam in 2015 gereed: 24 huishoudens betrokken hun nieuwe sociale huurwoning. Op verzoek van de gemeente ontwikkelden we ook een multifunctioneel centrum: De Semmelstee. Het buurtcentrum voorziet in een behoefte en wordt nu al druk bezocht. De gemeente is eigenaar hiervan. Op dit moment zijn circa 10 van de 70 parkeerplaatsen verhuurd.

Overzicht projecten + GPS coördinaten

■ De Velden / De Zaag

GPS 53.22629 / 6.57937

De Velden / Parkzijde

GPS 53.22810 / 6.58075

De Velden / Kopland +

■ woonzorgvoorziening

GPS 53.22695 / 6.57884

Treslinghuis

GPS 53.22612 / 6.58237

■ Grunobuurt Blok 6 / Typhoon

GPS 53.20764 / 6.55990

Grunobuurt Blok 5

GPS 53.20914 / 6.55884

Grunobuurt Blok 4

GPS 53.20914 / 6.55884

■ Klein Corpus

Semmelweisstraat fase 2

GPS 53.19500 / 6.55193

Klein Corpus

Semmelweisstraat fase 3

GPS 53.19500 / 6.55193

Paddepoel Zuidoost / ZON

GPS 53.22577 / 6.54790

■ Trefkoel Blok B/C

GPS 53.23046 / 6.54104

■ Gak-locatie toren 1

GPS 53.22976 / 6.54597



Trefkoel / Blok B/C



De Trefkoel



De Velden



Grunobuurt



Klein Corpus



Gak-locatie toren 1

3.4 Bouwplannen in voorbereiding

Trefkoel – huisvesting voor jongeren

In 2005 is deze locatie aangekocht om er appartementen op te zetten voor de vraag in het noordwestelijk stadsdeel. Toen de markt voor appartementen rond 2010 fors stagneerde, maakten we de switch naar jongerenhuisvesting. Er is een enorme vraag naar dit type woningen in een studentenstad als Groningen. De ligging nabij het Zerniketerrein is uitstekend voor deze doelgroep.

In 2013 leverden we de 1e fase op. De bedoeling was om aansluitend de volgende fase te ontwikkelen, maar in het najaar van 2014 waren de gevolgen van een aardbeving voelbaar in de stad. Om de veiligheid van de toekomstige bewoners te garanderen, besloten we om de bouw uit te stellen en het nieuwe gebouw eerst aardbevingsbestendig te maken. De NAM stelde € 50 miljoen beschikbaar om meerkosten van nieuwbouwprojecten te vergoeden. De Trefkoel is aangemeld voor de regeling van de NAM. Op het moment van schrijven zijn de onderhandelingen over de kostenvergoeding nog niet afgerond, maar lijken we voor het grootste deel hierin te worden gecompenseerd. De aangepaste bouwvergunning voor het project is in 2015 verstrekt, in 2016 beginnen we met de bouw.

De 2e fase van het project de Trefkoel omvat 465 wooneenheden, 590 m² maatschappelijke bedrijfsruimte in de plint en 40 parkeerplaatsen. Dit betreft onder andere 303 onzelfstandige eenheden met WC en douche (huur € 290 per maand) die een keuken delen per 6 eenheden. Daarnaast komen er 142 zelfstandige eenheden (huur € 395 per maand), allemaal bestemd voor jongeren en studenten. De overige 20 woningen zijn tweekamerappartementen (huur € 520 per maand).

De Velden: Parkzijde en De Zaag

Op de plek van het oude voetbalstadion (De Velden) bouwden we al een serie nieuwe koop- en huurwoningen. In het plan is een 'centrale as' geschetst met een vijver in het midden. De as vormt de verbinding tussen de Zaagmuldersweg en het Oosterpark. Volgens de oorspronkelijke plannen zouden we langs de Merelstraat en langs de vijver koopwoningen realiseren. Vanwege de nieuwe Woningwet richten we ons nu op de bouw van sociale huurwoningen. We gingen met aannemers in gesprek om delen van de grond te verkopen. In dat kader bereikten we met de firma Van Wijnen overeenstemming over de verkoop van grond van een deel van De Velden.

Tijdens de onderhandelingen over de grond maakten we ook afspraken over de ontwikkeling van 33 sociale huurwoningen (tweekamer-appartementen) aan het Oosterpark: Parkzijde. De appartementen (huurprijs € 525 per maand) hebben een oppervlakte van 47 m², een fietsenberging en een eigen balkon. De woningen zijn vooral bedoeld voor éénpersoonshuishoudens vanaf 23 jaar. Van Wijnen levert de appartementen op basis van "design en build" (ontwerp en realisatie). De woningen zijn uiterlijk 15 december 2016 klaar voor de verhuur.

Aan de Zaagmuldersweg realiseert Van Wijnen in opdracht van Nijestee een appartementenblok met 72 tweekamer appartementen (huurprijs € 530, 54 m²) en parkeerplaatsen: De Zaag. De stichtingskosten bedragen € 7.473.000, exclusief bouwkundige maatregelen vanwege aardbevingsbestendig bouwen. De meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen verhalen we op de NAM.

3.5 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. 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 Kopland, Oosterparkwijk

Al meer dan 160 jaar vangt Het Kopland 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. In 2015 leverde dit project vertraging op, omdat het ontwerp aardbevingsbestendig gemaakt is. De omgevingsvergunning is rond en het voornemen is om begin 2016 te starten met de bouw. Volgens plan zijn de woningen in 2017 klaar.

3.6 Verkoop

Verkoop bestaande huurwoningen

We verkopen huurwoningen in allerlei soorten en maten: klein, groot, nieuw, oud, laagbouw, gestapeld, goedkoop en wat duurder in wel 30 verschillende buurten verspreid over de stad. Doelstelling was om 140 bestaande woningen te verkopen. In 2015 verkochten we totaal 160 huurwoningen met koopprijzen tussen € 80.000 en € 230.000 met een gemiddelde koopsom van € 131.000. Van deze verkochte woningen hadden 31 een huur boven € 711 en behoorden tot de vrije sectorhuur. Uit enquêtes blijkt dat het gemiddelde bruto jaarinkomen van de koper € 29.000 bedraagt en de gemiddelde leeftijd van de koper 28 jaar is.

We verkopen al 25 jaar huurwoningen. In eerste instantie deden we dit omdat een deel van de huurders graag een woning wilde kopen. We vonden het ook nuttig omdat een mix van kopen en huren bijdraagt aan een meer gemêleerde bevolkingsopbouw in onze buurten. In latere jaren bleven we verkopen, maar dan meer om geld te verdienen om nieuwe woningen te kunnen bouwen. Verkoop van huurwoningen is nog steeds een goed middel om met de opbrengst nieuwe sociale huurwoningen te bouwen, maar we gaan minder goedkope huurwoningen verkopen. Eind 2014 hebben we mede op voorstel van de Participatieraad ongeveer 360 goedkopere huurwoningen uit het verkoopprogramma gehaald en daarvoor in de plaats ongeveer 440 duurdere huurwoningen toegevoegd.

Begin 2015 was ongeveer 20% van al onze huurwoningen gelabeld voor verkoop. De woning bieden we eerst aan de zittende huurders aan. Opvallend is dat verkoop aan zittende huurders steeg: in 2015 verkochten we 24 woningen op deze manier, vooral vrije sector woningen.

Frans van Mierisstraat

In 2013 besloten we om een complex met 30 appartementen aan de Frans van Mierisstraat na een opknopbeurt te verkopen. Eerst leek het ons beter een aantal complexen aan de Vermeer en Van Mierisstraat te slopen en op die plek nieuwe woningen te bouwen. De economische crisis en scherpere financieringseisen haalden een streep door dit plan. Tegelijkertijd bleek er behoefte aan goedkope, maar wel goede, koopwoningen. Door een combinatie van onderhoud en verkoop is dit complex met een dringende onderhoudsbehoefte behouden gebleven. In totaal zijn 27 van de 30 appartementen verkocht voor een gemiddelde koopsom van € 90.000. Huurders die niet terugkeerden boden we een alternatieve woning aan.

Wooninvesteringsfonds

Nijestee heeft in het verleden ruim 350 sociale huurwoningen verkocht aan het Wooninvesteringsfonds (Wif). Wij verkochten de woningen aan deze landelijk opererende woningcorporatie, maar bleven ze beheren. Vanaf 2014 kwam het Wif in financiële moeilijkheden en koos zij er voor om al haar woningen te verkopen aan een Engelse belegger. Zowel de gemeente Groningen als Nijestee gaven aan dit te betreuren, maar de minister besloot om de verkoop toe te staan. De beheercontracten met het Wif ontbonden we in 2015.

Verkoop nieuwbouwwoningen

In 2015 leverden we 42 nieuwe koopwoningen op in het nieuwbouwplan Typhoon in de Grunobuurt. De woningen zijn allemaal verkocht met een gemiddelde koopsom van € 197.500. In Paddepoel-zuidoost (Zon fase 5&6) verliep de verkoop van 17 woningen voorspoedig. Wellicht dat de grote keuzevrijheid voor de

plattegrondindeling daar aan heeft bijgedragen. Bij Zon verkopen wij alleen de grond, KUUB verzorgde het bouw- en verkoopproces. Het prijsniveau lag net onder € 200.000 voor een rijwoning, oplopend tot € 225.000 voor specifieke woningen op de kop.

Verkoop bedrijfspanden, parkeerplaatsen en bergingen

We verhuren en beheren ook vastgoed zonder woonfunctie. Dit betreft vooral bedrijfspanden en parkeerplaatsen, dat is maar een klein deel van ons bezit. Een deel van de bedrijfspanden heeft een maatschappelijke functie, zoals buurtpand de Goudvink in Vinkhuizen. Dat type panden willen we graag in bezit houden. Maar commercieel vastgoed past niet meer binnen onze kerntaak. Dat gaan we zoveel mogelijk verkopen, mits dat financieel aantrekkelijk is. In 2015 verkochten we 7 bedrijfspanden en 6 garages of bergingen.

Erfpacht

De Oosterparkwijk bestond tot een jaar of 10 geleden vooral uit sociale huurwoningen. Met de gemeente maakten we een plan om mensen ook de mogelijkheid te bieden om een woning te kopen. Om woningen betaalbaar te houden maakten we in een aantal gevallen gebruik van een erfpachtconstructie: de koper kocht alleen het huis, de grond bleef ons eigendom en de koper betaalde voor het gebruik een percentage van de grondwaarde. Het recht van erfpacht had een looptijd van 30 jaar. Sinds 2011 stellen we bijna 'erfpachters' in de gelegenheid de grond alsnog te kopen. In het laatste kwartaal van 2015 besloten we om fasegewijs een deel van de erfpachters opnieuw een aanbod te doen waarbij we de methodiek voor de berekening van de Gemeente Groningen volgen. Erfpachters die hiervan gebruik willen maken krijgen gedurende een bepaalde periode 20% korting op de afkoopsom. In 2015 verkochten we 8 percelen, in 2016 rollen we dit traject verder uit.

3.7 Aan- en verkoop van bouwlocaties

De samenleving verandert continu en landelijke economische ontwikkelingen vinden direct hun weerslag op de lokale woningmarkt. In prestatieafspraken met de Participatieraad en de Gemeente Groningen leggen we vast wat we de komende jaren denken te realiseren. Daarnaast hebben we onder de vlag van Bouwjong aanvullende afspraken gemaakt over de huisvesting van jongeren. Die afspraken komen we graag na, omdat dit in het belang van de stad is.

We richten ons op de bouw van sociale huurwoningen. Een aantal bouwlocaties kochten we aan voor de ontwikkeling van koopwoningen of duurdere huurwoningen. Deze locaties verkopen we aan marktpartijen. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten: er worden koopwoningen in de stad gebouwd waar behoefte aan is, de inkomsten gebruiken we om te investeren in betaalbare woonruimte. Het afgelopen jaar kochten we conform afspraken uit het verleden één nieuwe locatie aan, een strook grond om de derde fase van de Semmelweisstraat af te kunnen bouwen.

In 2015 verkochten we de volgende locaties:

- Bloemstraat 3/5/7;
- tweede en laatste deel van de verkoop Taxicentrale Oosterhamrikkade;
- deel Hora Siccamingel, restant volgt in 2016.

Daarnaast bereikten we met een aantal partijen een principe overeenstemming:

- over de verkoop van delen locatie De Velden, transport volgt in 2016;
- over de verkoop van de locatie De Stadswerf, transport volgt in 2016.

A photograph of two women sitting at a light-colored wooden table in a bright, modern interior. The woman on the left has blonde hair and is wearing a grey jacket and dark pants. The woman on the right has dark hair and is wearing a red sweater and blue jeans. They are both smiling and looking at each other, holding mugs. The room features a large window with grey curtains, a white bookshelf with books, and two white pendant lamps hanging over the table. The floor is light wood.

Huisvesten van de doelgroep

4.1 Huurbeleid

4.1.1 Landelijke ontwikkelingen

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Dit heeft ook consequenties voor ons huurbeleid:

- Per 1 oktober 2015 is de WOZ-waarde van een woning opgenomen in de woningwaarderingpunten. De maximale huur die wij mogen vragen is daardoor gestegen met ruim 3% gemiddeld.
- De maximumgrens voor een sociale huurwoning is tot 2018 bevroren op € 710,68. Nijestee zorgt er bij de jaarlijkse huurverhoging voor, dat woningen niet door deze grens schieten.
- Per 1 januari 2016 mogen woningcorporaties aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens geen duurdere sociale huurwoningen meer toewijzen. Dit heet 'passend toewijzen'. We willen de eerste maanden ervaren hoe dit uitpakt voor huurders en passen zo nodig daarna ons huurbeleid aan.
- Er komt een huursombenadering waarin we meer mogelijkheden krijgen om huurprijs beter af te stemmen op de woningkwaliteit. We juichen dit toe. Invoering is uitgesteld tot 2017.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging blijft bestaan. Nijestee betwijfelt nut en noodzaak van deze maatregel in de Groningse woningmarkt en vindt dat kwaliteit bepalend moet zijn voor de huurprijs. We passen dit niet toe.
- Verhuurders krijgen meer mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten in te zetten. Nijestee loopt niet warm voor deze beperking van rechten van huurders.

Tegen deze achtergrond sloten Aedes en de Woonbond in 2015 een Sociaal Huurakkoord als advies aan de minister voor het huurbeleid in de komende jaren. Daarin zoeken zij een balans tussen betaalbare huren en behoud van enige investeringsruimte voor corporaties voor bijvoorbeeld verduurzaming van woningen. Beide partijen omarmen de huursombenadering vanwege de relatie tussen prijs-kwaliteit en de kans op meer gelijke behandeling van zittende en nieuwe huurders. De huursomverhoging is in dit akkoord: inflatie + maximaal 1%. Aedes en Woonbond adviseerden het kabinet af te zien van inkomensafhankelijke huurverhogingen, tenzij uit nog te verrichten onderzoek blijkt dat zowel duur als goedkoop scheefwonen een probleem is en op effectieve manier kan worden bestreden.

4.1.2 Nijestee

Nijestee hanteert het principe dat we woningen in de sociale huurvoorraad willen houden en daarmee binnen bereik van huurtoeslag blijven; slechts circa 500 van onze woningen vallen in de vrije sector. De laatste jaren verhogen we de huren per 1 juli met een wisselend percentage boven inflatie. Met dat geld betalen we de verhuurdersheffing en kunnen we woningen blijven verbeteren en bouwen

Voor onze huuraanpassing per 1 juli 2015 hebben we de wettelijke verhogingsruimte van inflatie + 1,5% gebruikt. De inflatie is door de minister vastgesteld op 1%, daarmee kwam de algemene huurverhoging op 2,5%. Bij ruim 800 woningen wijken we daar vanaf zoals bij te slopen woningen, of woningen die anders door de maximumgrens voor huurtoeslag schieten. We voerden geen inkomensafhankelijke huurverhoging door, want wij vinden dat de huurprijs gebaseerd moet zijn op kwaliteit en niet op inkomen.

De Participatieraad ging akkoord met deze huuraanpassingen, maar adviseerde wel om de huurstijging in volgende jaren te matigen. Dit hebben we meegenomen in de afspraken over de huuraanpassingen in 2016. Daarover hebben we afgesproken dat alle huuraanpassingen, zowel bij een nieuwe verhuring als per 1 juli, bij elkaar opgeteld niet hoger mag zijn dan inflatie + 1%.



Bij een nieuwe verhuuring verhogen wij de huur naar streefhuur die is afgeleid van de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Voor woningen onder 146 punten is de streefhuur 90% van dit maximum en voor woningen boven 145 punten is dat 95%. Ook hier zorgen we ervoor dat - op enkele specifieke complexen na - woningen niet boven € 710,68 uitstijgen en binnen bereik van huurtoeslag blijven.

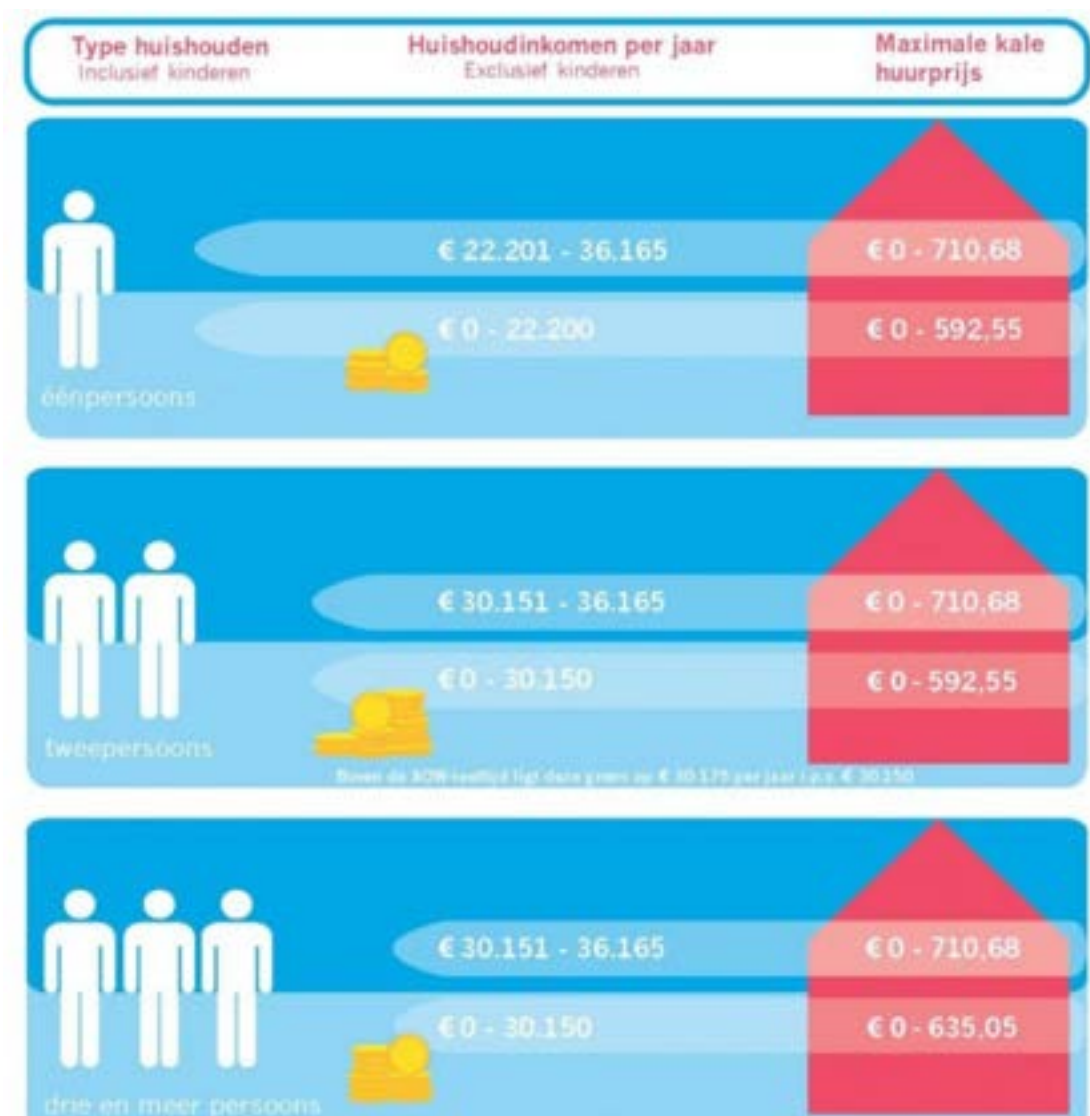
Aantal	Huurcategorie	Streefhuur	Huuraanpassing 1 juli	
13.500	Vrije sector		Vrije sector	2,50%
13.000	Sociale huur 146 punten of meer	95% van de maximum WWS-huur		
12.500				
12.000				
11.500				
11.000				
10.500				
10.000				
9.500				
9.000	Sociale huur 146 punten of meer	90% van de maximum WWS-huur	Sociale huur	2,50%
8.500				
8.000				
7.500				
7.000				
6.500				
6.000				
5.500				
5.000				
4.500				
4.000	Aftoppen			0,73%
3.500				
3.000	Specifiek			-0,40%
2.500				
2.000	Onzelfstandig	Actuele huur		
1.500				
1.000	Onzelfstandig			2,25%
500				

De wettelijke aanpassing van het WWS met de WOZ-component per 1 oktober 2015 resulteert bij Nijestee voor de meeste woningen in een stijging van de punten en voor bijna 1.400 woningen in een verlaging. Voor zittende huurders heeft dit geen consequenties, behalve voor ongeveer 20 huurders waar de nieuwe maximum huur is gezakt onder de huidige huur. Voor deze woningen hebben we de huur verlaagd.

Ons beleid om huren na opzegging op te trekken naar streefhuur, heeft een remmend effect op de doorstroming. Bijvoorbeeld bij ouderen die naar een kleinere gelijkvloerse woning willen verhuizen, maar daarvoor een te grote huursprong moeten maken. Ze blijven dan in de te grote woning zitten, waar juist huurders die meer ruimte willen graag naar toe willen. De Participatieraad kaartte dit begin 2015 aan, een BAG bracht advies uit met een aantal suggesties om verhuizen aantrekkelijker te maken. Dit thema stond ook

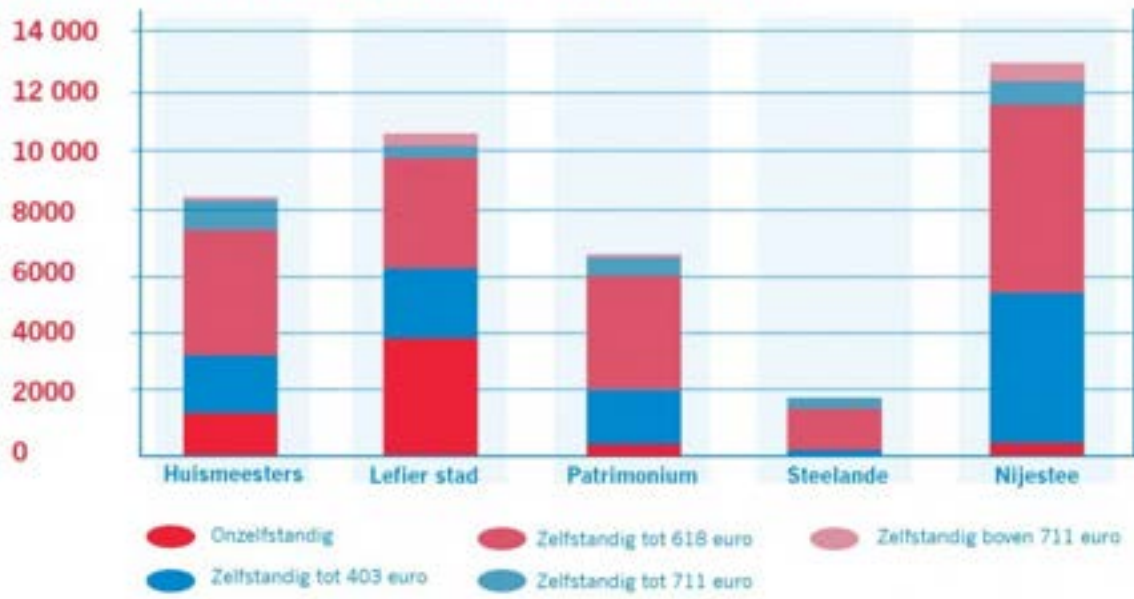
centraal tijdens de BinnensteBuitendag in november 2015. Een optie is om de huur na verhuizing te matigen. We onderzoeken voor welke groepen of woningen dit het meest effectief is en starten in 2016 een pilot om doorstroming te stimuleren.

In het najaar zijn we ons gaan voorbereiden om 'passend toewijzen' in te voeren. Vanaf 1 januari 2016 moeten we 95% van alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een passende huur bieden. De minister wil hiermee voorkomen dat de mensen met weinig geld in betalingsproblemen komen en het beroep op huurtoeslag verlagen.



De precieze consequenties van de nieuwe regels voor huurders zijn nog onduidelijk. Met de gemeente en lokale corporaties hebben we afgesproken eerst een paar maanden ervaring op te doen. Na evaluatie bekijken we of we lokaal een gemeenschappelijk beleid kunnen formuleren.

Overzicht huurprijzen Groninger corporaties (per januari 2015)



4.2 Schaarse ruimte verdelen

De stad Groningen heeft een bijzondere positie in de regio. Het platteland - met name ten noorden en oosten van de stad - kampt met een dalende bevolking, maar de stad blijft steeds nieuwe mensen trekken en groeit. Daarom is een transparant verdeelsysteem van de sociale huurwoningen een must. De woonruimteverdeling in de stad regelen we samen met collega-corporaties via het digitale systeem WoningNet. Woningen die vrij komen na een verhuizing presenteren we en alle ingeschreven woningzoekenden onder de inkomensnorm (zie paragraaf 4.4) kunnen daarop reageren. Iedere maand op de wachtlijst levert een punt op, degene met de meeste punten krijgt de woning als eerste aangeboden. Bewoners die een sociale huurwoning achterlaten kunnen zogenoemde 'woonduurpunten' opbouwen. Bij inschrijving krijgen ze met terugwerkende kracht 0,5 punt per maand erbij.

Op alle regels gelden uitzonderingen, zo ook hier. Woonruimte voor grote gezinnen is bijvoorbeeld schaars. Mochten grote gezinnen aantoonbaar in de problemen komen, dan krijgen zij op basis van urgentie een aanvulling tot 200 punten. Op deze manier maken ze sneller kans op geschikte woonruimte. Daarnaast kunnen zich altijd zaken voordoen die op korte termijn om een oplossing vragen, bijvoorbeeld in geval van ziekte. Bewoners kunnen dan op basis van urgentie voorrang krijgen. Deze urgentie kan worden aangevraagd bij de selectiecommissie. Zij bepaalt voor alle corporaties in de stad of iemand recht heeft op extra urgentiepunten. Ook maken we uitzonderingen voor kwetsbare personen, zoals ex-psychiatrische patiënten, ex-gedetineerden, verslaafden en dergelijke. Samen met instellingen en de andere corporaties zorgen we ervoor dat zij een onderdak krijgen, meestal onder de voorwaarde dat ze zorg en/of begeleiding accepteren.

Verhuringen naar doelgroep in stad Groningen

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Kwetsbare personen	6,10%	8,50%	6%	8%	6%	4%
Wijkvernieuwingsurgenten	2,40%	2%	4%	3%	3%	3%
Urgente grote gezinnen	3,90%	2,50%	3%	4%	1%	1%
Urgenten regulier	9,60%	6,50%	7%	8%	8%	10%
Regulier woningzoekenden	78,10%	80,50%	80%	77%	82%	81%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	99%

In de stad Groningen kwamen 3.113 sociale huurwoningen vrij in 2015. Hiervan werden 189 verhuurd aan kwetsbare personen, 71 huishoudens vonden onderdak bij Nijestee. We verhuurden in het verslagjaar 1.447 sociale huurwoningen, inclusief tijdelijke en onzelfstandige woningen.

4.3 Huisvesting statushouders

Het najaar van 2015 stond in het teken van de komst van grote aantallen vluchtelingen die naar Europa trokken. Het COA vangt asielzoekers in eerste instantie op in aparte centra: AZC's. Een asielzoeker woont in een AZC, in afwachting van afronding procedure om al dan niet een verblijfsvergunning te krijgen. Als de vergunning wordt afgegeven, hebben ze een 'status' en kunnen ze zich inschrijven bij een gemeente. Het Rijk bepaalt in welke gemeente dat moet. Alle gemeenten hebben een taakstelling van het Rijk. Elk half jaar, per 1 april en 1 november, stelt het Rijk deze aantallen bij. Bij het vaststellen van de aantallen kijkt het Rijk naar de mensen in de asielzoekerscentra die al een verblijfsvergunning hebben of die er een mogen verwachten. Ook nieuwe asielzoekers en nareizende familieleden zijn onderdeel van de prognose. De landelijke prognose verdeelt het Rijk over de gemeenten op basis van het inwonertal.

De Gemeente Groningen had de taak om 336 statushouders (personen) te huisvesten in 2015. In totaal vonden 168 huishoudens een plekje in een sociale huurwoning van een van de corporaties.

Wij verhuurden 71 woningen aan statushouders:

	2015
Grote gezinnen	1
5 personen	1
Woonurgentie	70
1 persoon	66
2 personen	4
Totaal woningen	71
Totaal personen	79

Bij inschrijving ontvangen statushouders 100 urgentiepunten. Daarmee kunnen ze zelf zoeken of er op WoningNet een geschikte woning voor hun bij zit. Humanitas helpt hierbij en gaat soms mee om een woning te bekijken. De gemeente is eindverantwoordelijk voor de huisvesting van deze groep. Nijestee wil graag meehelpen aan de opdracht om kwetsbare personen in de stad van onderdak te voorzien, dat geldt ook voor statushouders.

4.4 Inkomenstoets nieuwe huurders

Vanaf 1 januari 2011 zijn corporaties verplicht om bij nieuwe verhuringen het verzamelinkomen van nieuwe huurders te toetsen en deze gegevens te registreren. Studenten moeten een DUO-verklaring overhandigen, met ingang van 2014 is het IB60-formulier van de Belastingdienst vervangen door het IBRI-formulier. We controleren zelf altijd periodiek of routinematige zaken correct door medewerkers worden uitgevoerd. In het afgelopen jaar besteedden we veel tijd en aandacht aan een zorgvuldige uitvoering van deze rijksmaatregel, waarin bepaald is dat minimaal 90% van de sociale huurwoningen (huur tot € 710,68) verhuurd moeten worden aan huishoudens met een verzamelinkomen van maximaal € 34.911.

We verhuurden in het verslagjaar 1.447 sociale huurwoningen, inclusief tijdelijke en onzelfstandige woningen. In de stad Groningen liggen de inkomens lager dan het landelijk gemiddelde, het overgrote deel van de woningzoekenden voldeed aan de inkomenseis. In slechts enkele gevallen besloten we af te wijken van deze inkomenseis. De accountant controleerde of we daadwerkelijk aan de regels voldoen. In 2015 zijn vrijwel alle individuele verhuringen (circa 99%) van sociale huurwoningen binnen de gestelde inkomensgrens gebleven.

We verhuren ook woningen aan instellingen, dat is intermediaire verhuur. Hun cliënten wonen (tijdelijk of permanent) in onze woningen met diverse vormen van begeleiding, bijvoorbeeld om na een opname in een verslavingskliniek weer te leren om zelfstandig te wonen. Ook verhuren we een aantal groepspanden waarbij bewoners hun eigen huisgenoten kunnen kiezen. In die gevallen zijn we afhankelijk van de medewerking van instellingen of woonverenigingen om inzicht in de inkomensgegevens te krijgen. De accountant liet medio 2015 weten het oordeel te onthouden over de rechtmatigheid in geval van intermediaire verhuur in 2014. Zij herinnerde er ook aan dat er in huurcontracten met instellingen of verenigingen die na 18 mei 2013 zijn afgesloten een bepaling hierover moet bevatten. De gegevens over 2015 zullen toegankelijk moeten zijn. Daarom benaderden we het afgelopen jaar de intermediaire verhuurders persoonlijk om te zorgen voor actuele gegevens en correcte toewijzing.

4.5 Samenwerking huisvesting buitenlandse studenten

In een onderwijsstad als Groningen zijn studenten een belangrijke groep. Daarbinnen zijn buitenlandse studenten weer een aparte doelgroep die nog steeds groeit. Eerder verzorgde Housing Office de huisvesting van buitenlandse studenten in de stad. In 2014 tekenden Nijestee, Lefier en De Huismeesters een samenwerkingsovereenkomst met SSH Utrecht waarbij SSHU Housing Office overnam. Daar stond tegenover dat de stadse corporaties een inspanningsverplichting op zich namen om projecten voor SSHU aan te leveren.

In 2015 betrof dit circa 225 jongerenwoningen in de Van Houtenlaan, de Stadswerf en de Hofstede de Grootkade. Ook brachten we de Trefkoel in als een project waarbij de SSHU de wederverhuur zou kunnen doen. Definitieve afspraken over de Trefkoel volgen in de loop van 2016.



4.6 Voorkomen huurachterstand en huisuitzetting

Als we terugkijken op 2015 zien we dat betalingsachterstanden in totaal oplopen. Dit is overigens een landelijke trend. De totale betalingsachterstand van onze (vertrokken) huurders is van € 950.000 in 2014 opgelopen tot € 1.077.000 eind december 2015. Het gaat niet alleen om derving van huur (woningen en bedrijfsnonroerend goed), maar ook om overige kosten zoals bijkomende kosten, deurwaarderskosten, plaatsen van nieuwe sloten en het leeghalen van ontruimde woningen.

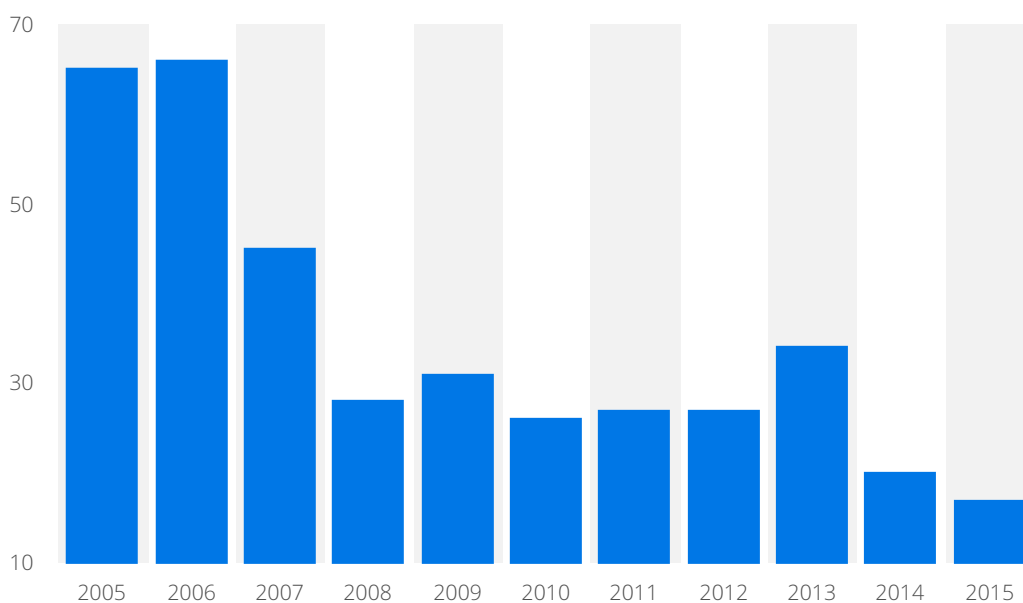
De meeste woningen verhuren we aan mensen met een lager inkomen. Dan kan het zijn dat bewoners moeite hebben om de huur te betalen. Uit het verleden weten we dat herinneringsbrieven maar weinig effect hebben: mensen maken brieven vaak niet open of ze schamen zich voor hun betaalachterstanden. Hoe sneller we echt contact zoeken, hoe lager de huurachterstand en hoe meer kans dat we tot een oplossing komen. Daarom kiezen we al een jaar of tien voor een persoonlijke aanpak: als we de huur niet op tijd ontvangen, nemen we contact met de bewoner op. Soms is iemand dat gewoon een keer vergeten, maar het kan zijn dat er structurele problemen zijn. In dat geval bekijken we in overleg hoe we de huurachterstand kunnen beperken en huisuitzetting voorkomen.

In het verslagjaar onderhielden we met circa 350 huishoudens persoonlijk contact om olopemde huurschuld te voorkomen. We zijn er om mensen een dak boven hun hoofd te bieden en niet om uit hun huis te zetten. Daar doen we alle moeite voor. Hierbij werken we ook samen met WIJ-teams, hulpverleningsinstellingen of de Groningse Kredietbank. Die aanpak werkt nog steeds: in 2015 ontruimden we 17 woningen in verband met huurschuld. Dat waren 20 in 2014, in 2013 nog 34.

De top 3 oorzaak betalingsachterstanden 2015 volgens onderzoek van het Nibud:

1. Mijn vaste lasten zijn te hoog (27%)
2. Als gevolg van inkomensdaling (26%)
3. Ik had te hoge zorgkosten (22%)

Overzicht ontruimde woningen 2005 - 2015





Leefbaarheid

5.1 Rolverdeling gemeente, corporaties en bewoners

In het afgelopen jaar maakten we met de gemeente en de andere corporaties afspraken om goed in Groningen te kunnen wonen. We zetten onze handtekening onder het Kader voor de prestatieafspraken, dat loopt van 2016 tot 2020. We formuleerden algemene ambities, onder andere op het gebied van leefbaarheid en woonomgeving:

- We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren.
- We reserveren ieder jaar geld om dat in gesprek met huurders te besteden aan zaken die zij belangrijk vinden.
- Bewoners, organisaties of ondernemers met nieuwe ideeën geven we de ruimte.

Daarnaast volgen we de ontwikkelingen in de buurten nauwgezet. Daar gebruiken we bestaande enquêtes en onderzoeken voor, maar we pikken ook signalen op uit de dagelijkse praktijk en gaan samen met bewoners de buurt schouwen op schoon, heel en veilig.

We spraken af om ieder jaar te bezien welke buurten of straten extra aandacht kunnen gebruiken. Ook gaven we grofweg aan wat de rol van de gemeente, de corporaties of de mensen in de buurt is:

	Met de buurt gaat het goed	Met de buurt gaat het slecht
Bewoners zijn actief	Faciliteren naar behoefte van de buurt	Initiëren, gemeente samen met bewoners
Bewoners zijn passief	Faciliteren naar behoefte van de buurt	Initiërende rol van de gemeente



5.2 Wat is leefbaarheid eigenlijk?

Maar wat verstaan we eigenlijk onder leefbaarheid? Om elkaar goed te begrijpen, hanteren we binnen Nijestee drie aspecten:

1. De fysieke kwaliteit van de woonomgeving (groen, stenen, verlichting).

Dit onderdeel is zichtbaar en eenduidig. Er bestaat vaak weinig verschil van mening over het (gewenste) niveau van onderhoud: iedereen kan zien of iets rommelig, stuk of slecht verlicht is. Nijestee rekent de fysieke kwaliteit van het eigendom voor de volle 100% tot haar domein van invloed, we kunnen hierin ons eigen beleid bepalen. Fysieke ingrepen kunnen het vliegwiel zijn om bewoners uit te nodigen mee te denken of mee te doen: iedere (planmatige) ingreep in de fysieke omgeving biedt kansen om ontmoetingen met en tussen bewoners te organiseren. Onze focus ligt op onze eigen huurders en ons eigen bezit. Als het gaat om huurders in een VvE, vergeten wij hun niet.

2. Het leefklimaat in de buurt (voorzieningen, veiligheid, verkeer, overlast).

Uit diverse onderzoeken blijkt dat met name deze aspecten de beleving van de buurt bepalen. Daarnaast is het zo dat juist klachten over veiligheid en overlast veel inspanning vergen om deze te verminderen of te verhelpen. Op het terrein van de veiligheid wordt de kwetsbaarheid van een samenleving zichtbaar en merkbaar. Vooral de gebouwde omgeving biedt aangrijpingspunten om verbeteringen aan te brengen. In een aantal wijken hebben we buurtpanden, zodat mensen elkaar kunnen ontmoeten. Complexe samenlevingsvraagstukken als overlastklachten en criminaliteit in de wijken bestrijden we in samenwerking met een breed samengesteld netwerk met partijen als politie, gemeente en hulpverleningsinstanties. Verkeersveiligheid ziet Nijestee als een expliciete taak van derden, waarbij we alleen een rol hebben in signalering en doorverwijzing.

3. De sociale samenhang (bevolkingssamenstelling, buurtnetwerken, multiculturele interactie).

Deze component van leefbaarheid is voor een corporatie het meest lastig objectief te maken en direct te beïnvloeden. Dit terwijl de manier waarop bewoners met elkaar omgaan een belangrijk effect heeft op de objectieve en subjectieve veiligheid. De omgang van bewonersgroepen onderling bepaalt voor een groot deel de sfeer in een wijk. Een corporatie functioneert op het snijvlak van welzijnswerk, maar is daar niet voor opgericht. Nijestee kan, met name vanuit het fysiek beheer, een actieve rol vervullen in de stimulering van bewonersnetwerken en burenccontacten. Doel is om zoveel mogelijk vanzelfsprekende ontmoetingen tussen mensen te stimuleren en talenten van bewoners aan te spreken.

Aanpak

De tijd van grootschalige wijkvernieuwing is voorbij. Het gaat niet meer over stad maken, maar over stad zijn. De consequentie is dat de manier van vernieuwen stevig moet veranderen. Programma's waarin hele wijken integraal aangepakt werden, maken plaats voor een strategie waarin verschillende initiatiefnemers de ruimte krijgen om voorstellen te doen en te realiseren in een uitnodigend klimaat. We gaan naar buiten. We zoeken de energie van bewoners en ondernemers in de buurt op en gaan zelf met ideeën de boer op om krachten te bundelen. We houden het klein, overzichtelijk en dicht bij huis. Daar ligt het belang van huurders, daar is de kans op verbinding het grootst.

In 2015 besteedden we in totaal € 884.000 aan leefbaarheid (inclusief uren eigen dienst).



5.3 Bomen en struiken sociaal onderhouden

We beheren verschillende groenstroken en binnenterreinen. Als deze ruimtes er netjes uitzien, heeft een huurder echt het gevoel van thuiskomen. De bomen, struiken en het gras hebben deskundig onderhoud nodig. Dat besteden we uit aan een specialist: Dolmans Landscaping. Zij maaien het gras, snoeien de struiken en wieden het onkruid in onze wijken. De medewerkers onderhouden ook de ruim 1.100 bomen van Nijestee. Niet alleen de prijs speelt een rol, ook het maatschappelijke karakter van het hoveniersbedrijf is een reden om met deze partner samen te werken. De firma heeft bijvoorbeeld mensen in dienst van de sociale werkplaats. Deze medewerkers zijn misschien wel onze eigen huurders. Die betrokkenheid vinden we erg belangrijk. In mei 2015 verlengden we het contract met drie jaar.

5.4 Tuinieren op braakliggende grond

Aan de rand van de Oosterparkwijk bouwden we een paar jaar geleden nieuwe woningen: De Stadswerf. We hadden plannen voor nog meer woningen, maar vanwege de economische crisis belandden die in de ijskast. De grond lag braak. We kregen het verzoek van bewoners uit De Stadswerf om daar een buurtmoestuin te beginnen. Dat vonden we een uitstekend idee en gaven toestemming om de grond tijdelijk hiervoor te gebruiken. Daarmee was Toentje geboren.

Toentje wil zoveel mogelijk verschillende mensen met elkaar in contact brengen en voor de kwetsbare groepen een duurzaam perspectief bieden op het gebied van zinvolle en respectvolle dagbesteding. Dat gebeurt in een omgeving die ook plek biedt aan studenten, wijkbewoners en iedereen die als vrijwilliger aan de slag wil in het groen. Want iedereen kan vrijwillig aan de slag in Toentje. Cliënten van de Voedselbank en buurtbewoners kunnen er voedsel verbouwen, maar ook andere Groningers die in hun vrije tijd een bijdrage willen leveren aan de samenleving zijn van harte welkom. Ook biedt Toentje participatiebanen voor mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt én mogelijkheden voor zinvolle dagbesteding voor mensen met een beperking.

In 2015 kregen we een gelegenheid om de grond te verkopen voor het doel waar die ooit voor was bedoeld: de bouw van woningen. Samen met Toentje en de gemeente gingen we op zoek naar een andere locatie. Dit sympathieke initiatief krijgt in 2016 een nieuwe plek in de Oosterparkwijk, in het Pioenpark aan de Struisvogelstraat.

Ook op andere plekken gaven we braakliggende grond in bruikleen om te tuinieren, zoals de Grunotuin in de Grunobuurt.

5.5 Ingrijpen bij illegale hennepplantages of drugshandel

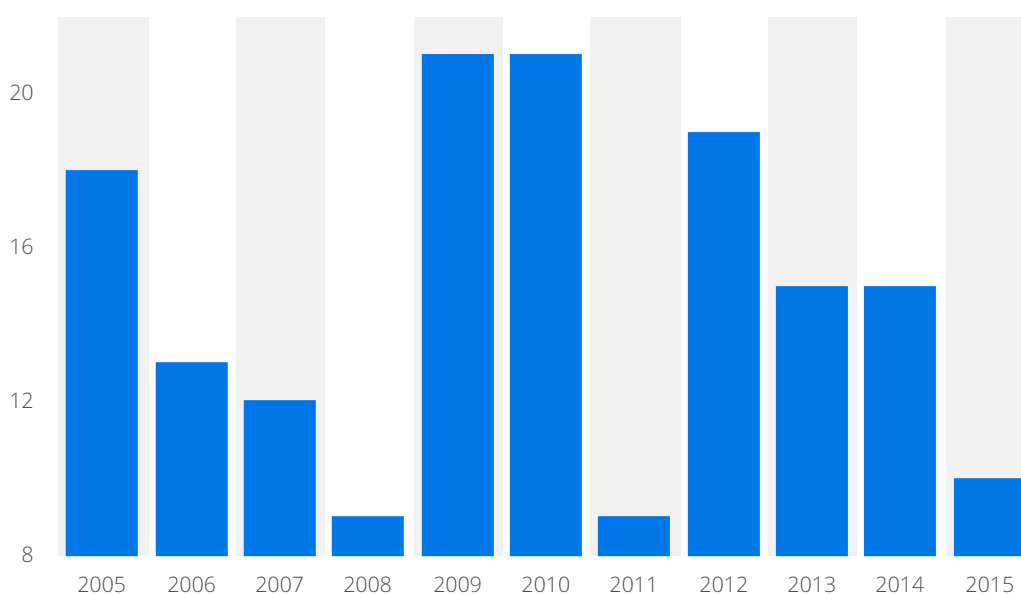
Soms krijgen we meldingen dat er niet alleen gewoond wordt in een huis, maar dat er mogelijk heel andere activiteiten plaats vinden, zoals de teelt van hennep. Dat kan een onveilige situatie opleveren met bijvoorbeeld gevaar op brand. In dat geval onderzoeken we wat er aan de hand is, vaak met hulp van de politie. Als de politie een hennepplantage in een woning ontmantelt, krijgt de huurder de volgende keuze voorgelegd:

1. “vrijwillig” de huur opzeggen;
2. aan laten komen op een juridische procedure.

Als een huurder de huur “vrijwillig” opzegt, voorkomt die veroordeling in de kosten van de procedure (vooropgesteld dat Nijestee in het gelijk wordt gesteld door de rechter). In beide gevallen is het beleid dat de huurder voor drie jaar uitgesloten wordt van woonruimte bij een van de Groningse corporaties.

De Opiumwet, ook wel de Wet Damocles, biedt een burgemeester de mogelijkheid drugspanden te sluiten, ook als er geen sprake is van overlast. Alleen al de aanwezigheid van drugs boven de normen voor eigen gebruik in de woningen vormt voldoende reden om de woning dicht te timmeren. Voor de buurt is dat een ongewenste situatie. Ook voor woningzoekenden: de woning kan dan niet meteen weer verhuurd worden. In 2015 nam de burgemeester van Groningen het initiatief om samen met de corporaties afspraken te maken over een taakverdeling. Zijn voorstel is dat verhuurders een pakket maatregelen nemen om de drugs(handel) te stoppen. Op basis daarvan kan de burgemeester beoordelen of en zo ja, welke sanctie nog zou moeten worden opgelegd. In bepaalde gevallen zal de burgemeester daarom afzien van sluiting en volstaan met een waarschuwing aan de verhuurder. De corporatie neemt vervolgens het voortouw, waardoor de woning weer zo snel mogelijk voor normale bewoning beschikbaar blijft.

Ontmantelde wietplantages



5.6 Buurtfondsen

Bewoners weten het best wat er in de buurt nodig is om er prettig te wonen. Daarom richtten we een paar jaren geleden een aantal fondsen op. Met dat geld konden mensen hun eigen ideeën uitvoeren als die ten goede komen aan de buurt. We startten in 2005 samen met de gemeente het eerste buurtfonds: het 'Annie Tak Fonds', voor de Oosterparkwijk. Een jaar later richtten we een tweede fonds op, 'Thuis in Kostverloren'. In september 2008 richtten we samen met collega-corporaties Lefier en De Huismeesters het derde buurtfonds in Groningen op, dit keer voor De Wijert: 'WijertWensen'. Ook de Oosterpoort kent een fonds: Stichting De Komeet. De ervaring leerde dat niet alle fondsen even succesvol functioneren, alleen de fondsen in de Oosterparkwijk en Kostverloren ontvingen met regelmaat aanvragen.

In de nieuwe woningwet is het corporaties niet langer toegestaan om actief fondsen te ondersteunen in zowel financiële als organisatorische zin. Dit wordt gezien als een vorm van sponsoring. Daarom trekken we ons in 2016 terug uit deze fondsen. Natuurlijk kunnen huurders wel aanvragen blijven doen voor ondersteuning als ze een goed idee hebben, zoals in beleid Leefbaarheid is vastgesteld.

Wonen en zorg





6.1 Bouwen voor bijzondere groepen

We besteden extra aandacht aan mensen die zorg en begeleiding nodig hebben en richten ons daarbij vooral op de huisvesting. Zorg en begeleiding laten we over aan instellingen die daar verstand van hebben. We vinden het belangrijk dat onze bewoners iets te kiezen hebben. Dat kan alleen als we zorgen voor voldoende en geschikte woningen in verschillende prijsklassen voor allerlei groepen: jongeren, gezinnen, singles en senioren. Met regelmaat vragen instellingen of bewonersgroepen ons om woningen 'met zorg aan huis'. We gaan graag met die vragen aan de slag en vinden het leuk ook nieuwe - of minder gebruikelijke - woonvormen te onderzoeken.

Op dit moment hebben we één project in voorbereiding. Al meer dan 160 jaar vangt Het Kopland 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 kort verblijf en een aantal sociale huurwoningen. Er is voor gemiddeld 40 vrouwen en hun kinderen ruimte in de nieuwe woonvoorziening.

6.2 Samenwerking sociale teams

Met ingang van 2015 is de zorg in Nederland anders georganiseerd. De gemeente is nu verantwoordelijk voor de organisatie van zorg en begeleiding. Iedereen die hiervoor in aanmerking wil komen heeft een indicatie nodig. Alle Groningers kunnen terecht bij het sociaal team van de gemeente voor een aanvraag voor zorg of ondersteuning. Wij werken nauw samen met deze teams als we problemen achter de voordeur of betalingsproblemen signaleren. Het uiteindelijke doel van de verandering in de zorg is dat mensen zoveel mogelijk zelfstandig in een eigen huis wonen en dat de zorg betaalbaar blijft. Sommige corporaties hebben vastgoed voor verpleeg of verzorgingshuizen (intramurale zorg). Vooral in die sector vinden grote wijzigingen plaats. Nijestee heeft geen huizen voor intramurale zorg in bezit.

Maar uiteraard verhuren we woningen voor mensen die zorg aan huis ontvangen, daar zijn we voor. Nijestee biedt, samen met zorgaanbieders en stichtingen, geclusterde woonvormen aan. Dit betekent dat (een deel van) een woongebouw gehuurd wordt door de zorgaanbieder. De zorginstantie zorgt zelf voor het plaatsen van cliënten in deze woningen. Een dergelijke samenwerking hebben we bijvoorbeeld met Stichting Fokus, Elker, Het Kopland, Promens Care, Novo, Kentalis, VNN, De Zijlen, Lentis, Limor, Stichting Residentie Buitenzorg, Inlia en Ter Wille.

Ook zijn er organisaties die in een complex een aantal losse woningen huren. Dit is niet alleen het geval bij Schots en Scheef, maar ook bij de Stichting GIGA. Voor deze stichting realiseerden we op verzoek van een groep ouders 14 appartementen binnen een nieuwbouwcomplex in de Oosterparkwijk. Deze worden bewoond door jonge mensen met een milde vorm van autisme. De stichting JP v.d. Bent levert de benodigde zorg en begeleiding en houdt een kantoor in het complex.

6.3 Verwarde personen

Met de verandering in de zorg wonen mensen langer zelfstandig. Ook mensen met een GGZ-achtergrond komen vaker in een corporatiewoning terecht en minder vaak in een instelling. Sommige corporaties registreren mensen met een GGZ-achtergrond, voornamelijk aan de hand van de begeleidingscontracten die worden afgesloten. Wij doen dat niet vanuit het oogpunt van privacy. In het afgelopen jaar inventariseerde Aedes onder corporaties of zij een groei van het aantal verwarde personen in hun huurhuizen zagen. Ruim de helft van de corporaties vulde de enquête in.

Uit het onderzoek bleek dat driekwart daarvan het afgelopen jaar een toename ziet van overlast en incidenten door verwarde huurders. Vaak gaat het om geluidsoverlast, overlast 's nachts door psychoses en paniekaanvallen, agressief gedrag tegen burens, huurachterstanden en verwaarlozing van bijvoorbeeld de tuin. We herkennen dit soort signalen, ook de groeiende tendens van deze problemen. Maar we zien door de wetswijziging per 1 januari 2015 niet opeens een spectaculaire toename.

A woman with long blonde hair, wearing a blue jacket, is smiling and looking at a man. The man has short brown hair and a beard, wearing a red sweater and grey pants. They are standing around a table covered with various material samples, including dark grey, wood-grain, and speckled grey. The woman is holding a red folder. The background features a modern office interior with a wooden slat wall and a white cabinet.

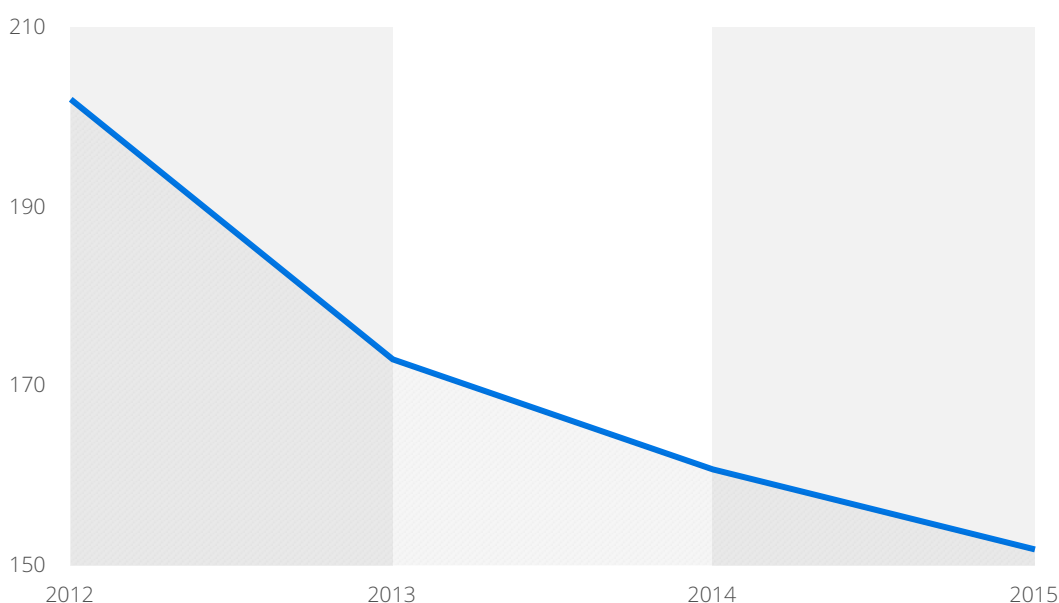
Organisatie en personeel

7.1 Organisatie

In 2015 is de Woningwet ingevoerd die veel impact heeft op het werk van woningcorporaties. Met de nieuwe regels krijgen woningcorporaties een veel scherper omlijnd takenpakket. Huurders, gemeenten en toezichthouders krijgen meer invloed. De invoering vindt stapsgewijs plaats over een periode van juli 2015 tot 2018. Om het geheel in goede banen te leiden, werken we met een stuur- en projectgroep. De implementatie verloopt volgens planning.

Onze organisatie is in de laatste jaren fors gekrompen, voor een deel met gedwongen ontslagen. Een aantal taken voeren we niet meer uit, zoals de ontwikkeling van koopwoningen of vrije sector huurwoningen. Daarnaast kampten we de afgelopen jaren met de nasleep van de economische crisis en kregen we te maken met (rijks)heffingen.

In onderstaande grafiek is de daling van het aantal formatieplaatsen sinds 2012 te zien.



Eind december 2015 werkten er 167 mensen (151,8 fte) en dat waren er nog 177 eind 2014 (160,6 fte). We streven ernaar om de formatie nog iets verder terug te brengen tot 150 fte in 2018. We maken daarbij gebruik van natuurlijk verloop. De vrij gekomen ruimte in het kantoor, de Damsterpoort, verhuren we aan derden. De vijfde, zesde en zevende etage zijn al verhuurd aan andere partijen, zoals het UMCG en een opleidingsinstituut van de Rijksuniversiteit. Op die manier wordt de Damsterpoort een verzamelgebouw waar steeds meer verschillende bedrijven werkzaam zijn.

Tot medio 2015 hadden we verbindingen met een tweetal BV's: PandGarant en Nijestee Onroerend Goed. De aandelen van PandGarant stootten we af, de andere BV is opgeheven (zie verdere toelichting in paragraaf 7.4).

Het organogram van onze organisatie ziet er nu zo uit:



Organogram van Nijestee

Met ingang van 2016 gaat de structuur licht wijzigen. We brengen een scheiding aan tussen de functie Control en het bedrijfs onderdeel Financiën & Informatie. De samenstelling van Raad van Commissarissen, Bestuur en Directie lichten we toe in Hoofdstuk 8.

Met een nieuwe Participatiewet wil de overheid meer mensen met een arbeidsbeperking aan het werk helpen. In het verlengde daarvan maakten overheid en bedrijfsleven een Banenafpraak: de marktsector neemt 100.000 nieuwe banen voor haar rekening, de overheid 25.000. In 2015 moeten er in totaal 6.000 banen zijn gecreëerd, 8.000 banen in 2016. Nijestee is een organisatie die zich inzet om mensen met lagere inkomens passende woonruimte te bieden. We hebben een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarbij past het ook dat Nijestee er aan meewerkt om mensen met een arbeidsbeperking kansen te bieden op werk en zich hier voor inzet, zoals in de nieuwe Participatiewet wordt beoogd.

We starten met een inventarisatie van de mogelijkheden en gaan kijken of we binnen bestaande functies mogelijkheden hebben.

We zijn een maatschappelijke organisatie: alles wat we doen moet in het belang van de Nederlandse volkshuisvesting zijn. Er gaat veel geld om in onze organisatie, we letten daarom scherp op de integriteit van onze medewerkers. In onze Bedrijfscode legden we vast wat onze gedragsregels zijn. Daarin is ook een Klokkenluidersregeling opgenomen: we hebben een interne en een externe vertrouwenspersoon. In het kader van gewijzigde wetgeving werken we aan een actualisatie van de Bedrijfscode. De Bedrijfscode is te vinden op onze website.

7.2 Personeel

Ultimo 2015 waren er 167 medewerkers in dienst (151,8 fte). 67 medewerkers (ruim 40%) werken parttime.

Aantal medewerkers (peildatum 31-12-2015)

Bedrijfsonderdeel	medewerkers	uren p/w	full-time	part-time	mannen	vrouwen
Directie en staf	12	368	5	7	3	9
Woondiensten	53	1617	16	37	12	41
Vastgoed	15	473,3	7	8	9	6
Financiën en IT	19	622	13	6	13	6
Onderhoud	68	2383	59	9	62	6
Totaal	167	5463,3	100	67	99	68
Aantal fte		151,8				

Relatief veel medewerkers zijn lang bij ons in dienst, de mensen zijn erg loyaal aan de organisatie. Ieder jaar onderzoeken we de tevredenheid van medewerkers. De mensen geven aan dat ze graag bij Nijestee werken en dat blijkt ook aan het rapportcijfer dat ze kunnen geven: ruim een 8 in 2015.

Bij Nijestee bieden we jonge mensen mogelijkheden om werkervaring op te doen. In 2015 hadden we 21 stagiaires over de vloer vanuit allerlei opleidingen. Vijf medewerkers vierden in 2015 een dienstjubileum. Vier medewerkers waren 12,5 jaar in dienst en één medewerker was 40 jaar werkzaam bij Nijestee. Het gemiddeld aantal dienstjaren is ruim 16 jaar.

Aantal medewerkers naar dienstjaren

Bedrijfsonderdeel	Aantal mannen	Aantal vrouwen	Totaal
< 5	11	15	26
6-10	17	16	33
11-20	40	20	60
21-30	11	13	24
31-40	13	3	16
> 40	7	1	8
Totaal	99	68	167
Gemiddeld	18,3	13,4	16,3

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers was in 2015 46 jaar en stijgt langzaam. Het personeelsbestand bestaat voor 59% uit mannen en 41% uit vrouwen. De gemiddelde leeftijd van de mannen is 48 jaar en van de vrouwen 42 jaar.

Aantal medewerkers naar leeftijdsklasse

Leeftijd	Aantal mannen	Aantal vrouwen	Totaal 2015	Totaal 2014	Totaal 2013	Totaal 2012
< 26	0	0	0	4	5	7
26-35	11	19	30	28	34	47
36-45	26	22	48	57	60	60
46-55	33	18	51	51	55	61
56-65	29	9	38	37	36	31
Totaal	99	68	167	177	190	206
Gemiddeld	48,6	42,7	46,2	45,6	45,2	44



Ziekteverzuim

In 2015 lag het ziektepercentage op 4,9%, dit is een daling ten opzichte van 2014 (5,6%). In het verslagjaar kampten we ook met langdurig ziekteverzuim, tweederde was niet werkgerelateerd. Eén van onze medewerkers is als gevolg van een ernstige ziekte helaas overleden. In december 2015 waren er nog vier medewerkers langdurig ziek. Hiervan zijn er drie aan het re-integreren in eigen of ander werk.

7.3 Inzetbaarheid: ontwikkeling en gezondheid

Nijestee biedt ruime opleidingsfaciliteiten. Opleidingen in het kader van de eigen functie kunnen in overleg met de leidinggevende worden gedaan en komen voor rekening van Nijestee. Zo blijven we ervoor zorgen dat medewerkers inzetbaar blijven in de eigen functie. Medewerkers hebben hierbij een eigen verantwoordelijkheid. In een tijd waarin de pensioenleeftijd steeds verder opschuift en pensioenvoorzieningen worden afgebouwd, zullen medewerkers langer doorwerken. Blijven leren en ontwikkelen is een belangrijk ingrediënt voor duurzame inzetbaarheid om daarmee hun baan te behouden of nieuw werk te kunnen verwerven. We stimuleren medewerkers actief na te denken over hun ontwikkeling en loopbaan. Meer medewerkers zijn hierdoor met hun ontwikkeling aan de slag gegaan en er wordt meer gebruik gemaakt van instrumenten als het Persoonlijk Ontwikkelingsplan en het Individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dat laatste biedt mogelijkheden voor scholing in andere functies binnen en buiten de sector.

Nijestee is onderdeel van de netwerkorganisatie Loopbaaninitiatief, waar 19 corporaties in Noord-Nederland bij zijn aangesloten. Binnen Loopbaaninitiatief worden vacatures gemeld en is ook een personeelspool opgezet, waar medewerkers van de aangesloten corporaties zich voor kunnen inschrijven. Op die manier kunnen medewerkers makkelijker overstappen tussen de corporaties, een voordeel voor zowel de medewerkers als de organisaties.

Gezond en fit zijn is essentieel voor duurzame inzetbaarheid. In 2015 boden we daarom opnieuw een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) aan, waarbij medewerkers inzicht krijgen in hun gezondheid en leefstijl en professioneel advies krijgen. Als vervolg op het PMO organiseerden we een aantal workshops over gezond werken, eten en bewegen en ontspannen. In het vervolg krijgt dit aspect een vaste plaats in de secundaire arbeidsvoorwaarden: vanaf 1 januari 2016 stellen we een Individueel Gezondheidsbudget in. Het komend jaar herzien we ons HRM-beleid om inzetbaarheid in zijn algemeenheid breder in te passen.

7.4 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is strategisch overlegpartner van de directie. De OR bestond eind 2015 uit 8 leden. De zittingsduur van de leden is maximaal negen jaar (drie zittingsperiodes). De huidige OR is gekozen in het voorjaar van 2013.

De taak van de OR is om het beleid van Nijestee te toetsen en te beïnvloeden. Daarbij maakt de OR steeds een afweging tussen personeelsbelang en bedrijfsbelang. In 2015 overlegde de OR acht maal met de algemeen directeur/bestuurder. Tijdens de vergaderingen is het hoofd Personeelszaken aanwezig om achtergrondinformatie te verstrekken. Vaste bespreekpunten zijn de begroting, het jaarverslag en de bedrijfsrapportages, zoals de viermaandsrapportages en maandrapportages. De OR hecht aan een goed contact met de medewerkers en publiceerde de eigen vergaderdata op intranet. Iedere medewerker was welkom om voorafgaand aan deze overleggen een punt in te brengen.

De OR heeft over specifieke onderdelen van het personeelsbeleid instemmingsrecht of adviesrecht.

De OR gaf in 2015 een positief advies over:

- het jaarverslag van 2014
- verdeling kosten gebruik mobiele telefoons
- administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB
- scheiding functie directeur Financiën / Controller
- nieuwe teamindeling Woondiensten
- invoering Individueel gezondheidsbudget
- overdracht aandelen PandGarant BV en Nijestee Onroerend Goed BV
- de begroting van 2016

Daarnaast besprak de OR onder andere invoering van de nieuwe Woningwet en de Participatiewet, de verzuimanalyse van het personeel, dossier aardbevingen, prestatieafspraken (gemeente, huurders en corporaties) en de uitkomst van de jaarlijkse beoordelingsgesprekken.



7.5 Samenwerkingsverbanden en verbindingen

In het belang van de volkshuisvesting werken we samen met verschillende instellingen en organisaties in de woonsector. In deze paragraaf lichten we onze samenwerkingsverbanden toe.

7.5.1 Allianties en samenwerkingsverbanden

We maakten in 2015 deel uit van de volgende allianties en samenwerkingsverbanden:

- *Bestuurlijk Overleg Gemeente-Corporaties*. Dit overleg vormt de ruggengraat van de samenwerking tussen gemeente en corporaties.
- *WoningNet NV*. Vanaf 1 januari 2004 is Nijestee participant in WoningNet NV. WoningNet ondersteunt de woonruimteverdeling in Groningen.
- *Verenigingen van Eigenaren (VvE's)*. We participeren eind 2015 in circa 160 VvE's. Door verkoop van huurwoningen in gestapelde complexen is dit aantal de laatste jaren sterk gestegen. PandGarant voert de administratie van de meeste VvE's.
- *De Vernieuwde Stad (DVS)*. DVS is een platform van circa 20 grote maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan. Samen vertegenwoordigen de deelnemende corporaties bijna 30% van de sociale huursector.
- *Roeg en Roem*. Samen met architectenbureau KAW richtten we in 2008 een noordelijk kennisplatform voor dorps- en wijkvernieuwing op. Roeg en Roem organiseert laagdrempelige activiteiten over tal van actuele onderwerpen en werkt onder andere samen met Platform31.
- *Buurtfondsen*. Voor een aantal wijken richtten we leefbaarheidsfondsen op. Bewoners en andere belanghebbenden konden een tegemoetkoming krijgen in de kosten van activiteiten voor en door de buurt. In een aantal gevallen financierden andere partijen mee. Nijestee nam deel aan de stichtingsbesturen (zie paragraaf 5.6).
- *Huisvesting buitenlandse studenten*. De landelijke studentenhuysvester SSH Utrecht verzorgt per 1 januari 2015 de huisvesting van buitenlandse studenten in de stad. Samen met De Huismeesters en Lefier leveren we de benodigde woonruimte. In september 2014 ondertekenden we de afspraken, waarbij de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool garant staan voor afname van een vast aantal eenheden.

7.5.2 Beëindigde samenwerkingsverbanden

In 2015 beëindigden we ook een aantal samenwerkingsverbanden:

- *PandGarant BV*. PandGarant organiseert het planmatig onderhoud voor particuliere woningbezitters en verenigingen van eigenaren (VvE). Nijestee was voor 1/3 eigenaar van PandGarant. In juni 2015 verkochten we de aandelen aan de directeur van PandGarant. Nijestee is nu nog slechts gebonden aan PandGarant via ons bezit in VvE's.
- *Nijestee Onroerend Goed BV*. In 2007 richtten we Nijestee Onroerend Goed BV op. Dat deden we om ons maximaal voor te bereiden op ontwikkelingen rond de vennootschapsbelasting. In de afgelopen jaren is er geen reden geweest om gebruik te maken van deze BV. Daarom besloot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in juni 2015 om de BV te ontbinden.

7.5.3 Verbindingen

Ultimo 2015 heeft Nijestee nog één verbinding, te weten Woningnet NV. We hebben een aandelenbelang van 0,02% tegen een balanswaarde van € 1.219.



Bericht van de Raad van
Commissarissen

Bericht van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) is de interne toezichthouder van Nijestee. De RvC toetst de activiteiten van bestuur, directie en de organisatie als geheel aan de eisen die vanuit de wetgever en de samenleving aan de corporatie worden gesteld. De RvC vervult daarmee een belangrijke schakel tussen de eigen organisatie en het extern toezicht door instanties als de Autoriteit woningcorporaties of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Werkwijze, taken, bevoegdheden en voorwaarden rond toetreding staan in het 'Reglement voor de Raad van Commissarissen van Nijestee'. Dit document is op de website van Nijestee te vinden.

De RvC is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governance structuur. In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over het verslagjaar 2015. Als richtsnoer hanteert de RvC het verantwoordingskader zoals aangereikt in de Governance Code. In 2014 liet Nijestee voor de tweede keer een visitatie uitvoeren. In het visitatierapport noteert de commissie: "Nijestee beschikt over een professionele raad van commissarissen (RvC). De samenstelling van de RvC sluit aan bij de thema's die spelen binnen het werkgebied. De commissarissen hebben een moderne en passende rolopvatting: de leden zijn actief in het signaleren van relevante ontwikkelingen en participeren actief in verschillende activiteiten van Nijestee. De RvC heeft aangetoond open te staan voor eigen professionalisering en heeft haar eigen rol in de afgelopen periode actief geëvalueerd. Ze heeft een kwaliteitsslag gemaakt in de diepgang, efficiëntie en haar toezichthoudende rol. Het toetsingskader van de RvC is voldoende en kan verder worden geëxpliciteerd op het vlak van doorvertaling van visie naar concrete doelstellingen en het inzicht in de financiële sturing van de corporatie." Deze laatste aanbeveling pakte de RvC in 2015 op.

De Governance Code is in 2015 geactualiseerd. De vernieuwde code is gebaseerd op vijf principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De principes zijn nader uitgewerkt in aangescherpte bepalingen. Die zijn minder vrijblijvend en bieden bestuurders en commissarissen meer houvast. De vernieuwde code legt meer nadruk op:

- Cultuur en gedrag. Bestuurders en toezichthouders horen een kritische, open geest te hebben. Om de kwaliteit van bestuur en toezicht te verbeteren is het nodig dat bestuurders gedrag en waarden continu bespreken. Dit is een noodzakelijke aanvulling op de nieuwe wetten en regels.
- Betrekken van huurders en gemeenten bij het beleid van de corporatie. Woningcorporaties moeten niet alleen prestatieafspraken maken met deze partijen, maar in de omgang met deze belanghebbenden een culturomslag maken.
- Geschiktheid. Bestuurders en commissarissen worden voor hun aantreden of herbenoeming onderworpen aan een geschiktheidstoets en zijn verplicht aan Permanente Educatie (PE) te doen.

Op een aantal punten voldoet Nijestee nog niet helemaal aan deze code of wijkt daar gemotiveerd van af. Conform het principe van de code – pas toe of leg uit – volgt hier een toelichting:

- In 2015 nam de RvC het initiatief om een eigen toetsingskader op te stellen. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 3.13 van de "Governancecode Woningcorporaties 2015". In dit artikel staat dat de RvC een 'toetsingskader' hanteert op basis waarvan zij toezicht houdt. Dit toezichtskader wordt in



samenspraak met het bestuur opgesteld en vastgesteld in 2016.

- Het reglement van de RvC dateert uit 2009 en is aan herziening toe. Ditzelfde geldt voor de Bedrijfscode waarin gedragsregels zijn vastgelegd. Actualisatie van deze documenten staat eveneens gepland voor 2016.
- Nijestee werkt met een Treasurystatuut, maar niet met een Beleggingsstatuut omdat er geen beleggingen worden aangehouden.
- De Auditcommissie overlegt met de externe accountant in aanwezigheid van de bestuurder. Wel heeft de voorzitter van de RvC eens per jaar een gesprek met de accountant onder vier ogen;
- De bestuurder is niet benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar. Wel stelt de RvC jaarlijks een prestatiecontract met de bestuurder op. Ieder jaar toetst de Remuneratiecommissie tijdens het beoordelingsgesprek in hoeverre het vastgestelde beleid is uitgevoerd. Dit gesprek biedt naar het oordeel van de RvC voldoende waarborgen, waardoor een expliciete termijn van 4 jaar niet nodig is;
- De Remuneratiecommissie, bestaande uit de voorzitter en de vice-voorzitter, kent geen specifiek reglement. De RvC acht dit niet noodzakelijk.

8.1 Governance structuur

Alle middelen dienen in het belang van de volkshuisvesting te worden geïnvesteerd, waarbij huisvesting van de primaire doelgroep de kerntaak van de corporatie is. De RvC rekent de prestatievelden van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) als de basis voor toetsing van het beleid dat Nijestee voert. Per 1 juli 2015 is daar het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) voor in de plaats gekomen. Lokaal geldt een ander prominent toetsingskader in de vorm van het 'Kader prestatieafspraken' waarin afspraken zijn vastgelegd over samenwerking en investeringen door gemeente en de Groninger corporaties.

Iedere drie jaar stelt Nijestee haar strategie bij. In 'Vooruit naar de oorsprong' is de rode draad beschreven die in de periode 2013-2016 als leidraad geldt. Deze uitgangspunten gelden eveneens als een belangrijk toetsingskader voor de RvC. Het Strategisch kader is doorvertaald naar herijkte financiële doelstellingen op de lange termijn (zie hoofdstuk 9). Deze beleidsuitspraken geven de RvC kaders voor de financiële beoordeling van bestuursvoorstellen.

Om de vier maanden bespreekt de RvC een tussenrapportage over de voortgang. Met behulp van de Balanced Score Card (BSC) geeft het bestuur inzicht in de voortgang van de werkzaamheden en eventuele risico's. Vanuit risicomanagement levert Nijestee daarnaast voor iedere RvC-vergadering een voortgangsrapportage. In de dagelijkse praktijk vormen deze rapportages een belangrijk sturingsinstrument om beslissingen te nemen en governance concreet vorm te geven.

8.2 Werkwijze, werving en selectie

De raad bestaat met ingang van 1 januari 2013 uit zes leden. De leden van de RvC worden voor een periode van vier jaar benoemd en mogen maximaal acht jaar aan de RvC deelnemen. In het verslagjaar werd een nieuwe commissaris benoemd op voordracht van de huurders. Ieder lid heeft de verantwoordelijkheid onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan de besluitvorming, zodanig dat de raad de belangen op evenwichtige wijze kan afwegen. Om de onafhankelijkheid van de leden te staven verwijzen we naar het overzicht van hoofd- en nevenactiviteiten in paragraaf 8.6.

Inzicht in de werkwijze

De RvC komt jaarlijks minimaal vier keer bijeen met de bestuurder en de controller. Afhankelijk van de agendapunten kunnen andere directieleden of medewerkers worden uitgenodigd. In het verslagjaar kwam de RvC zes keer bijeen. De RvC hecht eraan om goed op de hoogte te blijven van de actualiteit in de stad en zich te verdiepen in de discussies die in de sector spelen. Minimaal eenmaal per jaar organiseert de RvC daarom een themabijeenkomst over een actueel onderwerp. Naast de reguliere vergaderingen spreekt de voorzitter van de RvC maandelijks met de bestuurder en bestaat de afspraak dat er tussentijds contact is bij urgente zaken.

Vanuit de RvC is een Auditcommissie benoemd om de Raad te kunnen adviseren over de bedrijfseconomische aspecten en om de besluitvorming te optimaliseren. In de Auditcommissie is tenminste één financieel expert aanwezig. De commissie voert met ingang van 2014 jaarlijks een apart Auditgesprek met de bestuurder. De Auditcommissie vormt het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures rond de financiële verslaggeving. De Auditcommissie bepaalt of en wanneer de voorzitter, het lid van het bestuur verantwoordelijk voor financiële zaken en/of de externe accountant bij de vergadering van de commissie aanwezig zijn. De Auditcommissie overlegt zo vaak als zij dit nodig acht. In het verslagjaar kwam de Auditcommissie vier maal regulier bijeen met de bestuurder en controller.

Terugkerende agendapunten voor het regulier overleg zijn:

- financiële status (realisatie Begroting, financiële risico's)
- operationele risico's
- wet- en regelgeving
- opvolgen bevindingen accountant
- bevindingen externe toezichthouders

De Auditcommissie doet schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC. Het Jaarverslag 2014, de Management Letter van de accountant en de Begroting 2016 waren de belangrijkste besprekpunten.

De RvC is ook werkgever, zij benoemt de algemeen directeur/bestuurder en diens plaatsvervanger. Sinds 2004 is de heer Pieter Bregman algemeen directeur/bestuurder. In 2005 is de directeur Vastgoed, de heer Henk Raatjes, tot plaatsvervanger benoemd van de bestuurder. Beide benoemingen vonden plaats op basis van een actuele profielschets en een assessment. De bestuurder is eindverantwoordelijk voor het beleid en de uitvoering daarvan. De Remuneratiecommissie voert jaarlijks een gesprek met de bestuurder over de voortgang op basis van een prestatiecontract. In 2015 concludeerde de RvC dat er sprake was van prima functioneren. Ook waardeerde de RvC de keuze van de bestuurder om de opleiding 'Persoonlijk leiderschap in

transitie' te volgen gezien de veranderde omgeving waarin een corporatie werkt. Dit past ook binnen het traject van Permanente Educatie. In 2015 woonde de bestuurder de Aedesbijeenkomst 'Sturen met de nieuwe Woningwet' bij (3 PE-punten).

Werving en selectie

De RvC heeft een teamprofiel opgesteld waarin competenties staan beschreven waar de leden aan moeten voldoen. Vastgesteld is dat in het team in ieder geval kennis aanwezig moet zijn op het gebied van volkshuisvesting, financiën, personeelsbeleid, juridische zaken, vastgoedontwikkeling en commerciële dienstverlening. Huurderorganisaties hebben het recht twee bindende voordrachten te doen voor de Raad van Commissarissen (RvC). In de RvC van Nijestee zijn twee leden op voorspraak van de huurders benoemd, dit is in de statuten vastgelegd. Deze leden nemen het initiatief om minstens tweemaal per jaar met de georganiseerde huurders overleg te voeren. Eenmaal per jaar vindt een overleg plaats met de voltallige RvC. De gesprekken vinden plaats zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

De RvC kent geen vaste selectiecommissie en wijst per gelegenheid twee leden aan om de sollicitatiegesprekken te voeren. De RvC schakelt doorgaans de bestuurder in als adviseur van deze commissie. Als dit tot een voordracht van een geschikte kandidaat leidt, volgt een gespreksronde met de Ondernemingsraad en de huurderorganisaties. Na positieve adviezen wordt de kandidaat benoemd tot toezichthouder en volgt kennismaking met de voltallige RvC en het directieteam.

Aan het eind van het jaar trad een lid af vanwege de maximale zittingstermijn. In mei 2015 werd een nieuw lid benoemd, middels een introductieprogramma is zij ingewerkt. Daarnaast is de voorzitter na vier jaar herbenoemd. Deze is door de Autoriteit woningmarkt na een formele procedure 'fit en proper' bevonden. Met de opheffing van het gros van de huurderverenigingen in 2013 vervult de Participatieraad (zie paragraaf 2.1) een rol in de benoeming van nieuwe RvC-leden. Op die manier is zeggenschap van bewoners over de benoeming van interne toezichthouders geborgd.

8.3 Integriteit

Nijestee voert actief beleid op de integriteit van de organisatie en haar medewerkers. Voor de medewerkers van Nijestee zijn algemene regels opgesteld waar zij zich aan dienen te houden in een Bedrijfscode. Het management van Nijestee en de RvC zijn primair verantwoordelijk voor risicobeheersing en fraudepreventie en hebben een voorbeeldfunctie. In het Reglement voor de RvC staan bepalingen opgenomen over de omgang met vertrouwelijke informatie en onverenigbaarheid van functies.

Toezicht op de integriteit vereist relevante en juiste informatie. Het bestuur voorziet vanuit de lijnorganisatie zoveel mogelijk in die behoefte, maar de RvC maakt ook actief gebruik van externe informatiebronnen. Zo is de accountant aanwezig bij de behandeling van de jaarrekening in de RvC-vergadering. Ook spreekt de RvC zonder bestuurder met diverse sleutelfunctionarissen in de organisatie, zoals het hoofd Financiën, een manager Onderhoud en de OR. Daarnaast wordt de accountant jaarlijks gevraagd een apart onderdeel van de organisatie te onderzoeken. De accountant stelt jaarlijks een rapport op met conclusies en aanbevelingen. Afgelopen jaar adviseerde de accountant om het IT-beleid en de Bedrijfscode te actualiseren. Daarnaast was het advies om in rapportages van interne controles in het vervolg standaard een fraudeparagraaf op te nemen.

Tijdens de controle van de jaarrekening sprak de accountant met name over de controle op toewijzingen (zie paragraaf 4.4), toezicht WSW en treasury. De accountant had na controle van de jaarrekening geen bijzonderheden te melden om fraude of eventuele andere overtredingen te voorkomen. Op verzoek van de accountant is in het jaarverslag in Hoofdstuk 10 een opsomming van maatregelen opgenomen van beperking van fraude- en waarderingsrisico's. Periodiek wordt het functioneren van de externe accountant besproken in de RvC, waarbij ook de onafhankelijkheid onderwerp van gesprek is. In 2014 is gewisseld van accountant, het afgelopen jaar vond evaluatie plaats. De conclusie was dat een jaarlijkse overeenkomst meerwaarde heeft boven een meerjarige overeenkomst: deze werkwijze biedt mogelijkheden om per jaar specifieke thema's te adresseren. Het contract met PWC is daarom met een jaar verlengd met de intentie om een meerjarige samenwerking te ontwikkelen.

Als er een tegenstrijdig belang opdoemt, wordt de voorzitter van de RvC terstond op de hoogte gesteld. Het desbetreffende RvC-lid neemt vervolgens niet deel aan discussie en besluitvorming over het onderhavige onderwerp. Wanneer besluiten genomen dienen te worden waarbij sprake is van tegenstrijdige belangen binnen de RvC, zal vooraf goedkeuring worden gevraagd aan de RvC. In 2015 deden zich geen kwesties voor waarbij belangenverstremgeling in het geding was.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het bestuur bekend is zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd. De bestuurder heeft dusdanige AO/IC maatregelen getroffen (of laten treffen) dat hij continu op de hoogte is van de (financiële) ontwikkelingen binnen Nijestee en haar dochters.

Nijestee zette - mede op verzoek van de RvC - een gestructureerde vorm van compliance op. 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." Voor de invulling hiervan verwijzen we naar paragraaf 10.4.

8.4 Zelfevaluatie en deskundigheidsbevordering

De RvC staat jaarlijks stil bij haar eigen functioneren. Bewaken van de juiste kennis en ervaring zijn continue aandachtspunten binnen de RvC: gevolgde opleidingen en het bijspijkeren van kennis vormen een vast onderwerp tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie. Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en maken, al naar gelang de individuele behoefte, gebruik van het professionaliseringsaanbod.

In het verslagjaar volgden individuele leden workshops en cursussen op onder andere de volgende terreinen:

Wouter de Jong			
Bijeenkomst Commissaris benchmarkonderzoek 2014-2015	Jonathan Warner	6-mrt-15	
Masterclass Risicomanagement	VTW	23-apr-15	4 PE punten
Inleiding op en oefenen met het Driekamermodel	Platform 31	20-mei-15	2 PE punten
Masterclass Effectieve Communicatie in de boardroom	VTW	28-mei-15	5 PE punten
Arie Wink			
Ledenbijeenkomst Sturen met de nieuwe Woningwet	Aedes	10-jun-15	3 PE punten
Ko Blok			
Commissarissencyclus	Nijenrode	Doorlopend start 2015	22 PE punten
Erik de Boer			
Masterclass De nieuwe commissaris	VTW	6 en 7 februari 2015	12 PE punten
Mirjam Kuin			
Inspiratiesessie: intervisie	VTW – WenD management	16-feb-15	2 PE punten
Webinar: de woningcorporatie van buiten naar binnen.	VTW	10-aug-15	1 PE punt
Webinar: de woningcorporatie, een private onderneming met een publieke opdracht.	VTW	11-aug-15	1 PE punt
Masterclass Corporatietoezicht en het nieuwe financiële sturen	Eryl	2-okt-15	4 PE punten
Inspiratiesessie	VTW – WenD management	27-nov-15	3 PE punten
Kopstudie MBA (master bedrijfskunde)	AOG (RUG)	sept 2015 – december 2016	
Jellie Tiemersma			
Webinar: de woningcorporatie, een private onderneming met een publieke opdracht.	VTW	sep-15	1 PE punt
Webinar: de woningcorporatie van buiten naar binnen.	VTW	sep-15	1 PE punt

Daarnaast organiseren diverse leden intervisie met andere toezichthouders. In het afgelopen jaar ondernam de RvC een poging om met de interne toezichthouders van een aantal noordelijke corporaties bijeen te komen om ervaringen uit te wisselen. Daar kwam weinig respons op, een dergelijke bijeenkomst heeft dan ook niet plaats gevonden.

8.5 Besluit- en bespreekpunten en activiteiten

Besluiten RvC en goedkeuring voorstellen Bestuurder

- prestatiecontract bestuurder (jaarlijks)
- jaarverslag Nijestee 2014
- jaarrekening Nijestee Onroerend Goed BV en Jaarrekening PandGarant 2014
- opheffen Nijestee Onroerend Goed BV
- begroting Nijestee 2016 (inclusief advies Participatieraad)
- vrijval saneringsheffing: € 1 miljoen beschikbaar voor prioriteiten Participatieraad
- treasury jaarplan 2016
- projectplan aardbevingsschade
- uitstel nieuwbouwprojecten Trefkoel en Het Kopland in verband met risico aardbevingen
- afstoten 1/3 aandelenbelang PandGarant
- evaluatie accountant (contract is met een jaar verlengd)
- afstoten diverse grondlocaties
- benoeming nieuw lid RvC en herbenoeming voorzitter RvC
- invoering Fit & Propertest bestuurders en toezichthouders
- actualisatie Teamprofiel RvC
- kader prestatieafspraken gemeente – huurdersorganisaties en collega-corporaties
- keuze voor administratieve scheiding DAEB / niet-DAEB
- notitie onderwerpen voor zelfreflectie

Overige besproken onderwerpen

- verslag gesprek remuneratiecommissie - bestuurder
- viermaandelijke rapportages / Balanced Score Card
- thema jongerenhuisvesting
- brief ministerie BZK: verantwoording uitgaven leefbaarheid jaarverslag 2012
- brief ministerie Veiligheid en Justitie: aansprakelijkheid bestuurders en toezichthouders in semipublieke sectoren
- sturen op maatschappelijk rendement
- klachtenrapportage
- professionalisering intern toezicht
- correspondentie WSW: borgingswaardigheid en faciliteringsvolume
- analyse gevolgen invoering nieuwe Woningwet
- BAG adviezen (jongerenhuisvesting, woningen verduurzamen, doorstroming woningmarkt, groenonderhoud)
- continuïteitsoordeel 2013 door Centraal Fonds Volkshuisvesting (oordeel: A1, de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie)
- PWC Accountantsverslag 2014 met controleverklaring (onthouding oordeel intermediaire verhuur)
- PWC Management Letter 2014
- oordeelsbrief ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verslagjaar 2014
- Corporatie in Perspectief 2013
- betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen in de stad
- stand van zaken WooninvesteringsFonds (WiF)
- scholing RvC-leden



- organisatieontwikkeling Nijestee
- brief gemeente Groningen: aanpassing verkoopprogramma huurwoningen (meer verkoop niet-DAEB woningen)
- huisvesting vergunninghouders
- evaluatie BinnensteBuitendag 2014 en opzet BinnensteBuitendag 2015
- werkplan Participatieraad 2015
- scheiding functie Financieel directeur – controller / benoeming nieuwe controller
- benoeming Compliance officer en instellen Compliance team
- uitkomst Aedes Benchmark (score AA)
- voorbereiden waarden op marktwaarde
- oplevering Semmelweisstraat fase 2 (Corpus den Hoorn) en Typhoon (Grunobuurt)
- woonvisie gemeente Groningen
- Sociaal Huurakkoord Woonbond-Aedes
- PWC Auditplan 2015
- invoering Passend toewijzen per 1 januari 2016

Activiteiten

- overleg met Participatieraad (door de twee leden van de RvC die op voordracht van de huurders zijn benoemd)
- jaarlijks overleg met de OR (door twee leden van de RvC)
- zelfevaluatie RvC (onder begeleiding van Blauw BV)
- discussiebijeenkomst Maatschappelijk rendement (met medewerking van Platform 31)
- oriëntatie onderlinge deskundigheidsbevordering RvC's noordelijke woningcorporaties
- deelname aan scholings- en andere bijeenkomsten van VTW
- deelname Participatiecafé's door huurdercommissarissen
- deelname van diverse commissarissen aan Nieuwjaarsbijeenkomst Nijestee
- deelname van vijf commissarissen aan de BinnensteBuitendag

8.6 Persoonlijke gegevens en beloningen

Persoonlijke gegevens van de leden van de RvC

Naam	M/V	Functie	Geboren in	Benoemd per	Aftredend
Wouter de Jong	M	Voorzitter	1960	01/ 1/2012 (herbenoemd in 2015)	2019
Arie Wink	M	Vicevoorzitter	1948	11/ 3/2010 (herbenoemd in 2014)	2018
Ko Blok	M	Lid	1949	10/28/2009 (herbenoemd in 2013)	2017
Erik de Boer	M	Lid	1966	01/ 1/2013	2016
Mirjam Kuin	V	Lid	1962	01/ 1/2013	2016
Jellie Tiemersma	V	Lid	1967	05/20/2015	2018

Samenstelling Auditcommissie

Naam	Benoemd in
Erik de Boer (voorzitter)	2013
Ko Blok	2010

Samenstelling Remuneratiecommissie

Naam	Benoemd in
Wouter de Jong (voorzitter)	2012
Arie Wink	2011

Hoofd- en nevenfuncties Raad van Commissarissen

Wouter de Jong, Voorzitter

Hoofdfunctie

Burgemeester gemeente Houten

Nevenfuncties

- Eigenaar van Communitas advies en toezicht
- Lid Maatschappelijke adviesraad Kennis voor Klimaat
- Voorzitter bestuur Stichting Micha Nederland
- Lid bestuur VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties)

Arie Wink, Vicevoorzitter

Hoofdfunctie

Zakelijk directeur Noord Nederlands Toneel

Nevenfuncties

- Lid Raad van Commissarissen FC Groningen



- Voorzitter Stichting Fotografie Noorderlicht
- Voorzitter Stichting Noordbeeld Schiermonnikoog
- Lid bestuur Stichting Beheer Toevluchtsoord (vrouwenopvang)
- Lid bestuur Beheer Academie voor Bouwkunst

Ko Blok, Lid

Hoofdfunctie

Directeur Blok & Ko te Hilversum (toezicht, advies en coaching)

Nevenfuncties

- Lid bestuur Arie Kreuk Stichting (maritiem erfgoed)
- Lid algemeen bestuur Stichting Forum Stedelijke Vernieuwing
- Vicevoorzitter Raad van Commissarissen woningcorporatie Mitros, Utrecht
- Voorzitter bestuur Museumwerf Vreeswijk, Nieuwegein
- Lid Raad van Commissarissen NV Groothandelsgebouwen Rotterdam
- Lid Raad van Commissarissen woningstichting Rentree Deventer
- Lid Raad van Advies Hermon Erfgoed BV Zeist
- Lid Raad van Commissarissen Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest

Erik de Boer, Lid

Hoofdfunctie

Hoofd Vermogensbeheer & Treasury bij Univé Verzekeringen

Nevenfuncties

- Lid Raad van Toezicht Zonnehuisgroep Noord
- Lid Raad van Toezicht ziekenhuis Nij Smellinghe Drachten

Mirjam Kuin, Lid op voordracht van de huurders

Hoofdfunctie

Directeur Werk/Leerbedrijven en Werkwinkel Alescon

Nevenfuncties

- Lid Bestuur Stichting Mens & Maatschappij
- Lid Instellingsraad van Advies Alfacollege
- Lid Raad van Toezicht MEE Groningen

Jellie Tiemersma, Lid op voordracht van de huurders

Hoofdfunctie

Directeur/Eigenaar Personal Too, Interim- en programmamanagement

Nevenfuncties

- Lid Raad van Toezicht, lid Remuneratiecommissie Atria (Landelijk Kenniscentrum Emancipatie)



- en Vrouwengeschiedenis, sinds 2012)
- Lid Raad van Toezicht Bartimeus, voorzitter Commissie Identiteit, Ethiek en Kwaliteit (sinds 2010)
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht, voorzitter Remuneratiecommissie Wellzo Leeuwarden (sinds 2011)

Beloning RvC

Honorering toezichthouders

Honorering vindt plaats op basis van een adviesregeling van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Vaste honorering: Voorzitter: € 12.000 per jaar. Leden € 8.000 per jaar.

Totale honorering: € 52.000.

Onkostenvergoeding: volgens declaratie naar gemaakte kosten. Nijestee verstrekt geen persoonlijke leningen of garanties aan leden van de RvC.

Persoonlijke gegevens en beloning directieleden

Pieter Bregman, Algemeen directeur / bestuurder

Geboortejaar: 1959

Werkzaam in huidige functie sinds 19 mei 2004.

Werkzaam bij de organisatie sinds 15 juli 1996.

Duur benoeming: voor onbepaalde tijd. Er is geen specifieke beëindigingsregeling overeengekomen.

Nevenfuncties

- onbezoldigd lid Raad van Advies faculteit Economie en Bedrijfskunde Rijksuniversiteit Groningen (sinds 2011)
- onbezoldigd lid Raad van Toezicht Marketing Groningen (sinds 2014)

Beloning

Het salaris van de bestuurder in 2015 bedraagt € 169.886 (inclusief werkgeverslast van de pensioenkosten). Dit salaris valt binnen de kaders van de WNT 2015. De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2015 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2015 is dat bedrag vastgesteld op € 178.000. Aanvullend zijn vanaf 1 januari 2015 voor de sector maxima vastgesteld op basis van een aantal criteria. Hiervoor gelden een aantal bezoldigingsklassen.

Indeling in een bezoldigingsklasse vindt plaats op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft. Bezoldigingsklasse H omvat corporaties met 10.001 – 25.000 verhuureenheden en gemeentes van 150.001 – 375.000 inwoners. Op basis hiervan is Nijestee geplaatst in bezoldigingsklasse H. Het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen bedraagt vanaf 1 januari 2015 € 178.000. Voor Nijestee geldt een overgangsregime met een maximum van € 185.200.

De directie van Nijestee bestaat uit de Algemeen directeur / bestuurder en de directeuren van de bedrijfsonderdelen Financiën, Onderhoud, Vastgoed en Woondiensten. Gezamenlijk zijn zij belast met de leiding van Nijestee. Besluiten worden door het DO (Directie-Overleg) genomen. De WNT is van toepassing op de leden van het DO. De salarissen van de overige directeuren vallen eveneens binnen de WNT.

Henk Raatjes, directeur Vastgoed, plaatsvervangend algemeen directeur/bestuurder

Geboortejaar: 1956



Nevenfuncties

- onbezoldigd lid van de Raad van Toezicht van VRIJDAG (Kunst en cultuur)

Werkzaam in de huidige functie sinds 1 januari 1999

Plaatsvervangend algemeen directeur/bestuurder sinds 2005

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 april 1980

Beloning: € 91.076 (dienstverband 55,56%)

Jan Drenth, directeur Onderhoud

Geboortejaar: 1965

Nevenfuncties

- onbezoldigd voorzitter BSVV (Bovensmilde Voetbalvereniging)

Werkzaam in huidige functie sinds 1 januari 2004

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 juli 2000

Beloning: € 128.984

Carla Terhell, directeur Woondiensten

Geboortejaar: 1966

Nevenfuncties

- onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Bedrijfseconomie Hanze Hogeschool

Werkzaam in de huidige functie sinds 1 maart 2015

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 maart 2015

Beloning: € 83.487

Jan-Gerrit Houtsma, directeur Financiën, Control & Informatie

Geboortejaar: 1962

Nevenfuncties

- Geen

Werkzaam in de huidige functie sinds 1 april 2009

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 mei 1986

Beloning: € 120.849



Financiën

9.1 Lange termijnbeleid

Ons financieel beleid is erop gericht de financiële continuïteit op de lange termijn veilig te stellen, zodat we onze volkshuisvestelijke taken kunnen blijven uitvoeren. Vanaf 2013 was ons uitgangspunt om onze financiële situatie te verbeteren. Ultimo 2015 hebben we onze financiële ambities bereikt en breekt een nieuwe fase aan. In 2016 wordt deze nieuwe fase beschreven in een nieuwe strategische koers en nieuw financieel beleid.

In deze paragraaf wordt toegelicht wat de financiële prestaties over 2015 zijn geweest en in hoeverre deze prestaties passen bij de ambities van Nijestee, vastgelegd in het vigerende Financieel Beleid. Ook wordt kort toegelicht wat de impact van de nieuwe Woningwet is geweest (of zal hebben) op het financiële perspectief van Nijestee.

Financieel beleid

Ons financiële beleid baseren we op een viertal pijlers: Continuïteit, Liquiditeit, Solvabiliteit en Rentabiliteit.

De financiële sturing vertalen we naar de volgende vragen:

- wat wil ik? -> continuïteit
- wat heb ik qua geld? -> liquiditeit
- wat heb ik qua vermogen? -> solvabiliteit
- wat verdien ik? -> rentabiliteit

In schemavorm ziet de opbouw van dit beleidsstuk er als volgt uit:





Onder de titel “Bij de rand weg” scherpten we ons financieel beleid in 2013 aan. “Bij de rand weg” is misschien een vreemde titel, maar het geeft precies aan waar we stonden en waar we naar toe willen. Door alle ontwikkelingen van de afgelopen periode kwam onze financiële positie onder druk te staan. Dat was voor ons reden om ons financieel beleid tegen het licht te houden. We zeilden altijd scherp aan de wind en hielden geen hoog vermogen of onnodige reserves aan. Vooral door gewijzigd rijksbeleid waren we genooddakt om onze reserves te versterken en konden we minder doen. Met de genomen maatregelen voldoen we ultimo 2015 aan alle harde criteria van onze toezichthouders (Inspectie Leefomgeving en Transport en Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en zijn we voldoende bij de rand weg. In 2016 wordt het huidige financieel beleid herijkt en aangepast aan de gewijzigde regelgeving zoals vastgelegd in de nieuwe Woningwet. In een op te stellen financieel reglement zal op basis van een herijkte strategische koers een nieuw financieel fundament worden neergelegd.

Uit onderstaande tabel blijkt dat Nijestee haar financiële doelstellingen heeft bereikt.

Omschrijving	Jaarrekening 2015	Minimale doelstelling (in financieel beleid)	Ambitie Nijestee
Wat heb ik qua geld?			
Borgbaarheidsverklaring (WSW)	Ja	Ja	
Borgingsplafond (WSW)	Beschikbaarheid	Beschikbaarheid	
Rentedekkingsgraad	2,1	> 1,3	> 1,5
Loan to value	69,50%	< 75%	< 70%
Kasstroom (portefeuille)	Voldoet	Positief, totaal over 5 jaar	Ieder jaar positief Per jaar > € 1 mln.
Investeringsniveau (gem. per woning)	€ 144.000	< € 200.000	
Wat heb ik qua vermogen?			
Oordeel ILT	Voldoet	Voldoet	
Eigen Vermogen	€ 207,3 mln.	> € 170 mln.	> € 200 mln.
Solvabiliteit	30,30%	> 25%	> 30%
Onrendabele top DAEB	€ 32.000	< € 50.000	
Onrendabele top niet-DAEB	Nvt	< € 10.000	
Wat verdien ik?			
Direct rendement portefeuille	5,49%	> 4,0%	> 4,5%
Indirect rendement (portefeuille-niveau)	4,06%	> - 2,0%	

Woningwet

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. De invoering van deze wet heeft veel consequenties op veel aspecten, zowel financieel als niet- financieel van aard.

Hieronder een korte toelichting op enkele aspecten die meer financieel van aard zijn:

- Scheiding (juridisch of administratief)

Een corporatie dient haar bezit te scheiden in DAEB en niet-DAEB. Deze scheiding kan administratief dan wel juridisch. Nijestee heeft in 2015 gekozen voor een administratieve scheiding. Vanaf 2016/2017 worden de financiële resultaten gesplitst gepresenteerd.

- Uitwerken scheiding DAEB versus niet-DAEB

Concept-scheiding is gereed. In het eerste half jaar van 2016 wordt deze scheiding voorgelegd aan de RvC van Nijestee en besproken met de Participatieraad.



- Marktwaaarde verhuurde staat

Vanaf boekjaar 2016 wordt het bezit op marktwaaarde in verhuurde staat gepresenteerd. Hierop vooruitlopend hebben we de marktwaaarde ultimo 2015 berekend. De totale marktwaaarde bedraagt € 1,1 miljard. Het aandeel DAEB bedraagt € 1 miljard, het aandeel niet-DAEB € 0,1 miljard. Voor de berekening hebben we gebruik gemaakt van Reaturn, een TaxatieManagementSysteem van Reasult. DTZ Zadelhoff heeft 1/3 van de externe taxaties uitgevoerd en gevalideerd.

- Nevenstructuur/verbindingen

De nevenstructuur is in kaart gebracht en waar nodig zijn maatregelen genomen om de nevenstructuur in lijn te brengen met Woningwet.

9.2 Activiteitenplan 2016-2020

Om grip te houden op onze lange termijn activiteiten hebben we onze plannen voor een reeks van jaren uitgezet op basis van het portfolio-beleid. In de volgende tabel geven we inzicht in onze activiteiten voor de komende jaren.

De activiteiten in 2016-2020 in aantallen woningen:

	Totaal	2016	2017	2018	2019	2020
Onttrekkingen sloop	-/- 290	-/- 155	-/- 69	-/- 66	0	0
Verkoop huurwoningen DAEB	-/- 205	-/- 105	-/- 25	-/- 25	-/- 25	-/- 25
Verkoop huurwoningen niet-DAEB	-/- 235	-/- 35	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50
Nieuwbouw Sociale huurwoningen (DAEB)	1.090	105	487	298	120	80
Nieuwbouw Vrije sector huurwoningen (niet-DAEB)	0	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen in eigendom	360	-/- 190	343	157	45	5
Aantal woningen in eigendom		13.035	13.378	13.535	13.580	13.585
Start = 13.225						
Kwaliteitsverbeteringen	1.020	220	200	200	200	200

Toelichting activiteitenplan

We willen 440 huurwoningen in de komende vijf jaar verkopen. Dat is een substantiële vermindering ten opzichte van eerdere jaren. Mede ingegeven door de maatschappelijke discussie rondom beschikbaarheid, hebben we besloten om het aantal verkopen te halveren. Vanaf 2017 is de doelstelling om per jaar 75 woningen te verkopen. Tweederde hiervan (50 stuks) zijn niet-DAEB woningen.

Tot en met 2020 houden we rekening met de oplevering van 1.090 woningen, allemaal in de sociale huur. In onderstaande tabel een specificatie van de op stapel staande projecten. In de tabel zijn ook de te slopen projecten opgenomen (totaal 290 woningen tot en met 2018).

Project	Aantal woningen per project	Aantal woningen per jaar	Jaar van oplevering
Nieuwbouw:			
De Velden De Zaag	72		2016
De Velden Parkzijde	33	105	2016
Trefkoel blok B/C	465		2017
De Velden Kopland	22	487	2017
Semmelweisstraat 3e fase	24		2018
Treslinghuis	50		2018
Gak locatie toren 1	224	298	2018
Grunobuurt blok 5	80		2019
Paddepoel Zuidoost	40	120	2019
Grunobuurt blok 4	80	80	2020
Sloop:			
Paddepoel Zuidoost	44		2016
Grunobuurt fase 3	34		2016
Treslinghuis	77	155	2016
Grunobuurt fase 4	69	69	2017
Damsterdiep studio's	66	66	2018

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



	Totaal	2016	2017	2018	2019	2020
Onttrekkingen sloop	-/- 290	-/- 155	-/- 69	-/- 66	0	0
Sociale huurwoningen (DAEB)	1.090	105	487	298	120	80
Toename aantal woningen in de stad Groningen door Nijestee	800	-/- 50	418	232	120	80

Opmerking: de genoemde aantallen in deze paragraaf zijn gebaseerd op de formeel goedgekeurde Begroting 2016 en op de voorlopige uitgangspunten Begroting 2017.

9.3 Meerjarenprognose en solvabiliteit

Het activiteitenplan 2016-2020 is in een scenario verwerkt. Gegevens uit de Jaarrekening 2015 en Begroting 2016 zijn uitgangspunt voor de prognose. Het scenario voldoet aan alle vijf harde procesvereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze vereisten zijn:

Ratio	Norm WSW	Waarde Nijestee ultimo 2015	Prognose 2020
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,1 (*)	2,1
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	> 1,0	1,2	1,3
Loan to Value (LTV)	< 75%	69,50%	68,80%
Solvabiliteit	> 20%	30,30%	62,8% (**)
Dekkingsratio	< 50%	30%	30%

(*) De berekening van de ICR door het WSW wijkt af van onze eigen berekening. Het WSW berekent de ICR op een gemiddelde van de laatste drie jaren. In onze berekening gaan we uit van de ICR op basis van het lopende boekjaar (zie paragraaf 9.6.2).

(**) De berekening van de Solvabiliteit na 2015 geschiedt op basis van marktwaarde (in plaats van op bedrijfswaarde). De prognose in 2020 is dan ook niet te vergelijken met de waarde ultimo 2015.

Vanaf 2016 wordt gewaardeerd op marktwaarde. Dat heeft consequenties voor de wijze van presenteren van zowel Winst- en Verliesrekening als Balans. Het jaar 2015 wordt nog op bedrijfswaarde gepresenteerd. De jaren vanaf 2016 worden op marktwaarde gepresenteerd.

Winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	Bedrijfswaarde Jaarrekening 2015	Marktwaarde Begroting 2016	Marktwaarde Prognose 2017	Marktwaarde Prognose 2018	Marktwaarde Prognose 2019	Marktwaarde Prognose 2020
Huren	78.048	78.600	81.110	83.800	85.400	
Vergoedingen	3.212	3.100	3.200	3.200	3.200	
Netto resultaat verkoop woningen *	8.574	2.500	1.000	1.000	1.000	
Overheidsbijdragen	1	0	0	0	0	
Wijziging Onderhanden werk	-/- 276	0	0	0	0	
Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	754	0	0	0	0	
Overige Bedrijfsopbrengsten	2.090	1.400	1.400	1.400	1.400	
Totaal opbrengsten	92.403	85.600	86.710	89.400	91.000	
Afschrijvingen *	20.656	0	0	0	0	
Overige waardeveranderingen *	-/- 8.897	3.500	7.400	7.100	5.600	
Erfpacht	42	50	50	50	50	
Lonen en sociale lasten	10.168	10.800	11.000	11.200	11.400	
Kwaliteitsverbeteringen	1.340	1.000	1.000	1.000	1.000	
Onderhoud	18.338	17.200	17.900	18.900	19.300	
Leefbaarheid	884	900	760	760	760	
Lasten servicecontracten	3.004	4.000	4.100	4.100	4.100	
Bijzondere waardeverandering vlottende activa	327	0	0	0	0	
Belastingen en verzekeringen	5.723	5.750	5.850	6.050	6.150	
Overige bedrijfslasten	6.229	4.700	5.300	5.400	5.500	
Heffingen	5.717	8.000	8.300	8.300	8.300	
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-/- 3.454	0	0	0	0	
Financiële baten en lasten	15.307	16.000	15.400	14.700	14.400	
Totaal lasten	75.384	71.900	77.060	77.560	76.560	
Bedrijfsresultaat	17.019	13.700	9.650	11.840	14.440	
Vennootschapsbelasting	894	-/- 2.400	-/- 1.000	-/- 3.000	-/- 3.000	
Deelnemingen	38	0	0	0	0	
Resultaat bedrijfswaarde via W&V	17.951	11.300	8.650	8.840	11.440	
Rechtstreeks via Eigen Vermogen (1)	7.194					
Mutatie Eigen Vermogen	25.145					

(1) Vanaf 2012 worden bepaalde mutaties niet meer via de Winst- en Verliesrekening verantwoord, maar rechtstreeks via het Eigen Vermogen geboekt. In 2015 is € 7,1 miljoen rechtstreeks via het Eigen Vermogen geboekt. Dit betreft vooral wijzigingen in de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed als gevolg van aanpassingen in parameters en niveauwijzigingen. De totale mutatie in het Eigen Vermogen bedraagt positief € 25,1 miljoen. Het Eigen Vermogen stijgt van € 182,1 miljoen (ultimo 2014) naar € 207,3 miljoen (ultimo 2015).

(*) De Winst- en Verliesrekening op marktwaarde wijkt op drie onderdelen af van de Winst- en Verliesrekening op bedrijfswaarde: netto resultaat verkopen, afschrijvingen en overige waardeveranderingen. Hieronder een korte toelichting.

Netto resultaat verkoop woningen:



Er zijn twee redenen waarom het netto resultaat van verkoop woningen daalt:

- De marktwaarde van een woning bedraagt gemiddeld € 75.000, terwijl de bedrijfswaarde gemiddeld op € 35.000 ligt. De boekwinst bij een te verkopen woning is bij waarden op marktwaarde dus substantieel lager.
- Het aantal te verkopen woningen daalt vanaf 2017 naar 75 woningen, terwijl de realisatie in 2015 nog 160 stuks bedroeg.

Afschrijvingen:

Bij waarden op marktwaarde wordt er niet meer afgeschreven. Wanneer de marktwaarde van een woning wijzigt, wordt het verschil (positief dan wel negatief) in het Eigen Vermogen verwerkt.

Overige waardeveranderingen:

Wanneer de marktwaarde wijzigt (positief dan wel negatief) wordt het jaarlijkse verschil via deze post inzichtelijk gemaakt. Waardeveranderingen inzake bedrijfswaarde worden niet meer verantwoord.

De ontwikkeling van de Balans verwachten we als volgt:

	BW (*)	BW	MW (*)	MW	MW	MW	MW	MW
Bedragen x € 1.000	2014	2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	484.779	495.907	1.014.845	1.010.000	1.033.000	1.047.000	1.058.000	1.064.000
Vastgoed in ontwikkeling (DAEB)	3.338	3.994	3.994	35.600	29.700	20.000	14.300	13.200
Onroerend goed tdd exploitatie	20.820	20.171	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB)	134.187	118.074	118.074	114.000	111.000	107.000	102.000	98.000
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.877	13.727	13.727	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900
Vastgoed in ontwikkeling (niet-DAEB)	2.000	0	0	0	0	0	0	0
Financiële vaste activa	5.990	6.235	6.235	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Overige vlottende activa	20.207	14.483	14.483	11.600	10.600	9.100	9.100	9.200
Liquide middelen	858	11.796	11.796	300	4.500	600	1.200	3.100
Balanstotaal debet	686.056	684.387	1.199.154	1.207.400	1.224.700	1.219.600	1.220.500	1.223.400
Eigen vermogen	182.106	207.251	722.018	733.318	741.968	750.808	762.248	767.700
Egalisatierekening/Voorz.	3.212	2.561	2.561	4.600	4.600	4.600	4.600	4.600
Langlopende schulden	432.879	425.193	425.193	407.000	409.200	424.100	420.000	421.600
Overige langlopende schulden	6.213	5.659	5.659	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200
Terugkoopverplichting zaken VoV	13.896	13.661	13.661	13.900	13.900	13.900	13.900	13.900
Schulden aan kredietinstellingen	29.215	12.056	12.056	23.200	32.800	9.100	10.000	9.400
Rekening courant bank	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende passiva	18.535	18.006	18.006	19.182	16.032	10.892	3.552	0
Balanstotaal credit	686.056	684.387	1.199.154	1.207.400	1.224.700	1.219.600	1.220.500	1.223.400
Solvabiliteitspercentage	26,50%	30,30%	60,20%	60,70%	60,50%	61,60%	62,40%	62,80%

* BW = bedrijfswaarde, MW = marktwaarde



Het jaar 2015 wordt zowel gepresenteerd op bedrijfswaarde als op marktwaarde. Het balanstotaal op marktwaarde is substantieel hoger dan het balanstotaal op bedrijfswaarde. Dit wordt met name veroorzaakt door een hogere waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB). De marktwaarde hiervan is bepaald met behulp van externe taxateurs.

Voor de berekening van het meerjarenperspectief hanteren we de volgende uitgangspunten:

Omschrijving		(Sector) parameters
Gemiddelde huurstijging	2016	1,00 % + 1,00%
Gemiddelde huurstijging	2017 en verder	2,00%
Gemiddelde stijging (beheer- en overige kosten) en gemiddelde stijging bouwkosten-/onderhoudskosten	2016 en verder	2,00%
Huurderving	2016 en verder	1,50%
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%
Rollover 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		5,00%
Rente voor contante waarde berekening commerciële ruimten		5,00%
Investering kwaliteitsverbeteringen regulier		€ 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 jaar
Nieuwbouw jongereneenheid onzelfstandig: gem. investering per woning		€ 50.000
Onrendabele top per woning (indicatief excl. heffing)		€ 8.000
Gemiddelde aanvangshuur per woning		€ 270
Levensduur		50 jaar
Verkoop regulier: gemiddelde winst Daeb woning op marktwaarde	2016 en verder	€ 20.000
Verkoop regulier: gemiddelde winst Niet-Daeb woning op marktwaarde	2016 en verder	€ 10.000

9.4 Bedrijfswaarde 2015

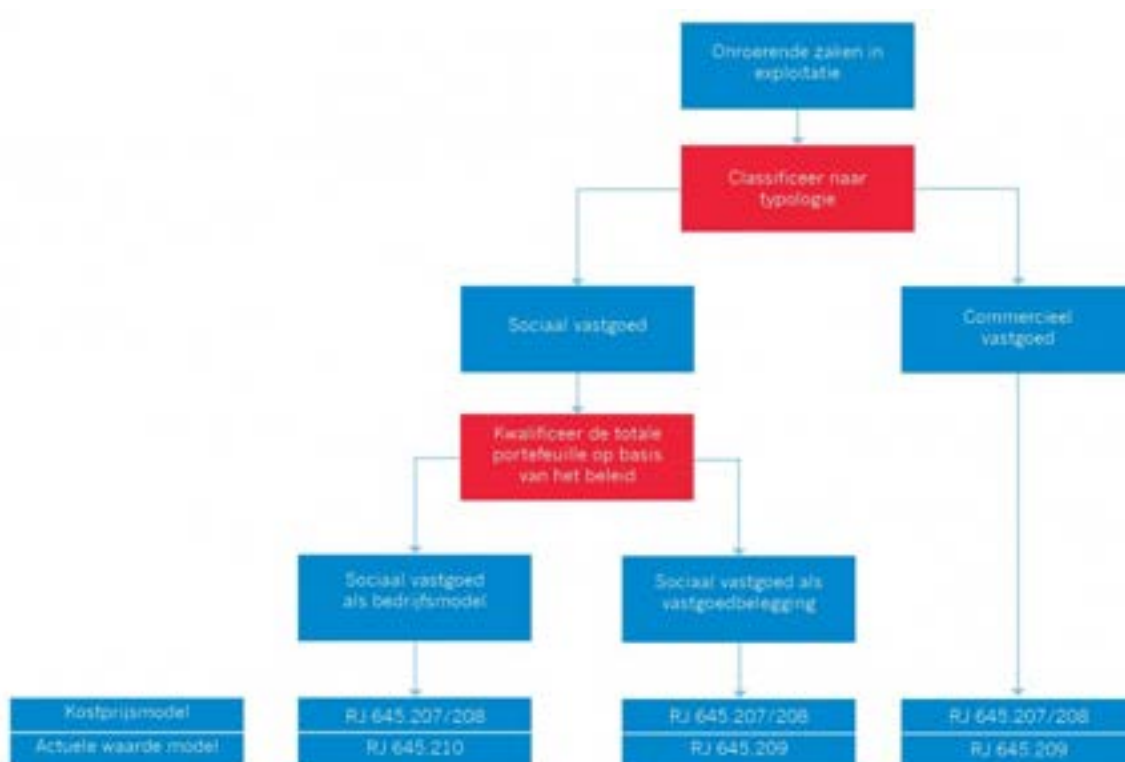
We waarderen ons DAEB-bezit op actuele waarde (bedrijfswaarde) en ons niet-DAEB-bezit op marktwaarde in verhuurde staat.

In deze paragraaf lichten we toe hoe de waardering van de diverse activa tot stand gekomen is. De volgende aspecten komen aan bod:

- Toelichting keuze waarderingsgrondslag;
- Toelichting bedrijfswaarde 2015;
- Wat is de marktwaarde van het commercieel vastgoed (niet-DAEB) ultimo 2015;
- Wat is de omvang van het Eigen Vermogen ultimo 2015.

9.4.1 Toelichting keuze waarderingsgrondslag

Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, hoofdstuk 645 (RJ645), dient een toegelaten instelling haar onroerende zaken in exploitatie naar twee typologieën te classificeren: sociaal vastgoed (DAEB) en commercieel vastgoed (niet-DAEB). Vervolgens dient het sociaal vastgoed gekwalificeerd te worden als bedrijfsmiddel of als belegging. In onderstaand schema is de classificatie en de kwalificatie weergegeven.



Na classificatie en kwalificatie dient een toegelaten instelling te kiezen tussen waardering volgens het kostprijsmodel of actuele waardemodel. In 2011 kozen we ervoor om sociaal vastgoed te kwalificeren als bedrijfsmiddel en te waarderen op basis van actuele waarde. We gebruiken de panden als bedrijfsmiddel en



niet als beleggingsobject.

Deze keuze heeft tot gevolg dat sociaal vastgoed wordt gewaardeerd op bedrijfswaarde (RJ 645.210). De bedrijfswaarde wordt bepaald op basis van geschatte in- en uitgaande kasstromen. In Hoofdstuk 13 (Jaarrekening en toelichting) lichten we de gekozen uitgangspunten nader toe.

Commercieel vastgoed wordt gewaardeerd tegen reële waarde (marktwaaarde in verhuurde staat, RJ 645.209). Deze wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop een corporatie actief is.

9.4.2 Bedrijfswaarde 2015

De bedrijfswaarde van onze materiële vaste activa in exploitatie (sociaal en commercieel) bedroeg begin 2015 totaal € 627,6 miljoen. Eind 2015 is de bedrijfswaarde met € 20 miljoen gestegen naar € 647,6 miljoen.

In onderstaand overzicht presenteren we het verloop:

Omschrijving	Woningen	BOG	Garages/overig	Grond- waarde	Totaal
Bedrijfswaarde primo 2015	582.070.000	31.160.000	5.985.000	8.401.000	627.616.000
Verkoop/samenvoeging/sloop (1)	-10.866.000	-3.432.000	0	-565.000	-14.863.000
Aankoop	0	0	0	0	0
Investering (2)	10.895.000	0	2.266.000	0	13.161.000
Overig (3)	-3.981.000	121.000	0	0	-3.860.000
Gecorrigeerde bedrijfswaarde na mutatie woningbestand	578.118.000	27.849.000	8.251.000	7.836.000	622.054.000
Aanpassing levensduurverwachting (4)	11.799.000	0	0	0	11.799.000
Gecorrigeerde bedrijfswaarde na aanpassing levensduur	589.917.000	27.849.000	8.251.000	7.836.000	633.853.000
Verloop tijd (5)	-6.786.000	-96.000	56.000	0	-6.826.000
Gecorrigeerde bedrijfswaarde 2014 ultimo 2015	583.131.000	27.753.000	8.307.000	7.836.000	627.027.000
Mutatie disconteringsvoet (6)	15.230.000	901.000	246.000	0	16.377.000
Mutatie huurinflatie/huurniveau (7)	-10.087.000	-1.292.000	-218.000	0	-11.597.000
Mutatie huurdervingspercentage	0	76.000	0	0	76.000
Mutatie restwaarde (9)	-1.452.000	-53.000	-14.000	0	-1.519.000
Mutatie onderhoud (10)	11.915.000	381.000	166.000	0	12.462.000
Mutatie algemeen beh. en adm. (11)	19.871.000	360.000	381.000	0	20.612.000
Mutatie belastingen (12)					
Mutatie verzekeringen (13)	5.218.000	-165.000	235.000	0	5.288.000
Mutatie diversen	-2.200.000	-19.000	113.000	0	-2.106.000
Mutatie heffing (14)	0	0	0	0	0
Mutatie verkopen (15)	-4.208.000	0	0	0	-4.208.000
Subtotaal overige mutaties	-14.848.000	0	0	0	-14.848.000
	19.439.000	189.000	909.000	0	20.537.000
Bedrijfswaarde ultimo 2015	602.570.000	27.942.000	9.216.000	7.836.000	647.564.000
Mutatie bedrijfswaarde	20.500.000	-3.218.000	3.231.000	-565.000	19.948.000
Boekwaarde historische kostprijs	422.429.000	15.189.000	6.741.000	7.836.000	452.195.000
Overwaarde	180.141.000	12.753.000	2.475.000	0	195.369.000

* BOG : Bedrijfsonroerend goed

Toelichting Woningen:

Verkoop/samenvoeging/sloop (1): betreft de verkoop van bestaand bezit (160 woningen) en verkoop van verbeterd complex Frans van Mierisstraat (27 woningen).



Investering (2): in 2015 zijn er 67 woningen Typhoon Grunobuurt en 24 woningen Semmelweisstraat toegevoegd.

Overig (3): in 2015 zijn 90 niet-DAEB-woningen beneden de huurtoeslaggrens van € 710,68 gezakt en aldus onder DAEB verantwoord.

Aanpassing levensduurverwachting (4): De levensduur van verkoopcomplexen is verlengd tot 25 jaar. Complexen met een resterende levensduur korter dan 15 jaar, waarvoor geen concrete sloopplannen zijn, zijn verhoogd naar 15 jaar.

Verloop tijd (5): de kasstroom uit 2015 vervalst en de overige kasstromen komen een jaar eerder.

Mutatie disconteringsvoet (6): de disconteringsvoet is verlaagd van 5,25% naar 5% conform de uitgangspunten van WSW en AW.

Mutatie huurinflatie/huurniveau (7): de werkelijke huurverhoging per 1 juli 2016 bedraagt naar verwachting maximaal 1,6%. In de bedrijfswaardeberekening ultimo 2014 werd nog uitgegaan van een huurverhoging van 3,5%. Deze verlaging heeft een dempend effect op de bedrijfswaarde.

Mutatie restwaarde (9): de restwaarde van de zelfstandige woningen bedraagt € 5.000. De restwaarde van de onzelfstandige eenheden bedraagt € 2.500.

Mutatie onderhoud (10): de stijging van de onderhoudslasten is verlaagd van 3% per jaar naar 2,5% (conform de uitgangspunten van WSW en AW). Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde.

Mutatie algemeen beheer en administratie (11): de ingerekende norm ligt € 33 per woning lager dan waar ultimo 2014 mee is gerekend. Dit resulteert in een positief effect op de bedrijfswaarde. Daarnaast is ook hier het effect van een lagere stijging (van 3% naar 2,5%) zichtbaar.

Mutatie belastingen (12): de stijging van de belastingen is verlaagd van 3% per jaar naar 2,5% (conform de uitgangspunten van WSW en AW). Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde.

Mutatie verzekeringen (13): de stijging van de lasten verzekeringen is verlaagd van 3% per jaar naar 2,5% (conform de uitgangspunten van WSW en AW). Daarnaast is het tarief per woning verhoogd van € 9 naar € 20. Per saldo een negatief effect op de bedrijfswaarde.

Mutatie heffing (14): de verhuurdersheffing is tot einde levensduur ingerekend. Door aanpassingen in de WOZ-waarde en het tarief, is het negatieve effect op de bedrijfswaarde in 2015 circa € 4,2 miljoen. De basis voor de heffing, en de precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Evaluatie van de verhuurdersheffing vindt plaats in 2016. Qua tarieven zoals meegenomen in de voorliggende bedrijfswaarde, zijn we uitgegaan van de Wet Maatregelen Woningmarkt (2016: € 4,91 per € 1.000 WOZ-waarde, in 2017 is het tarief € 5,36 per € 1.000 WOZ-waarde, de jaren na 2017 is uitgegaan van een gelijkblijvend tarief van € 5,36).

Mutatie verkopen (15): ten opzichte van 2014 zijn er minder verkoopopbrengsten opgevoerd. Het aantal woningen is verlaagd van 700 naar 440. Vanwege de maatschappelijke discussie rondom beschikbaarheid, hebben we het aantal verkopen verlaagd.

Per saldo is de bedrijfswaarde van de ingerekende verkopen gedaald van € 43 miljoen (ultimo 2014) naar € 28 miljoen (ultimo 2015).

Opmerking: de ingerekende norm voor Algemeen Beheer en Administratie bedraagt € 1.202 per woning. Deze norm is ontleend aan de goedgekeurde Begroting 2016. In de norm van € 1.202 is ook de verwachte Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties opgenomen. Op basis van recente informatie moet deze bijdrage echter niet



ingerekend worden in de bedrijfswaarde. Vanwege het relatief geringe effect op de gehele bedrijfswaarde (circa € 1 miljoen negatief), is dit niet aangepast. Wanneer de bijdrage niet was ingerekend, was de bedrijfswaarde € 1 miljoen hoger geweest.

Gevoeligheid schattingen

De bedrijfswaarde wordt berekend en bepaald op basis van een aantal uitgangspunten en schattingen. Relatief kleine aanpassingen in de gehanteerde parameters en schattingen hebben veel impact op de bedrijfswaarde. In onderstaande tabel laten we zien wat de effecten zijn als een van de uitgangspunten om welke reden dan ook wijzigt.

Omschrijving	Ingerekend	Indien dit wijzigt naar	Impact
Huurstijging 2016	1,60%	1,00%	Negatief € 7,0 miljoen
Huurstijging 2017	2,00%	1,00%	Negatief € 10,8 miljoen
Passend toewijzen	-	2017 Huurstijging +/- 1%	Negatief € 10,8 miljoen
Huurharmonisatie	0%	€ 400.000 (1 jaar)	Positief € 10 miljoen
Norm algemeen beheer	€ 1.202 per eenheid	€ 1.227 per eenheid	Negatief € 18 miljoen
Stijging variabele lasten	2,5% per jaar	2,0% per jaar	Positief € 17 miljoen
Stijging onderhoudslasten	2,5% per jaar	2,0% per jaar	Positief € 12 miljoen
Verhuurdersheffing	Tarief o.b.v. € 1,7 mld.	Tarief o.b.v. € 2,5 mld.	Negatief € 44 miljoen

Om die reden volgen we bijvoorbeeld de maandelijkse ontwikkeling van inflatie en rente nauwgezet en nemen we zo nodig maatregelen.

Toelichting Bedrijfsonroerend goed (BOG):

Verkoop/samenvoeging/sloop (1): betreft de verkoop van 7 BOG-panden.

Overige parameters: zie opmerkingen bij woningen.

Toelichting Garages/overig:

Investering (2): betreft de oplevering van parkeerplaatsen bij Typhoon Grunobuurt en Semmelweisstraat.

Overige parameters: zie opmerkingen bij woningen.

Toelichting Grondwaarde:

Verkoop/samenvoeging/sloop (1): betreft de verkoop van erfpacht aan onder andere

Gerbrand Bakkerstraat.

Splitsing DAEB - niet-DAEB

Sinds enkele jaren wordt de activa gesplitst in DAEB (sociaal vastgoed) en niet-DAEB (commercieel vastgoed). De bedrijfswaarde is als volgt te splitsen:

Omschrijving	Woningen	BOG	Garages/overig	Grondwaarde	Totaal
DAEB – sociaal vastgoed in exploitatie	488.463.000	7.444.000	0	0	495.907.000
niet-DAEB – commercieel vastgoed	114.107.000	20.498.000	9.216.000	7.836.000	151.657.000
Bedrijfswaarde ultimo 2015	602.570.000	27.942.000	9.216.000	7.836.000	647.564.000

In paragraaf 9.4.3 lichten we de berekening van de marktwaarde van niet-DAEB verder toe.

9.4.3 Marktwaarde commercieel vastgoed (niet-DAEB) ultimo 2015

Het commercieel vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde is gedefinieerd als: *“het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”*

Ons commercieel vastgoed bestaat uit woningen in exploitatie die naar de aard van het contract (moment van afsluiten huurcontract) niet gereguleerd zijn. Daarnaast betreft dit het bedrijfsmatig vastgoed, garages/parkeerplaatsen en grondwaarde. De marktwaarde van de woningen is bepaald op basis van externe taxaties van DTZ/Zadelhoff (100% getaxeerd). Softwarematig is hierbij gebruik gemaakt van het TMS-pakket Reaturn (in 2015 geïmplementeerd).

De marktwaarde van het bedrijfsonroerend goed (BOG) is voor 30% getaxeerd door een externe taxateur. De resterende 70% is in 2013 en 2014 extern getaxeerd.

Binnen de waardering zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd (woningen):

- kasstroommodel van 15 jaar
- risicovrije rentevoet: 1,76%
- onderhoudskosten en algemeen beheer op basis van VastgoedTaxatieWijzer (VTW)
- disconteringsvoet 6% - 9,5% (gemiddeld 8,1%)
- hoogste van scenario doorexploiteren dan wel uitponden

De marktwaarde van het niet-DAEB bezit is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Woningen	Bedrijfs onroerend goed (BOG)	Garages/ Parkeer- plaatsen	Grondwaarde	Totaal
Marktwaarde primo 2015	106.338.000	15.014.000	4.434.000	8.401.000	134.187.000
Waardemutatie	-13.558.000	-2.385.000	395.000	-565.000	-16.113.000
Marktwaarde ultimo 2015	92.780.000	12.629.000	4.829.000	7.836.000	118.074.000
Bedrijfswaarde niet-daeb	114.107.000	20.498.000	9.216.000	7.836.000	151.657.000
Verschil 2015	-21.327.000	-7.869.000	-4.387.000	0	-33.583.000
Verschil 2014	950.000	-8.048.000	-1.551.000	0	-8.649.000
Afwaardering via resultaat	-22.277.000	179.000	-2.836.000	0	-24.934.000

Toelichting Woningen: de marktwaarde van de woningen is afgenomen met € 13,6 miljoen. Deze daling wordt vooral veroorzaakt doordat 90 woningen vanwege de herclassificatie zijn overgeheveld naar DAEB en woningen zijn verkocht (31). Ultimo 2015 zijn er 558 niet-DAEB woningen (ultimo 2014: 679).

Toelichting Bedrijfsonroerend Goed: de marktwaarde van de BOG-eenheden is afgenomen met € 2,4 miljoen. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door de verkoop van 6 eenheden in 2015.

Toelichting Garages/parkeerplaatsen: de marktwaarde van de garages/parkeerplaatsen is gestegen met € 0,4 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de oplevering van parkeerplaatsen bij de projecten Typhoon Grunobuurt en Semmelweisstraat. De marktwaarde van deze parkeerplaatsen is prudent bepaald op € 3.000 per plek. De bedrijfswaarde per plek bedraagt circa € 10.000. Het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde wordt via het resultaat afgewaardeerd (in 2015 € 2,8 miljoen).



9.4.4 Omvang Eigen Vermogen ultimo 2015

Ultimo 2015 bedraagt de omvang van het Eigen vermogen € 207,3 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

	Ultimo 2014	Waarde verandering	Resultaat 2015	Ultimo 2015
Overige reserves	29.407.000	-1.893.000	17.951.000	45.465.000
Herwaarderingsreserve	161.348.000	34.021.000	0	195.369.000
Mutatie marktwaarde niet-DAEB	-8.649.000	-24.934.000	0	-33.583.000
Eigen Vermogen	182.106.000	7.194.000	17.951.000	207.251.000

Toelichting:

Overige reserves: het resultaat ad positief € 17,9 miljoen is toegelicht in paragraaf 9.3.

Herwaarderingsreserve: de hoogte van deze reserve is toegenomen met € 34 miljoen.

Mutatie marktwaarde niet-DAEB: Bezit gekwalificeerd als niet-DAEB wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De bedrijfswaarde van dit bezit bedraagt € 151,7 miljoen, de marktwaarde is € 118,1 miljoen. Vandaar een effect op het vermogen van € 33,6 miljoen. Zie ook paragraaf 9.4.3.

9.5 Resultaat 2015

Het resultaat 2015 bedraagt positief € 17,9 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Als gevolg van waardeveranderingen is daarnaast nog een bedrag rechtstreeks in het Eigen Vermogen verwerkt van € 7,2 miljoen. Totaal is een bedrag van € 25,1 miljoen aan het Eigen Vermogen toegevoegd. Ten opzichte van de begroting (positief € 9,3 miljoen) een hogere toevoeging van € 15,8 miljoen. Hieronder lichten we de meest opvallende verschillen ten opzichte van de begroting toe.

Omschrijving (bedragen * € 1 miljoen)	Afwijking t.o.v. begroting
Afwikkeling aandelen Groninger Monumenten Fonds (GMF)	0,3
Afwikkeling Wooninvesteringsfonds	0,8
Lagere saneringsheffing	2,3
Lagere verhuurdersheffing	0,7
Hoger resultaat projecten	1,3
Hoger resultaat verkoop	1,3
Lagere salarislasten	0,6
Hogere huuropbrengsten	0,2
Lagere afschrijvingslasten	1,3
Lagere rentelasten leningportefeuille	0,9
Lagere rentebaten projecten	-0,6
Hogere mutatie bedrijfswaarde/marktwaarde	4,3
Hogere vrijval voorziening belastinglatenties	1,3
Diversen	1,1
Totaal	15,8

Toelichting Mutatie bedrijfswaarde/marktwaarde

De mutatie bedrijfswaarde is € 4,3 miljoen hoger dan begroot. In onderstaande tabel wordt deze post nader toegelicht. Zie ook paragraaf 9.4.2.

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	Begroting	Realisatie	Afwijking t.o.v. begroting
Verloop tijd	-7.000	-6.826	174
Lagere boekwaarde door afschrijvingen	17.000	16.234	-766
Verkopen bestaande huurwoningen incl. boekwaardeverlies 2015	-2.600	-3.848	-1.248
Verhuurdersheffing	0	-4.208	-4.208
Levensduurverlenging	0	11.799	11.799
Diversen (disconteringsvoet ,huur, onderhoud, algemeen beheer)	0	20.875	20.875
Subtotaal	7.400	34.026	26.626
Marktwaardeverlies	-2.600	-24.933	-22.333
Totaal	4.800	9.093	4.293

Levensduurverlenging: De levensduur van verkoopcomplexen is verlengd tot 25 jaar. Complexen met een resterende levensduur korter dan 15 jaar en waarvoor geen concrete investeringsplannen zijn, zijn verhoogd naar 15 jaar. Het totale effect op de bedrijfswaarde is € 11,8 miljoen.

Diversen (disconteringsvoet, huur, etc.): vanwege aanpassing parameters disconteringsvoet (van 5,25% naar 5%) en stijging variabele lasten (van 3% naar 2,5%) positief effect op de bedrijfswaarde

9.6 Financier en beleggen

Al onze activiteiten staan al bijna een eeuw in het belang van de volkshuisvesting. Ook 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, terwijl het rendement op eventuele beleggingen maximaal is. Financierings- en beleggingsbeslissingen nemen we binnen de bepalingen van ons Treasurybeleid. Het Treasurybeleid vormt (samen met de begroting) het kader om besluiten te nemen over het aangaan van leningen, beleggingen en kasgelden.

9.6.1 Financiering lang vermogen

In 2015 is van één lening de rente herzien.

Datum herziening	Geldgever	Rente % oud	Rente % nieuw	Schuldrestant
2-mrt-15	BNG	3,51 + 0,30%	3,51 + 0,17%	20.000.000
Totaal				20.000.000

* Betreft een basisrente lening van 3,51%. Opslag is per 2 maart 2015 aangepast van 0,30% naar 0,17%. Totaal 3,68%. Na 4 jaar (2019) herziening van de opslag.

Nieuwe leningen

In 2015 trokken we drie nieuwe leningen aan. Twee leningen werden aangetrokken om enkele bestaande leningen mee af te lossen. Zie noot onder de tabel.

Datum nieuwe lening	Geldgever	Financieringswijze	Looptijd	Rente %	Bedrag
15-apr-15	BNG	Fix	10	0,93%	10.000.000
1-sep-15	BNG (*)	Annuitair	10	0,56%	4.300.000
2-okt-15	NWB (**)	Annuitair	10	1,20%	2.100.000
Totaal:					16.400.000

(*) drie gemeentelijke leningen (via BNG) zijn afgelost en in één nieuwe lening aangetrokken van € 4,3 miljoen

(**) vier gemeentelijke leningen (via NWB) zijn afgelost en in één nieuwe lening aangetrokken van € 2,1 miljoen

Leningenportefeuille ultimo 2015

Als gevolg van de aanpassingen zoals hierboven geschetst, ziet de leningenportefeuille van Nijestee er ultimo 2015 als volgt uit:

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom x € 1mln.	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente	Gemiddelde resterende rentevast periode (jaren)
Annuiteit	71	204,5	17,51	3,66%	10,76
Fixe	6	83,2	23,19	4,03%	23,17
Basisrente	11	144	45,15	3,55%	2,18
Roll-over	2	25	7,59	0,39%	0,14
Aflossing roll-over		-20			
Totaal	90	437,2	27,6	3,66%	10,19

Op de Roll-over leningen van in totaal € 25 miljoen is de afgelopen jaren € 20 miljoen afgelost.

De roll-over leningen zijn aangetrokken vanwege twee redenen:

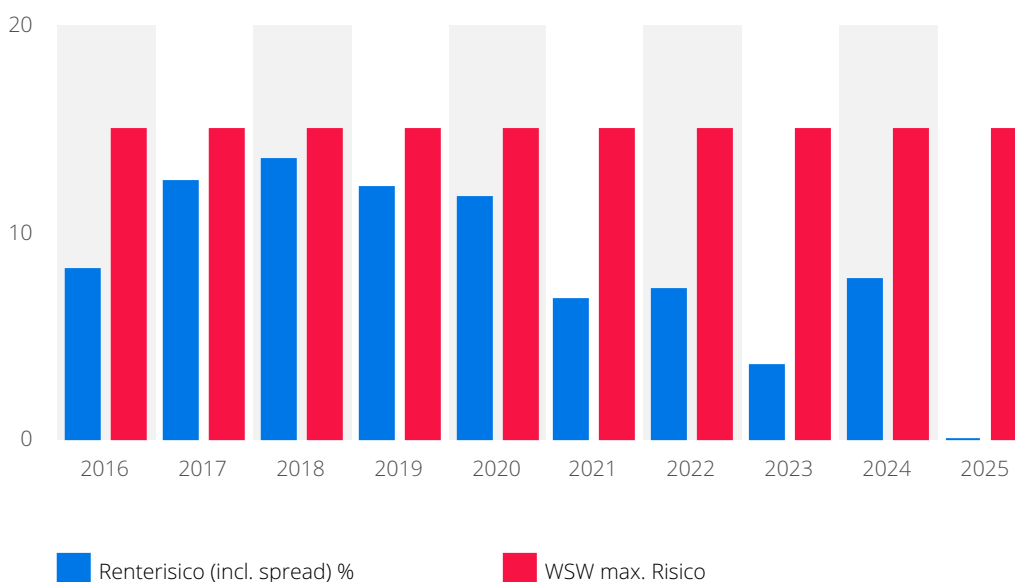
- flexibiliteit: het is onduidelijk welk effect het rijksbeleid heeft op onze investeringsmogelijkheden. Om die reden kozen we ervoor om in 2013 twee roll-over leningen aan te trekken van in totaal € 25 miljoen zodat aflossen mogelijk is bij overliquiditeit;
- verkorting gemiddelde looptijd leningenportefeuille: de gemiddelde looptijd bedraagt ruim 27 jaar, terwijl de gemiddelde looptijd van de materiële vaste activa 22 jaar bedraagt. Met het aantrekken van roll-over leningen wordt de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille verkort, zodat deze meer in evenwicht komt met de materiële vaste activa.

De rentelast over onze leningenportefeuille bedroeg in 2015 € 16,6 miljoen. De gemiddelde rente ultimo 2015 bedraagt 3,66% (2014: 3,73%). Deze verdere verlaging is volledig ontstaan door de nieuwe lagere rentepercentages. We maken geen gebruik van derivaten om de rentelasten te verlagen. Dit is op basis van het Treasurystatuut ook niet toegestaan.

Volgens het meerjarenperspectief daalt de huidige leningenportefeuille van € 437,2 miljoen ultimo 2015 naar € 431 miljoen eind 2020. In de periode tot en met 2020 trekken we voor € 58 miljoen nieuwe leningen aan en nemen we € 20 miljoen op uit het roll-over krediet. Tezamen met de opbrengsten uit verkoop worden hiermee de investeringen voor de komende 5 jaar betaald (totaal circa € 135 miljoen).

9.6.2 Renterisico's

Het renterisico is de som van de aflossingen, renteconversies en de benodigde (her)financiering uitgedrukt in een percentage van de som van de opgenomen kapitaalmarktleningen. Intern hebben we de limiet voor renterisico's in het Treasurystatuut vastgesteld op maximaal 15% per jaar. Dit sluit aan bij de eisen van het WSW. Het renterisico blijft de komende jaren beneden deze grens. Zie onderstaande tabel.



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Renterisico (incl. spread) %	8,2	12,5	13,5	12,2	11,7	6,8	7,2	3,6	7,7	0,0
WSW max. Risico	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0

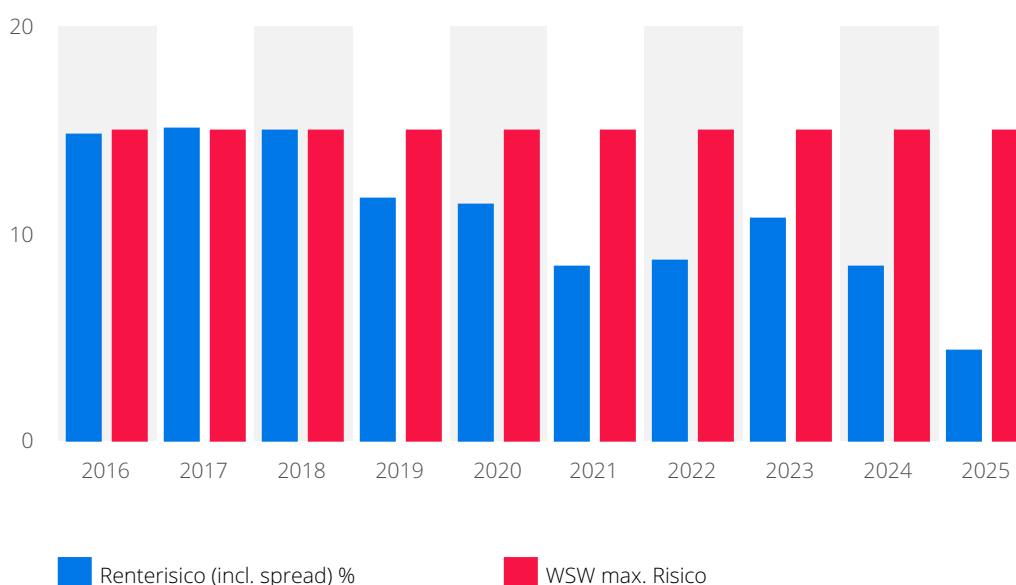
Ten aanzien van bovenstaande tabel maken we nog de volgende opmerkingen:

- Betreft totale leningenportefeuille (geborgd en ongeborgd);
- Basisrenteleningen gaan voor 50% mee in de berekening van het renterisico;
- Toekomstige aflossingen worden meegenomen in het berekenen van het renterisico;
- Toekomstige nieuwe leningen worden meegenomen in het berekenen van het renterisico.

Het WSW hanteert een strakkere definitie inzake berekening renterisico:

- Hoofdsom Flex leningen wordt volledig meegenomen, ongeacht eventuele aflossingen;
- WSW houdt geen rekening met toekomstige aflossingen.

Ook op basis van deze strakkere definitie blijft Nijestee nagenoeg beneden de grens van 15%.



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Renterisico (incl. spread) %	14,8	15,1	15,0	11,7	11,4	8,4	8,7	10,7	8,4	4,3
WSW max. Risico	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0

9.6.3 Beleggingen

We hielden in 2015 geen beleggingen aan.

9.6.4 Financiering kort

De activa in ontwikkeling en het onderhanden werk financieren we voor met kort geld. Bij de start van de bouw van huurwoningen trekken we voor de bedrijfswaarde financiering met een lange looptijd aan. Het saldo van de liquide middelen bedroeg ultimo 2015 € 11,8 miljoen positief. We hebben continu inzicht in de actuele stand van de liquide middelen en op basis van uitgebreide liquiditeitsprognoses zijn de liquiditeiten accuraat in te schatten.



9.6.5 Kasstromen

De kasstromen van corporaties hebben de laatste jaren onder druk gestaan. Door genomen maatregelen sinds 2014 (onder andere bezuinigingen op onderhoud en algemeen beheer) en door extra huurverhogingen boven inflatie, is de netto kasstroom verbeterd.

De netto kasstroom ultimo 2015 bedraagt € 2.807 per verhuureenheid. We gaan er van uit dat de netto kasstroom voor rente en heffingen de komende jaren stabiliseert op dit niveau.

Omschrijving	Jaarrekening 2013	Jaarrekening 2014	Jaarrekening 2015
Netto bedrijfslasten (* € 1 mln)	18.354	17.088	16.758
Aantal verhuureenheden	14.393	14.220	14.149
Netto bedrijfslasten per verhuureenheid	1.275	1.202	1.184
Huur per verhuureenheid	4.928	5.320	5.516
Onderhoudslasten per verhuureenheid	1.346	1.333	1.525
Netto kasstroom voor rente/heffingen	2.307	2.785	2.807

De netto kasstroom per verhuureenheid (tezamen met overige baten/lasten) is voldoende om de rentelasten te kunnen voldoen. De rentedekkingsgraad bedraagt ultimo 2015 circa 2,1. De ondergrens is 1,4.

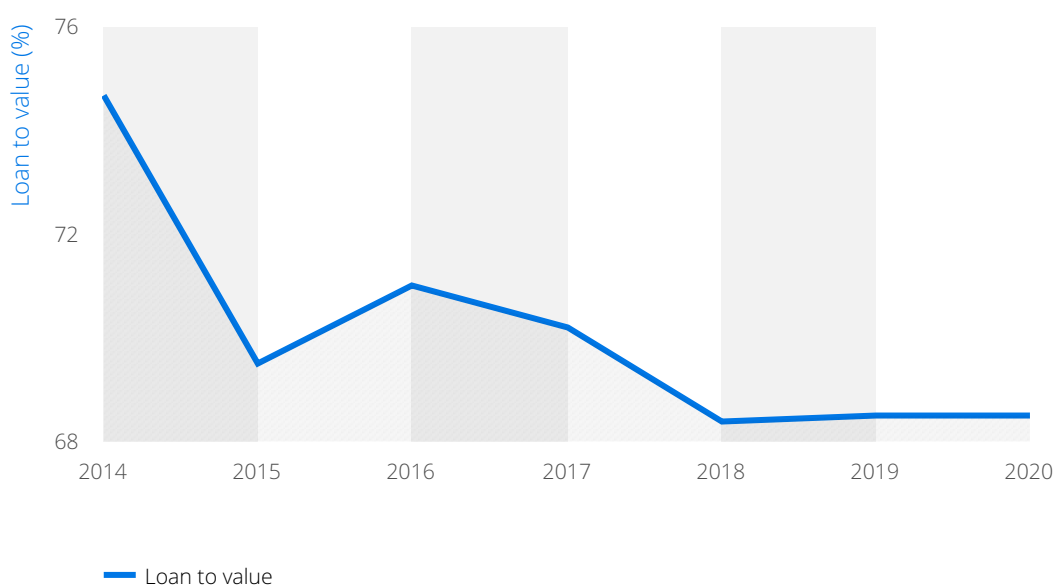
Omschrijving	Jaarrekening 2013	Jaarrekening 2014	Jaarrekening 2015
Netto kasstroom per verhuureenheid	2.307	2.785	2.807
Rentelasten, rentebaten	-1.199	-1.238	-1.164
Heffingen	-224	-548	-404
Netto kasstroom na rente	884	999	1.239
Rentedekkingsgraad	1,7	1,8	2,1

Opmerking: in 2015 is de saneringsheffing op nihil gesteld. Daardoor is de netto kasstroom na rente sterk gestegen met als consequentie een sterke stijging van de rentedekkingsgraad.

9.6.6 Loan to Value

De Loan to Value (LtV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de bedrijfswaarde. Ultimo 2015 is de stand van de opgenomen geldleningen € 437,2 miljoen. De bedrijfswaarde c.q. marktwaarde van het bezit van Nijestee bedraagt € 629,5 miljoen. De LtV is derhalve 69,5%. Nijestee streeft een LtV na van maximaal 75%. Hiermee sluit zij aan bij de criteria van het WSW. De ambitie ligt op maximaal 70%. Een lagere LtV is gunstiger omdat dan minder externe financiering nodig is om de onderliggende waarde te creëren. Ultimo 2015 voldoet Nijestee aan de gestelde ambitie.

In onderstaande tabel is het verwachte verloop van de LtV opgenomen.



Opmerkingen:

- De bedrijfswaarde c.q. marktwaarde van € 629,5 miljoen is exclusief de waarde van onroerend goed tdd exploitatie (waarde eigen kantoor circa € 19,5 miljoen) en onroerend goed in ontwikkeling;
- De LtV kent een licht dalend verloop omdat Nijestee de komende jaren haar leningenportefeuille verder verlaagt.

9.6.7 Borgbaarheid en borgingsplafond

Jaarlijks stelt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) het 'borgingsplafond' vast. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan door het WSW geborgde leningen dat een deelnemer op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Het borgingsplafond is door het WSW berekend en bepaald aan de hand van de ingediende dPi per 31 januari 2015. Hierin staan onze voornemens en uitgangspunten voor de komende jaren, zoals investeringen en verkopen.

Ultimo 2015 is het plafond bepaald op € 444.730.000. Dit is als volgt berekend:

Geborgde portefeuille 1 januari 2015	456.853.000
Geplande investeringen	29.061.000
Operationele kasstroom en verkoop	-29.615.000
Correctie	2.831.000
Borgingstegoed	-14.400.000
Borgingsplafond ultimo 2015	444.730.000

Dit betekent dat:

- We in 2015 geen nieuwe leningen hoefden aan te trekken. Met eigen middelen (operationele kasstroom en verkoopopbrengsten) konden we de geplande investeringen betalen. Hierbij merken we overigens op



dat de geplande investeringen niet zijn gerealiseerd vanwege herontwikkeling van de projecten als gevolg van de aardbevingsproblematiek.

- De geborgde leningportefeuille daalt. Omdat we minder investeren maar nog wel verkopen, kunnen we leningen aflossen.
- Onze werkelijke geborgde leningportefeuille eindigt ultimo 2015 op € 421,7 miljoen. Dit ligt onder het borgingsplafond van € 444,7 miljoen.

Borgbaarheidsverklaring

Via de jaarlijkse borgbaarheidsverklaring geeft het WSW aan dat een corporatie borgbaar is.

In haar brief van juli 2015 gaf het WSW de Borgbaarheidsverklaring af. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

dPi per 15 december 2015

In december 2015 leverden we de dPi over verslagjaar 2015 bij het WSW aan. Deze is consistent met de dPi van januari 2015.

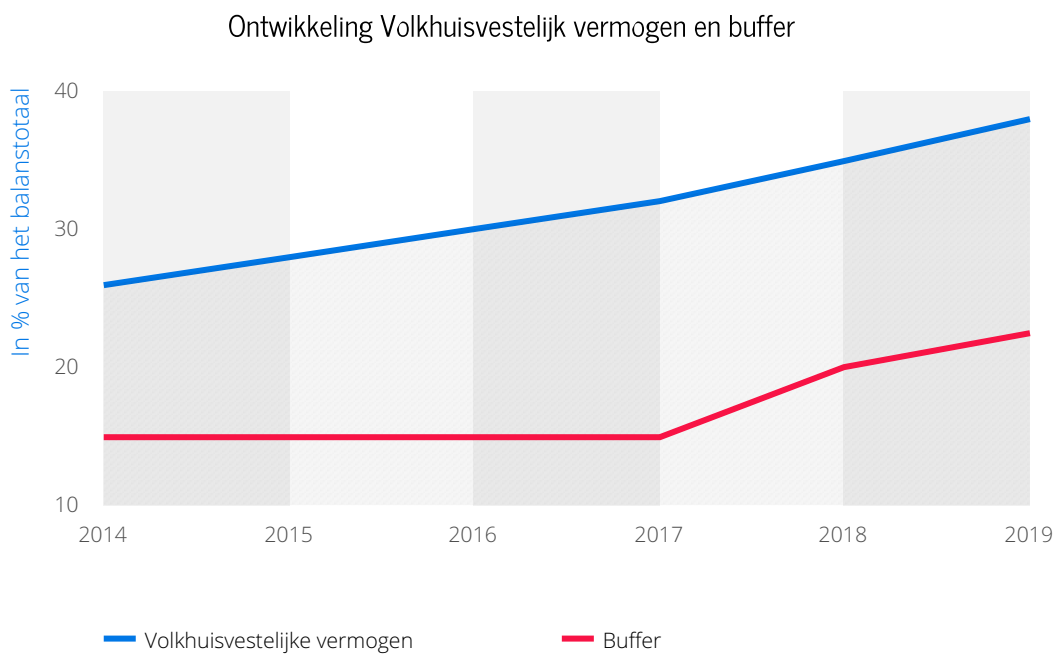
9.6.8 Beoordeling 2014 – Toezichtbrief Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

ILT beoordeelt jaarlijks de financiële continuïteit van woningcorporaties en brengt daarover advies uit aan de minister. Zij doet risicogericht onderzoek en baseert zich op door de corporatie aangeleverde verantwoordingsgegevens over 2014 en prognosegegevens 2015-2019.

In oktober 2015 ontvingen we de Financiële beoordeling 2015 van het ILT. De beoordeling in deze brief richt zich op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie:

- kwaliteit financiële verantwoording
- behoud maatschappelijk gebonden vermogen
- financieel risicobeheer
- liquiditeit
- solvabiliteit
- draagkracht vermogen

ILT meldt in haar brief dat de financiële beoordeling geen aanleiding geeft tot het doen van interventies. Wel constateert zij dat het bezit van Nijestee gedeeltelijk in aardbevingsgebied ligt. “De financiële consequenties hiervan op het volkshuisvestelijk vermogen zijn tot op heden onvoldoende bekend.” Zij verzoekt Nijestee de Autoriteit Woningcorporaties in kennis te stellen wanneer Nijestee over nieuwe informatie beschikt omtrent de risico-inschatting van het vermogen van Nijestee en de continuïteit op kortere of langere termijn.



Hierboven de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen zoals opgenomen in de brief van het ILT.

9.7 Fiscaliteiten

9.7.1 Vennootschapsbelasting

Binnen de Vennootschapsbelasting (VPB) onderscheiden we drie tijdvakken:

- Tot en met 31 december 2005: geen vpb-plicht;
- 2006 en 2007: gedeeltelijke vpb-plicht (regime Vaststellingsovereenkomst 1);
- Vanaf 1 januari 2008 integrale vpb-plicht (regime Vaststellingsovereenkomst 2).

Situatie in 2006 en 2007

Het Belastingplan 2006 verplicht corporaties om over hun commerciële activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Op basis van de in 2007 voltooide Vaststellingsovereenkomst (VSO1) zijn de fiscale resultaten voor de boekjaren 2006 en 2007 bepaald.

De uitkomsten zijn:

- fiscaal resultaat 2006	- 3.329.620
- fiscaal resultaat 2007	<u>- 1.392.550</u>
Totaal	- 4.722.170

Vanaf 1 januari 2008

In het belastingplan 2008 is de vennootschapsbelastingplicht omgezet van partieel naar integraal.

In navolging van VSO1 besloot het rijk om ook voor de integrale vennootschapsbelasting een vaststellingsovereenkomst op te stellen (VSO2). In 2009 ondertekenden we deze overeenkomst.

Aangifte 2015

Het fiscale resultaat over 2015 bedraagt € 4,3 miljoen positief. Het resultaat is bepaald volgens de regels van VSO2. Het fiscale resultaat over 2015 is als volgt opgebouwd (zie tabel volgende bladzijde):



Omschrijving	Resultaat	Resultaat	Verschil
	2015 commercieel	2015 fiscaal 1	
BATEN			
Huren	78.048	78.048	0
Vergoedingen	3.212	3.212	0
Overheidsbijdragen	1	1	0
Verkoop onroerende zaken projecten	2.289	-5.000	7.289
Verkoop onroerende zaken bestaand	6.286	2.400	3.886
Wijziging in onderhanden werk	-276	0	-276
Geactiveerde productie	754	754	0
Overige bedrijfsopbrengsten	2.090	1.520	570
Totaal baten	92.404	80.935	11.469
LASTEN			
Afschrijvingen	20.657	5.333	15.324
Overige waardeveranderingen MvA	-8.897	500	-9.397
Erfpacht	43	43	0
Lonen en sociale lasten	10.168	10.168	0
Lasten kwaliteitsverbetering	1.340	0	1.340
Lasten onderhoud	18.338	18.338	0
Kosten leefbaarheid	884	884	0
Lasten Servicecontracten	3.004	3.004	0
Bijzondere waardeverandering vlottende activa	327	0	327
Verkoopkosten onroerende zaken	0	2.502	-2.502
Overige bedrijfslasten	17.669	17.669	0
Totaal lasten	63.533	58.441	5.092
Exploitatieresultaat	28.871	22.494	6.377
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	3.454	0	3.454
Rentebaten	629	629	0
Rentelasten	-17.099	-17.569	470
Waardeverandering van financiële vaste activa	1.163	1.163	0
Waardeverandering van verkoop onder voorwaarden	0	0	0
Deelnemingen	39	0	39
Belastingen	894	0	894
Fiscaal resultaat	17.951	6.717	11.234
Correctie Oort	0	32	-32
Correctie Herinvesteringsreserve 2015	0	-2.400	2.400
Belastbaar bedrag	17.951	4.349	13.602

1) Voorlopig resultaat

Verliescompensatie

De fiscale verliezen kunnen gecompenseerd worden met winsten in de toekomst. Bij uitvoering hiervan wordt een termijn van 9 jaren gehanteerd. Dat wil zeggen dat een verlies uit 2006 nog verrekenbaar is tot en met 2015. De stand van de verliescompensatie is ultimo 2015 als volgt:

Jaar	Status	Bedrag	Stand verlies-compensatie
2006	definitief	-3.329.620	-3.329.620
2007	definitief	-1.392.550	-4.722.170
2008	definitief	-168.019	-4.890.189
2009	definitief	-10.084.671	-14.974.860
2010	definitief	0	-14.974.860
2011	definitief	-6.545.506	-21.520.366
2012	ingediend	-10.171.301	-31.691.667
2013	ingediend	5.455.892	-26.235.775
2014	concept	1.265.387	-24.970.388
2015	concept	4.349.089	-20.621.299

9.7.2 Belastinglatenties

In de commerciële jaarrekening moeten toekomstige fiscale verplichtingen gewaardeerd en opgenomen worden op de balans. Deze verplichtingen zijn opgesplitst in drie onderdelen en vormen drie afzonderlijke belastinglatenties die actief of passief kunnen zijn.

Latentie leningen

Ultimo 2015 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 432,1 miljoen. De commerciële waardering betrof € 437,2 miljoen. Voor het verschil van € 5,1 miljoen is conform de jaarrekeningregels een actieve latentie gevormd van € 1,0 miljoen. De actieve latentie daalt jaarlijks conform een voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht.

Vershil tussen de commerciële en fiscale waardering:

	Leningen commercieel	Leningen fiscaal	verschil	latentie	mutatie jaarrekening
31/12/07	321.968.752	308.898.644	13.070.108	3.332.878	3.332.878
31/12/08	342.258.167	330.507.584	11.750.583	2.996.399	-336.479
31/12/09	376.321.304	365.625.578	10.695.726	2.727.410	-268.989
31/12/10	413.218.755	403.516.974	9.701.781	2.473.954	-253.456
31/12/11	433.971.292	425.210.444	8.760.848	2.234.016	-239.938
31/12/12	464.183.964	456.410.896	7.773.068	1.982.132	-251.884
31/12/13	481.774.595	474.993.326	6.781.269	1.729.224	-252.909
31/12/14	462.093.897	456.169.374	5.924.523	1.146.136	-583.088
31/12/15	437.249.210	432.141.746	5.107.464	951.660	-194.476

Belastinglatentie verliescompensatie

Ultimo 2015 bedraagt het totale fiscale verlies over de periode 2006-2015 € 20,6 miljoen. Deze fiscale verliezen uit het verleden worden gecompenseerd met fiscale winsten in de toekomst (uiteraard alleen wanneer er sprake is van fiscale winsten). Bij de uitvoering hiervan wordt een termijn van 9 jaar gehanteerd. Dat wil zeggen dat een verlies uit 2006 nog verrekenbaar is tot en met 2015. De te verwachten verliescompensatie dient als actieve latentie op de balans te worden opgenomen en via de Winst & Verliesrekening te worden verantwoord. Om deze latentie te kunnen berekenen dient er een inschatting gemaakt te worden van de toekomstige fiscale jaarresultaten. Wanneer de inschatting is dat de fiscale resultaten positief zijn, is er ruimte om te compenseren en moet een actieve latentie worden opgevoerd. Op basis van cijfers uit de meerjarenbegroting kan Nijestee tot en met 2017 gebruik maken van het opgebouwde verliescompensatiesaldo. Het resterend saldo per jaar is contant gemaakt tegen 3%, waardoor de latentie per 31 december 2015 € 4,9 miljoen bedraagt.

Onderstaand schema geeft de berekening van de latentie weer:

Saldo verliescompensatie 1-1	24.970	20.621	10.104	3.167	
Fiscaal resultaat geraamd	4.349	10.517	6.937	12.239	
Restant verliescompensatie 31-12	20.621	10.104	3.167	-9.072	
Verliesverdamping		10.517	6.937	3.167	
CW van de latentie 3%		2.552	1.635	725	4.912

De totale actieve belastinglatentie is per 31 december 2015 als volgt opgebouwd:

Belastinglatentie leningen	951.660
Belastinglatentie verliescompensatie	4.912.296
Totaal	5.863.956

Belastinglatentie verkoop woningen

Het tijdelijke verschil van het resultaat op de woningen welke binnen vijf jaar worden verkocht bedraagt totaal ruim € 4,4 miljoen. De fiscale waarde is lager dan de bedrijfswaarde, waardoor er een passieve belastinglatentie ontstaat. De contante waarde van deze latentie is berekend tegen 3% rente en bedraagt € 1.033.538,-. In totaal zijn er 440 woningen bestemd voor verkoop binnen vijf jaar.

Gevolgen in de jaarrekening

In de jaarrekening van 2015 is totaal een baat geboekt van € 0,9 miljoen als gevolg van de mutaties in de belastinglatenties. Onderstaand overzicht geeft per latentie de mutatie aan:

Mutatie in de jaarrekening 2015	bedrag * € 1.000,-
Mutatie latentie verliescompensatie	492
Mutatie latentie leningen	-194
Mutatie latentie verkoop woningen	596
Totaal	894

9.7.3 BTW en overdrachtsbelasting

In 2015 hielden we rekening met:

- Integratieheffing
- Pro rata BTW
- Verlaging btw-tarief op onderhoud van woningen
- Overdrachtsbelasting
- Energie-investeringsaftrek (EIA)

Integratieheffing

In het belastingplan 2014 is bepaald dat de integratieheffing per 1 januari 2014 vervalt. Dit betekent dat de BTW-vrije investeringsbedragen weer buiten de heffing blijven en voor een lagere belastingdruk zorgt.

Pro rata BTW

We verrichten zowel BTW-belaste als BTW-vrijgestelde prestaties. Hierdoor ontstaat er ook recht op BTW-aftrek op de algemene kosten. Deze BTW-aftrek wordt berekend met behulp van de pro rata, dit is de verhouding van de belaste omzet ten opzichte van de totale omzet. Voor 2015 is rekening gehouden met een bedrag van circa € 42.000 aan terug te vorderen BTW.



Verlaging BTW-tarief op onderhoud van woningen

Vanaf 1 maart 2013 geldt voor de renovatie en het herstel van woningen het verlaagde BTW-tarief van 6%. Deze maatregel liep tot 1 juli 2015.

Overdrachtsbelasting

Ter stimulering van de verkopen is de overdrachtsbelasting tijdelijk verlaagd van 6% naar 2%. Deze regeling liep vanaf 15 juni 2011 tot 1 juli 2012. Deze regeling is definitief voortgezet voor woningen. Voor bedrijfspanden geldt 6% overdrachtsbelasting.

Energie-investeringsaftrek (EIA)

Onder bepaalde voorwaarden kan een beroep worden gedaan op de energie-investeringsaftrek. Volgens een bepaalde rekenmethodiek worden de uitgaven gecorrigeerd op het fiscale resultaat.

Tot op heden hebben we hier geen gebruik van gemaakt in verband met het saldo verliescompensatie.

Risico's en onzekerheden



10.1 Risicoanalyse

In deze paragraaf geven we een overzicht van de meest voorkomende risicogebieden en beheersingsmaatregelen, gesplitst naar frauderisico's en waarderingsrisico's. We volgen hierbij de indeling conform de NBA (Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants). In de tweede kolom geven we aan hoe we de risico's beperken.

Frauderisico's - Acquisitie van vastgoed

Acquisitie van vastgoed

Toetsingskader waaruit blijkt waar Nijestee wil investeren
Financiële criteria waaraan acquisitie moet voldoen
Adequate functiescheiding tussen voeren onderhandelingen, besluitvorming en nacalculatie
Objecthistorie wordt nagegaan in Kadaster

Invulling Nijestee

Het portfoliebeleid geeft aan waar we willen investeren. Beleid wordt periodiek geactualiseerd. RvC keurt beleid goed.
Onze rendementseisen zijn vastgelegd in het Financieel Beleid.

Acquisitie wordt op basis van portfoliebeleid voorbereid door directeur Vastgoed, beoordeeld door fiscalist, jurist en controller, bestuurlijk geaccordeerd door directeur-bestuurder en goedgekeurd door RvC.

Iedere acquisitie wordt voorzien van objecthistorie, onder andere via het Kadaster.

Frauderisico's - Aanbesteding

Aanbesteding

Strikte handhaving van geldende aanbestedingsprocedures
Vier-ogen principe

Invulling Nijestee

Nijestee heeft een aanbestedingsreglement, waarin in het economisch verkeer algemeen geldende procedures zijn opgenomen.

Een aanbesteding wordt gegund op basis van het vigerende aanbestedingsreglement.

Antecedentenonderzoek leveranciers

We kennen een aannemersvoorkeurslijst. Deze lijst is gebaseerd op ervaringen uit het verleden, op geschiktheid, etc. De lijst wordt continu geactualiseerd.

Besluitvorming in verschillende fases

We werken met gefaseerde besluitvorming rondom vastgoedprojecten. We onderkennen vier fases: haalbaarheid, ontwikkeling, uitvoering en oplevering. De besluitvorming van ieder project wordt via deze indeling door de directeur-bestuurder vastgesteld.

Frauderisico's - Structurering aan- en verkooptransacties

Structurering aan- en verkooptransacties

Verkrijgen goedkeuring aan- en verkopen via strikte procedures

Boven een vooraf vastgesteld bedrag dient voor transacties toestemming verkregen te worden van RvC.

Inkomen van directie/vastgoedmedewerkers is niet afhankelijk van gerealiseerde transacties

Het opnemen in verkoopcontracten van een clause dat doorverkoop binnen (zeer) korte termijn niet is toegestaan.

Verkoop van (individuele) woningen dient op transparante wijze tot stand te komen

Invulling Nijestee

Aan- en verkopen lopen altijd via Directie-Overleg en RvC. Verkoop van individuele woningen is qua volume en locatie goedgekeurd door de bestuurder. Verkoopprijs van individuele woning wordt bepaald door taxateur en geaccordeerd door directielid.

De limiet waarboven vooraf toestemming moet worden gevraagd aan de RvC is € 1 miljoen.

We hanteren geen variabele beloning gebaseerd op bepaalde gerealiseerde doelstellingen.

We verkopen woningen alleen voor eigen bewoning, hetzij door de koper zelf, hetzij door een familielid in de eerste graad. Dit is vastgelegd in de koopovereenkomst.

De procedures rond verkoop zijn vastgelegd. Periodiek toetst de procesconsulent (medewerker Controlling) via een interne controle of de medewerkers zich aan deze procedure houden. De rapportage wordt in het Directie-Overleg besproken.

Frauderisico's - Vastgoedexploitatie: Beheer

Vastgoedexploitatie: Beheer

Vaststellen procuratieregels met waarborgen voor functiescheidingen en controles op betalingsverkeer

Toetsen of conform de procuratieregeling wordt gewerkt

Het aansluiten van de verantwoorde huuropbrengsten met de contractregistratie

Onderverhuren van leegstand in de portefeuille

Invulling Nijestee

We hebben een procuratieregeling, gebaseerd op functiescheiding en beperkte limieten. De regeling is geaccordeerd door de RvC.

Periodiek toetst de procesconsulent of conform de procuratieregeling wordt gewerkt. De rapportage wordt in het Directie-Overleg besproken.

Maandelijks vindt controle plaats op huurprijsaanpassingen, uitgevoerd door de financiële afdeling. Op basis van een mutatieoverzicht wordt volledigheid van opbrengsten getoetst.

Wanneer we voorzien dat woningen langere tijd leeg staan, bijvoorbeeld in geval van wijkvernieuwing, maken we gebruik van de diensten van Carex BV om deze tijdelijk te laten gebruiken of bewonen. Maar zo nu en dan staan er individuele objecten leeg. Om te toetsen of dergelijke objecten inderdaad leeg staan of slechts administratief, wordt dit periodiek via fysieke controle gecontroleerd.



Frauderisico's - Diversen

Diversen	Invulling Nijestee
Naleven wet- en regelgeving	We zijn scherp op naleving wet- en regelgeving. De procesconsulent toetst jaarlijks de meest kritische processen. Bij deze interne controles toetsen we enerzijds of de interne procedures worden gehandhaafd, anderzijds ligt de focus op handhaving van wet- en regelgeving. In 2014 is een Compliance Reglement opgesteld en door de RvC goedgekeurd. Kern van dit reglement is dat er een Compliance Team wordt geformeerd waarin de meest relevante compliance-issues worden besproken.
Opzetten van integriteitsbeleid	We hanteren een eigen gedragscode waarin we beschrijven wat op het gebied van integriteit wel kan en wat duidelijk niet kan. Er zijn paragrafen opgenomen over: klokkenluidersregeling, vertrouwenspersoon, melding-toezicht-sancties, zakelijke relaties, etc.
Aanwezigheid statuten (algemeen en specifiek)	Naast de algemene statuten, kennen we een bestuursstatuut. Dit statuut beschrijft en formaliseert de werkzaamheden van het bestuur en de directie. Het statuut is goedgekeurd door de RvC.
Metten van prestaties via de Balanced ScoreCard	De methode van prestatiemeting loopt via de BSC. Aan het begin van een boekjaar worden de meest kritische doelstellingen in het format van een BSC vastgesteld. Iedere maand informeren we de hele organisatie over de voortgang. De Nijestee-BSC is de grondslag van de prestatieafpraak tussen bestuurder en RvC.
Treasurycommissie	Een corporatie is een kapitaalintensief bedrijf. Het verkrijgen van externe financiering verdient daarom continu aandacht. Een interne Treasurycommissie bewaakt de liquiditeitspositie en -behoefte. Zij doet voorstellen aan de directeur-bestuurder voor het aantrekken van middelen. Het vigerende Treasurystatuut (goedgekeurd door de RvC) is daarbij het kader.

Waarderingsrisico's - Taxeren van vastgoed

Taxeren van vastgoed	Invulling Nijestee
Hanteren van duidelijke criteria waaraan taxateur moet voldoen	We hanteren duidelijke criteria waaraan een geselecteerde taxateur moet voldoen. Zo dient deze aangesloten te zijn bij Stichting Vastgoedcert, mag deze niet betrokken zijn bij aan- en verkoopbemiddeling en dient deze financieel onafhankelijk te zijn van Nijestee.
Er dient een duidelijk taxatiemanagementproces te worden gevolgd met consistente waarderingsgrondslagen, definities en waardebegrippen	De taxateur ontvangt van ons een schriftelijke bevestiging van de opdracht tot taxatie. Hierin zijn onder andere opgenomen: doel taxatie, wijze rapportage, mate van fysieke inspectie en gehanteerde waardebegrip.
Aansturen van externe taxateurs door andere functionaris dan degene verantwoordelijk voor de objecten	Het bedrijfs onderdeel Vastgoed is inhoudelijk verantwoordelijk voor de objecten. De taxateur wordt aangestuurd door de controller.
Transparantie in waardering	De waardering van de objecten lichten we in het jaarverslag toe. Dit geldt zowel voor bestaande (in exploitatie zijnde) objecten als voor objecten in ontwikkeling.

10.2 Externe en interne risico's

Conform Artikel 2: 391 van het Burgerlijk Wetboek is in deze paragraaf een opsomming opgenomen van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee we ons geconfronteerd zien. Risico's zijn er in diverse soorten en maten. In deze paragraaf hanteren wij voor de overzichtelijkheid een indeling in externe en interne risico's.

Externe risico's

Woningwet. Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De wet wordt gefaseerd ingevoerd, per 1 januari 2018 is de wet volledig van kracht. De impact van de wet is aanzienlijk. De wet grijpt in op alle mogelijke processen binnen een corporatie.

Enkele belangrijke aandachtspunten zijn: administratieve dan wel juridische scheiding, berekenen marktwaarde gehele bezit, passend toewijzen en de veranderende rol van de gemeente. Een interne werkgroep bewaakt tijdige, juiste en volledige implementatie van de Woningwet.

Financiering. In 2015 trokken we geen nieuwe financiering aan. Voor de bouw van de Trefkoel en Kopland kan Nijestee gebruik maken van nog niet opgenomen roll-over 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 moeten hebben.

Verkoop - beschikbaarheid. De verkoop van bestaande woningen verloopt nog steeds zeer voorspoedig. In 2015 verkochten we 160 woningen (exclusief 27 verbeterde woningen aan de Frans van Mierisstraat), terwijl we 140 hadden geraamd. We volgen de verkoop dagelijks en nemen maatregelen als we (positieve dan wel negatieve) afwijkingen constateren. De verkoop van bestaande sociale huurwoningen verliep in het afgelopen jaar boven onze raming. Dit heeft gevolgen voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de stad. De doelstellingen inzake aantallen te verkopen woningen is nadrukkelijk onderwerp van gesprek.

Wettelijke veiligheidseisen. Er zijn allerlei wettelijke veiligheidseisen rondom asbest, legionella, brandveiligheid, et cetera. De afgelopen jaren namen we diverse maatregelen om de risico's te beheersen. Jaarlijks nemen we binnen de onderhoudsbegroting middelen op om de noodzakelijke maatregelen te kunnen nemen en onder andere de veiligheid van bewoners te garanderen.

Fiscaliteiten. Momenteel zijn de fiscale risico's beperkt. De vennootschapsbelasting is beperkt en er is controle rondom de BTW. We verwachten dat we de komende jaren nog geen vennootschapsbelasting hoeven af te dragen, vooral vanwege de opgebouwde verliescompensatie. Deze compensatie is echter niet onbeperkt. In samenwerking met onze fiscale adviseur actualiseren we de prognoses periodiek.

Aardbevingen. In Groningen (stad en omstreken) zijn aardbevingen het gesprek van de dag. In 2014 is de eerste beving ook in de stad Groningen gevoeld.

Actuele discussiepunten (en risico's) zijn:

- Versterkingsprogramma – Wat zijn de gevolgen voor bestaande bouw en de nieuwbouw? Met welke veiligheidseisen (NPR-richtlijn) moeten we rekening gehouden? Wat betekent dit voor meerkosten? Vergoedt de NAM deze meerkosten?
- Waardeverlies – Heeft het risico op aardbevingen op langere termijn gevolgen voor de waarde van ons bezit? Hoeveel dan? Vergoedt de NAM dit verlies?



In 2015 is duidelijk geworden dat de NAM een deel van de meerkosten van nieuwbouw vergoedt. Zij heeft informeel laten weten circa 80% van de meerkosten te vergoeden.

Betaalbaarheid. Er is nog steeds veel discussie rondom het huurbeleid voor de komende jaren. Het Rijk gaat waarschijnlijk het instrument huursom introduceren. Hiermee legt zij een plafond in de jaarlijks te realiseren huurstijging. Wij volgende ontwikkelingen nauwgezet. Op basis van de actuele ontwikkelingen wordt in 2016 nieuw huurbeleid ontwikkeld. Binnen dit beleid wordt ook het aspect passend toewijzen meegenomen.

Interne risico's

Formatie en druk. Vanwege de economische omstandigheden en de diverse heffingen is de formatie sinds 2013/2014 sterk gekrompen. De formatie bedraagt ultimo 2015 nog 151,8 fte. Begin 2013 was dit nog 190 fte. Parallel aan de krimp worden 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. Tegelijkertijd worden meer eisen aan corporaties gesteld (zie hierboven). We hebben als doelstelling om de organisatiekosten te stabiliseren, dan wel nog licht verder te laten dalen. Het risico bestaat dat hierdoor bepaalde activiteiten niet meer volledig kunnen worden uitgevoerd. Het management heeft de taak om dit traject in goede banen te leiden.

10.3 Risicomanagement

Enkele jaren geleden stelden we een organisatiebrede visie en een geïntegreerde aanpak rondom risicomanagement op. In deze paragraaf doen wij kort verslag van enkele aspecten rondom dit thema.

Risicomanagement en Wet & Regelgeving

De basis voor ons risicomanagementbeleid zijn de bepalingen die in de Governancecode woningcorporaties uit 2015 staan. De Governancecode besteedt aandacht aan verschillende principes en uitwerkingen van risicomanagement. Hieronder enkele principes en uitwerkingen voor het bestuur van de corporatie:

- Principe: Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat daarbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook om maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.
- Binnen dit principe gelden (onder andere) de volgende bepalingen:

a) Het bestuur brengt risico's in kaart en verantwoordt zich hierover in het jaarverslag (betreft in ieder geval sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden).

b) Het bestuur stelt een Treasurystatuut, Investeringsstatuut en Beleggingsstatuut op en bespreekt deze met de RvC.

c) Het bestuur verschaft de RvC alle relevante informatie ten behoeve van het toezicht op de risicobeheersing.

d) De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal acht jaar en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant.

- Uitwerking:

ad a) wordt aan voldaan.

ad b) Nijestee beschikt over een Treasurystatuut. Deze is vastgesteld door de RvC. Nijestee heeft geen Investeringsstatuut en Beleggingsstatuut. In 2016 wordt (vanuit de nieuwe Woningwet) een Financieel Reglement opgesteld. In dit reglement worden eventueel ontbrekende onderdelen opgenomen.

ad c) de RvC van Nijestee wordt periodiek geïnformeerd over alle mogelijke onderwerpen. Dit gebeurt standaard via viermaandsrapportages. Daarnaast worden Actualiteitennotities opgesteld en besproken in de RvC.

ad d) de RvC heeft PWC benoemd als externe accountant. Het boekjaar 2014 was het eerste controlejaar, jaarlijks vindt evaluatie plaats.

De code kent het uitgangsprincipe 'pas toe of leg uit'. We committeren ons aan de code. Als we van de code afwijken, lichten we dit toe in het jaarverslag. De code is in 2015 geactualiseerd.

Risicomanagementbeleid

We hanteren een systeem van integraal risicomanagementbeleid.

Dit betekent dat:

- Het management zich *bewust* is van de impact van risico's op het realiseren van organisatiedoelstellingen;
- Risico's expliciet en systematisch *continu* worden geïdentificeerd en geanalyseerd;
- Risico *acceptatieniveaus* voortdurend worden geëvalueerd (risicobereidheid);
- *Beheersingsmaatregelen* zijn toegesneden op het handhaven van de acceptabel geachte risiconiveaus.

Kenmerken van integraal management zijn:

- een doorlopend dynamisch proces;
- aansluitend op de bedrijfsstrategie;
- onderdeel van dagelijkse operationele activiteiten binnen *alle* organisatie onderdelen, waarbij *iedere* medewerker betrokken is;
- opgezet om mogelijkheden te identificeren en risico's te beheersen of accepteren (afhankelijk van risicobereidheid);
- geeft een redelijke mate van zekerheid en helpt om de organisatiedoelstellingen te verwezenlijken.

Wat integraal risicomanagement niet is:

- alle mogelijke risico's moeten en kunnen worden voorkomen;
- van risico's mijden naar bewust risico's nemen;
- absolute zekerheid.

Doelstellingen risicomanagement

Risicomanagement levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van onze ambities, maar is geen doel op zich. Met gestructureerd en pragmatisch risicomanagement kunnen we een aantal voordelen halen:

- helder inzicht in de belangrijkste organisatierisico's en daaraan gerelateerde maatregelen;
- gemaakte keuzes onderbouwen en de kans op ongewenste verrassingen verkleinen;
- de organisatie op koers houden en daarbij weloverwogen kansen benutten en risico's nemen (waarbij geldt dat het niet benutten van een kans kan leiden tot een risico in de toekomst);
- waarborgen van de continuïteit van de organisatie;
- optimale bedrijfsvoering, slimme inrichting van processen en het uitvoeren van gerichte controles om de belangrijke risico's in de processen en projecten te beheersen;
- gericht de financiële middelen inzetten, passend binnen de visie van de maatschappelijke organisatie;
- voldoen aan wet & regelgeving (waaronder de Governancecode Woningcorporaties).

Taken en verantwoordelijkheden

Om de gewenste resultaten te bereiken en risicomanagement in de organisatie te verankeren is het van belang de verschillende rollen en verantwoordelijkheden in het risicomanagementproces te onderkennen. Binnen Nijestee zijn op hoofdlijnen de volgende verantwoordelijkheidsgebieden te onderkennen:

- bestuur
- lijnmanagement
- control

Verantwoordelijkheid bestuur

Het bestuur is eindverantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van risico's verbonden aan de activiteiten van Nijestee.

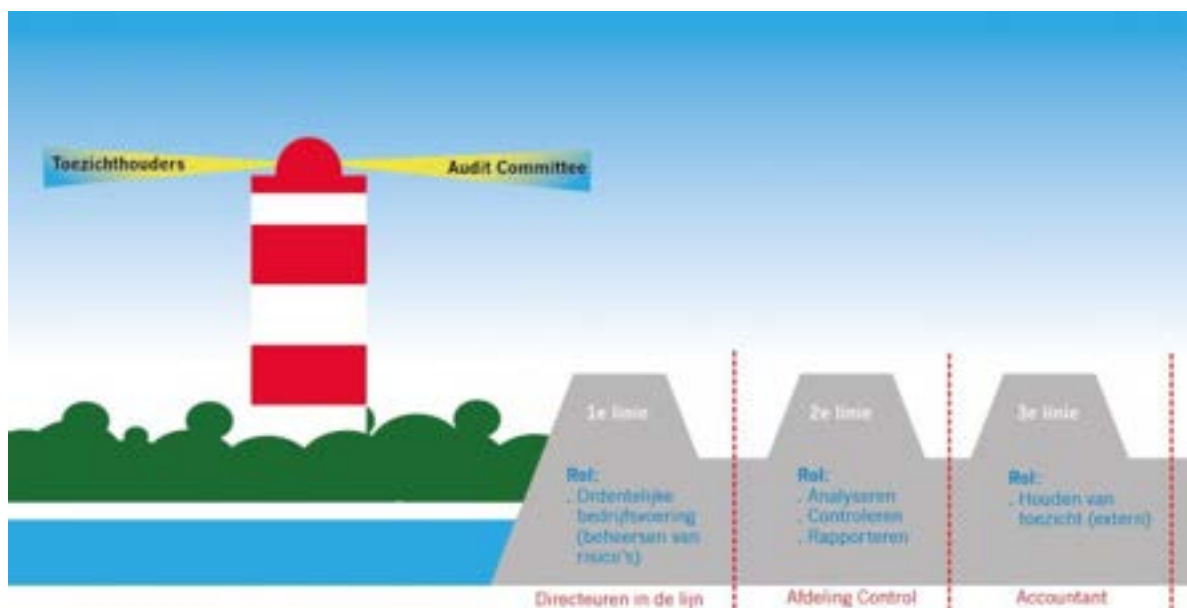
Verantwoordelijkheid lijnmanagement

Risicomanagement binnen Nijestee is een vorm van integraal management. Dit houdt in dat de lijn primair verantwoordelijk is voor het identificeren en kwantificeren van risico's en het treffen van beheersmaatregelen op tactisch en operationeel niveau. Dit behoort bij een goede bedrijfsvoering.

Verantwoordelijkheid control

De afdeling Control is verantwoordelijk voor het proces van risicomanagement. De taken die door de afdeling Control worden uitgevoerd zijn:

- faciliteren van methoden en technieken zodat de organisatie in staat is op uniforme wijze risico's te identificeren en te beoordelen;
- risico-eigenaren ondersteunen bij identificeren en kwantificeren van beleidsrisico's (strategisch), bedrijfsvoeringsrisico's (tactisch) en proces- en informatierisico's (operationeel);
- signaleren van eventuele knelpunten in processturing, -beheersing, en de administratieve organisatie (tegenstrijdigheden, tekortkomingen, risico's etc.), met aandacht voor effectiviteit en efficiency;
- adviseren over het sturen en beheersen van processen en het inrichten van de administratieve organisatie;
- beoordelen van een geconsolideerd risicoprofiel (Nijesteebreed);
- bewaken van de onderlinge samenhang van risico's en beheersmaatregelen;
- uitvoeren van interne controles en rapporteren van bevindingen aan het bestuur;
- bevorderen van risicobewustzijn van management en personeel.



Bijgaand een visuele weergave van de verantwoordelijkheden (3-lines of defense).

10.4 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 Directie-Overleg / Management. Dit betekent dat compliance ingebed moet zijn in de dagelijkse (primaire) processen. Ter ondersteuning van het DO en voor coördinatie op organisatieniveau is een ComplianceOfficer benoemd. Binnen de bedrijfsonderdelen is de verantwoordelijkheid voor de daadwerkelijke realisatie van compliance in de praktijk belegd bij de managers van de verschillende teams.

Het goed functioneren van compliance vereist een goede communicatie tussen de diverse bedrijfsonderdelen binnen Nijestee. Belangrijkste orgaan waarbinnen deze communicatie wordt gestroomlijnd is het Compliance Team. In het Compliance Team zitten vertegenwoordigers van alle bedrijfsonderdelen van Nijestee onder voorzitterschap van de Complianceofficer.

Specifiek bestaat het Compliance Team uit de volgende functies:

Functie	Bedrijfsonderdeel
Complianceofficer (Hoofd PZ)	Staf directeur-bestuurder
Procesconsulent	Financiën, Control & Informatie
Jurist Vastgoed (vacant)	Vastgoed
Jurist Woondiensten	Woondiensten
Hoofd Bedrijfsbureau	Onderhoud
Hoofd Personeelszaken	Staf directeur-bestuurder

Door de gekozen invulling van het compliance team is een adequate functiescheiding gecreëerd.

Binnen het Compliance Team vindt afstemming en informatie-uitwisseling plaats op onder andere de volgende terreinen:

- signalering en interpretatie van nieuwe wet – en regelgeving;
- beleidsontwikkeling van Nijestee-brede in te voeren wet – en regelgeving;
- samenwerking bij de initiatie en uitvoering van deelprojecten op het vlak van compliance.

Het Compliance Team legt een verbinding tussen de verschillende normen (Wet – en regelgeving) en de gevolgen daarvan voor de verschillende bedrijfsonderdelen en bedrijfsprocessen.

Het scharnierpunt is te kwalificeren als “Compliancemanagement”.

Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Het Compliance Team is in 2015 vier keer bijeen gekomen. Qua wet- en regelgeving zijn onder andere de volgende wetten beoordeeld en waar nodig van acties voorzien.

Regelgeving

- 1 Aanbestedingsreglement
- 2 UAV
- 3 Brandveiligheid
- 4 Flora- en faunawet
- 5 Specifieke eisen Bouwbesluit (balustrades, veiligheidsglas)
- 6 Bescherming persoonsgegevens melden datalekken
- 7 Inkomenstoets
- 8 Woningwet (o.a. Passend toewijzen)
- 9 Wet doorstroming huurmarkt
- 10 Energielabel (besluit energieprestatie gebouwen)
- 11 Huisvesting vergunninghouders
- 12 Wetvoorstel Energieprestatievergoeding
- 13 Wet Bescherming Persoonsgegevens
- 14 Huisvestingswet en -verordening
- 15 Hennepcovenant
- 16 Damoclesbeleid
- 17 Warmtewet
- 18 Huuraanpassing (jaarlijks)
- 19 Participatiewet
- 20 Werkkostenregeling
- 21 Wet ketenaansprakelijkheid
- 22 Wet aanpak schijnconstructies
- 23 Wet deregulering beoordeling arbeidsrelaties



Verklaring Bestuur



Verklaring Bestuur

De algemeen directeur/bestuurder verklaart dat alle middelen in het jaarverslag zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 21 april 2016.

P.L. Bregman

Algemeen directeur/bestuurder

Bijlagen



Toelichting afkortingen



AO/IC	= Administratieve Organisatie en Interne Controle
AW	= Autoriteit woningcorporaties (ministerie)
BBSH	= Besluit Beheer Sociale Huursector
BOG	= Bedrijfs Onroerend Goed
BSC	= Balanced Score Card
BTIV	= Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
DAEB	= Diensten van Algemeen Economisch Belang
DCF	= Discounted Cash Flow
dPi	= De Prospectieve informatie
dVi	= De Verantwoordings informatie
DVS	= De Vernieuwde Stad
EV	= Eigen Vermogen
FBI	= Fiscale Beleggings Instelling
GKB	= Groningse Krediet Bank
GMF	= Groninger Monumenten Fonds
ILT	= Inspectie Leefomgeving en Transport (ministerie)
MJD	= Maatschappelijk Juridische Dienstverlening
NLA	= Nieuw Lokaal Akkoord
ORT	= Onrendabele Top
OZB	= Onroerende Zaak Belasting
RJ	= Raad voor de Jaarverslaggeving
RvC	= Raad van Commissarissen
VPB	= Vennootschaps Belasting
VSO	= Vaststellingsovereenkomst
VTW	= Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties
VE	= Vereniging van Eigenaren
W&V	= Winst en Verlies rekening
WIF	= Woon Investerings Fonds
WSW	= Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WWS	= WoningWaarderingsStelsel

Belanghouders Nijestee

Onze bewoners zijn onze voornaamste belanghouders. Een aantal overlegsituaties is geformaliseerd, zoals het overleg met de huurderverenigingen/Participatieraad en bewonerscommissies. Daarnaast bestaat ons netwerk uit diverse samenwerkingspartners met wie we – afhankelijk van de actualiteit - in meerdere of mindere mate overleg voeren.

En natuurlijk komen we veelvuldig met diverse bewoners(groepen) in aanraking via informeel contact in het dagelijks werk. Ook zoeken we op een laagdrempelige, informele manier contact met iedereen die belang of belangstelling heeft voor ons doen en laten. We worden bijvoorbeeld met regelmaat benaderd door collegacorporaties uit het land om kennis uit te wisselen over diverse zaken. In 2015 kwamen vragen bij ons binnen over onze werkwijze met de Participatieraad of de BewonersAdviesGroep (BAG). Door deze kennisuitwisseling hopen we bij te dragen aan het imago van de corporatiesector als geheel.

Hieronder onze voornaamste lokale belanghouders op een rij:

Bewoners

Participatieraad

Huurdervereniging Kostverloren

Straat- en flatcommissies

Klantgroepen in woningprojecten (bijv. Schots en Scheef, GIGA)

Ouderenraad/SOOG

Groninger Studentenbond

Allochtone organisaties (Jasmijn, BRASA, Stichting Residentie Buitenzorg)

Carex (tijdelijke bewoning)

Verenigingen van Eigenaren (waar Nijestee huurwoningen beheert)

Zorg- en welzijnspartijen



Het Kopland (maatschappelijke opvang)
Elker (jeugdzorg)
MJD (kwetsbare groepen, jongeren en minderheden, opbouwwerk, sociale activering, vrijwilligerswerk)
Werkpro Groningen (op weg naar werk)
VSCG (Vereniging Speeltuin Centrale Groningen)
NOVO (verstandelijk gehandicapten)
Hulpverleningsdienst (openbare gezondheid en (brand)veiligheid)
Dignis/Lentis (zorg voor ouderen)
Thuiszorg Groningen
Promens Care (verstandelijk gehandicapten)
De Zijlen (verstandelijk gehandicapten)
's Heeren Loo Zorggroep (verstandelijk gehandicapten)
Leger des Heils (opvang daklozen)
Gooregt (verpleging, verzorging)
Humanitas (o.a. jeugdzorg, thuiszorg, daklozen, ouderenzorg)
Zorgkantoor Groningen (uitvoering AWBZ)
OGGz (geestelijke zorg/complexere problematiek)
Verslavingszorg Noord Nederland (VNN)
Terwille (verslavingszorg)
Van Mesdag Kliniek (forensisch psychiatrisch centrum)
COA (opvang asielzoekers)
NOMAS (minderjarige asielzoekers)
Bureau Woonkans (woonbegeleiding)
Meldpunten overlast & zorg (gemeente, hulpverlening en collega-corporaties)
Stichting Exodus (opvang ex-gedetineerden)
Politie (wijkniveau, recherche & KLPD)
Justitie
ZINN
Zorggroep Groningen
TSN Thuiszorg Groningen
MEE Groningen
Noorderbrug
Koninklijke Kentalis (spraak- en taalproblemen)
De Noorderbrug (lichamelijke en verstandelijke beperking)
Fokus (24 uren zorg lichamelijke beperking)

Lagere overheden en corporaties

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Groningen
Gemeenteraadsfracties politieke partijen
Stad Groninger en regionale corporaties
Diensten gemeente Groningen (zoals RO/EZ, OCSW, CBK, Milieudienst, SoZaWe)

Provincie/College van Gedeputeerde Staten
Selectiecommissie Groninger Corporaties (urgentie toekenning)
Groningse Kredietbank (schuldhulpverlening)
Energieconvenant Groningen (Provincie/Gemeente/Nutsbedrijven)



Onderwijsinstellingen

Regionale Opleidings Centra (Noorderpoort, Alfa College)

Diverse Vensterscholen (brede scholen basisonderwijs)

Rijksuniversiteit Groningen

Hanzehogeschool

Economisch netwerk (afstemming middelbaar beroepsonderwijs op arbeidsmarkt)

WA van Lieflandschool (speciaal onderwijs)

IMC Weekendschool

Kengetallen



Kengetallen

	2015	2014
Gegevens woningbezit:		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
- woningen/woongebouwen	13.225	13.323
- onroerende zaken niet zijnde woningen		
.garages	1.283	1.041
.bedrijfsruimtes	117	123
.overig	364	329
Totaal	14.989	14.816
Mutaties woningbezit:		
- aantal opgeleverd	91	14
- aantal aangekocht	0	0
- aantal verkocht	-187	-166
- aantal sloop	0	0
- overige mutaties	-2	-1
	-98	-153
- woningen in beheer	0	68
Prijs-kwaliteitsverhouding:		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	473	452
Het verhuren van woningen:		
- huurderving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	0,87	0,98
Financiële continuïteit (actuele waarde)		
- solvabiliteit (%)	30,3	26,5
- liquiditeit (current ratio %)	87,4	44,1
- rentabiliteit eigen vermogen (%)	8,7	1,6
- rentabiliteit vreemd vermogen (%)	3,5	3,6
- rentabiliteit totaal vermogen (%)	5,1	3,0
- cash-flow per woning	2.418	1.569
Balans en Winst- en verliesrekening (actuele waarde)		
- eigen vermogen per woning	15.671	13.669
- resultaat per woning	1.357	219
Personeelsbezetting:		
- aantal werknemers gemiddeld in dienst gebaseerd op Fte (fulltime-equivalent)	156,2	167,5
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	151,8	160,6
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	167	177

Jaarrekening en toelichting



Balans, W&V en Kasstroomoverzicht

Balans per 31 december 2015 (na resultaat bestemming)

ACTIVA		2015	2014
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.1	495.906.928	484.778.886
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	3.994.010	3.338.071
Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	1.3	20.171.020	20.819.922
Totaal materiële vaste activa		520.071.958	508.936.879
Vastgoedbeleggingen			
Commercieel vastgoed in exploitatie	2.1	118.073.907	134.186.758
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	13.726.744	13.876.904
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	0	2.000.215
Totaal vastgoedbeleggingen		131.800.651	150.063.877
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	3.1	1.219	39.106
Latente belastingvorderingen	3.2	5.863.956	5.565.848
Overige vorderingen	3.4	369.590	385.318
Totaal financiële vaste activa		6.234.765	5.990.272
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	2.269.940	2.951.277
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	4.2	0	2.735.253
Voorraad grond- en ontwikkelposities	4.3	9.813.077	10.778.077
Overige voorraden	4.4	232.944	191.429
Totaal voorraden		12.315.961	16.656.036
Onderhanden projecten	5.0	0	276.058
Vorderingen			
Huurdebiteuren	6.1	876.416	753.885
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.3	41.863	70.000
Overige vorderingen	6.4	884.946	1.207.524
Overlopende activa	6.5	363.308	1.243.541
Totaal vorderingen		2.166.533	3.274.950
Liquide middelen	8.0	11.796.842	857.809
TOTAAL ACTIVA		684.386.710	686.055.881



PASSIVA		2015	2014
Eigen Vermogen			
Eigen vermogen	9.1	207.250.814	182.105.957
Totaal vermogen		207.250.814	182.105.957
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	10.1	1.526.949	1.582.436
Voorziening latente belasting	10.2	1.033.537	1.629.826
Totaal voorzieningen		2.560.486	3.212.262
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	11.1	425.193.076	432.879.267
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.2	13.661.443	13.896.342
Waarborgsommen	11.3	419.252	406.619
Erfpacht	11.4	5.227.104	5.792.829
Overige schulden	11.5	12.740	13.201
Totaal langlopende schulden		444.513.615	452.988.258
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	12.1	12.056.134	29.214.630
Schulden aan leveranciers	12.2	3.762.034	2.559.164
Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.3	1.783.808	1.863.591
Onderhoudsverplichtingen	12.4	0	65.722
Schulden aan personeel	12.5	317.084	332.037
Overlopende passiva	12.6	12.142.734	13.714.260
Totaal kortlopende schulden		30.061.795	47.749.404
TOTAAL PASSIVA		684.386.710	686.055.881

Winst- en verliesrekening 2015



Winst –en verliesrekening		2015	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	15.1	78.048.100	75.652.641
Opbrengsten servicecontracten	15.2	3.211.500	3.285.067
Overheidsbijdragen	15.3	1.045	1.045
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	15.4	8.574.939	8.594.556
Wijziging in onderhanden werk	15.5	-276.058	169.222
Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	15.6	753.622	721.260
Overige bedrijfsopbrengsten	15.7	2.090.334	2.024.604
Totaal bedrijfsopbrengsten		92.403.482	90.448.395
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	16.1	20.655.759	19.681.177
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	16.2	-8.897.313	4.316.607
Erfpacht	16.3	42.629	42.629
Lonen en salarissen	16.4	7.634.152	7.746.749
Sociale lasten	16.5	1.190.582	1.350.342
Pensioenlasten	16.6	1.343.107	1.544.636
Lasten kwaliteitsverbetering	16.7	1.340.397	-48.747
Onderhoudslasten	16.8	18.337.720	15.063.906
Leefbaarheid	16.9	884.254	1.102.710
Lasten servicecontracten	16.10	3.003.824	3.008.546
Bijzondere waardeverandering van vlottende activa	16.11	327.000	1.483.774
Overige bedrijfslasten	16.12	17.669.193	20.012.425
Totaal bedrijfslasten		63.531.304	75.304.754
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	3.453.758	3.681.121
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	18.1	1.162.933	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	18.2	628.778	636.994
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.4	-17.099.115	-18.238.962
Totaal financiële baten en lasten		-15.307.404	-17.601.968
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		17.018.532	1.222.794
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	19	894.396	1.706.797
Resultaat deelnemingen	20	38.372	-14.460
		932.768	1.692.337
Resultaat na belastingen		17.951.300	2.915.131

Kasstroomoverzicht over 2015 (bedragen * € 1.000)



Kasstroom uit operationele activiteiten	2015	2014
Operationele ontvangsten		
Huurontvangsten en opbrengsten servicecontracten	80.562	79.354
Overheidsontvangsten	1	1
Overige bedrijfsontvangsten	1.048	1.415
Renteontvangsten	5	12
Totaal operationele ontvangsten	81.616	80.782
<i>Operationele Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	-10.168	-12.059
Onderhoudsuitgaven	-17.506	-19.220
Overige bedrijfsuitgaven	-19.866	-21.096
Renteuitgaven	-17.363	-18.333
Leefbaarheid	-423	-597
Totaal operationele uitgaven	-65.326	-71.305
Saldo kasstroom operationele activiteiten	16.290	9.477
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>Investerings in materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	-4.768	-5.003
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-5.324	-5.686
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-744	0
<i>Investerings in vastgoedbeleggingen:</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	-1.213	-462
Onroerende zaken verkocht		-2.634
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-224	-958
<i>Desinvesteringen</i>		
Desinvesteringen in materiële vaste activa	16.335	20.557
Desinvesteringen in vastgoedbeleggingen	9.107	0
Ontvangen termijnen in onderhanden projecten	3.990	1.660
Desinvestering financiële vaste activa	1.234	
Desinvesteringen in vlottende activa	1.947	0
Saldo kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	20.340	7.474
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opname langlopende schulden	16.400	0
Aflossing langlopende schulden	-41.244	-19.681
Investing verplichting verkocht onder voorwaarden	-936	-358
Terugbetaling verplichting verkocht voorwaarden	89	0
Ontvangsten schulden kredietinstellingen	0	0
Terugbetaling schulden kredietinstellingen	0	0
Saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-25.691	-20.039
Mutatie liquide middelen	10.939	-3.088
Beginstand liquide middelen	858	3.946
Eindstand liquide middelen	11.797	858
Mutatie liquide middelen	10.939	-3.088

Toelichting op de jaarrekening 2015

Algemeen

Toegelaten instelling

Stichting Nijestee, gevestigd te Groningen, feitelijk gevestigd aan het Damsterplein 1, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 4 van de statuten: de gemeenten behorende tot het samenwerkingsverband 'RegioVisie 2030 Groningen-Assen' (de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum, Zuidhorn) en de gemeente Schiermonnikoog.

Belangrijkste activiteiten van Nijestee

Nijestee stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, door het stichten en/of in eigendom verkrijgen en exploiteren van woningen en andere vormen van huisvesting. Deze woningen voldoen aan de eisen van goede huisvesting en voorzien primair in de behoefte van personen en groepen die niet zelf in hun behoefte van huisvesting kunnen voorzien of niet op een bevredigende wijze. Daarnaast heeft Nijestee zich ten doel gesteld om overleg met een of meer organen of organisaties van bewoners te bevorderen en in stand te houden, het stichten van of behulpzaam zijn bij het tot stand komen van woningen in het kader van eigenwoningbezit en het bevorderen van regelingen en activiteiten welke het wonen dan wel de woonomgeving direct of indirect ten goede komen.

De jaarrekening is opgesteld gedurende de periode januari/februari 2016.

Toegepaste standaarden

Voor woningcorporaties gelden specifieke vereisten. Sinds 1 juli 2015 zijn de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvestingen (BTIV) 2015 van kracht.

Omdat het niet goed mogelijk is om gedurende een verslagjaar een nieuw regime toe te passen met betrekking tot de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag is in artikel 126, tweede lid van het BTIV bepaald dat de artikelen 35 tot en met 38 van de Woningwet voor deze werkzaamheden gelden per verslagjaar 2016.

In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale Huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridisch kader zoals dat volgt uit het BBSH zijn kracht behoudt.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Aardbevingschade

In de balans is het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie opgenomen voor respectievelijk € 495,9 miljoen en € 118,1 miljoen (totaal € 614 miljoen). Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Oost Groningen, en in gedeelten van de stad Groningen worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Nijestee gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen vergoed worden door de NAM. Per 1 januari 2015 is het Centrum Veilig Wonen (CVW) opgericht om de schademeldingen af te handelen. Nijestee heeft zich aangesloten bij een groep van 14 corporaties die gezamenlijk afspraken maken over de afhandelingen van schademeldingen aan huurwoningen, de C14. In dit verband zijn er principe-afspraken gemaakt over de afhandeling van de schadeprocedure met het Centrum Veilig Wonen.

Nijestee heeft vastgoed in het gebied waar aardbevingen optreden. Het vastgoed is als volgt te verdelen:

Gemeente	Risicogebied	Balanswaarde
Groningen	Beijum, Lewenborg, Oosterpark	Circa € 173 miljoen

Het risicogebied is ontleend aan de geografische ligging. De wijken Beijum, Lewenborg en Oosterpark liggen het dichtst bij Noord-Oost Groningen. In deze risicogebieden hebben we een beperkt aantal schadegevallen gemeld (zie paragraaf 1.5). Na de beving van 30 september 2014 hebben zich geen nieuwe bevingen in de stad voorgedaan.

Externe deskundigen (taxateurs) geven aan dat er voor de stad Groningen geen effect op de marktwaarde van het vastgoed per balansdatum is waar te nemen. Er treedt geen vertraging op in verkopen, evenmin is er een daling van leegwaarden waar te nemen. We ervaren in de stad Groningen geen effecten op de verhuurbaarheid van onroerend goed per balansdatum. In de waardering van het vastgoed is per 31 december 2015 dan ook geen rekening gehouden met een mogelijke impairment vanwege aardbevingsschade.

Door de ligging van het vastgoed zou Nijestee mogelijk geconfronteerd kunnen worden met risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen. De risico's kunnen als volgt worden gedefinieerd:

Vastgoed

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving (waarde schade);
- Risico op lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of vertraagde oplevering van nieuwbouw projecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het vastgoed om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade);
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouw projecten waar geen extra baten tegenover staan (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de

exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;

- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingsschade;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

Nijestee heeft, om de gevolgen voor de waardering van het vastgoed en het effect op het eigen vermogen per 31 december 2015 in kaart te brengen, contact gehad met externe vastgoedtaxateurs en heeft foto's gemaakt van de gevels van alle woningen in het risicogebied om mogelijk schade aan te tonen.

Voor zover er een effect is als gevolg van aardbevingen is dit niet verdisconteerd in de marktwaarde in verhuurde staat per balansdatum omdat externe deskundigen nog geen effect waarnemen én geen inschatting kunnen maken van het effect op het sentiment van de markt bij voortgaan van aardbevingen. Er zijn diverse externe rapporten die elkaar tegenspreken over de effecten van de aardbevingen op vastgoedwaarde.

Voor sociaal vastgoed gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde c.q. de bedrijfswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de exploitatiekasstromen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar toelichting Balanswaardering (waarderingsgrondslagen) en Materiële vaste activa (toelichting op de balans) zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het eventuele effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is vooralsnog niet aan de orde en daarmee niet in de waardering begrepen.

Externe deskundigen doen geen uitspraken over de effecten voor de toekomst, evenmin kunnen zij aangeven hoe marktpartijen in de toekomst het aardbevingsrisico zullen verdisconteren in de marktwaardering en de WOZ-waardering van het vastgoed. Het sentiment van de markt zal in belangrijke mate worden bepaald door de aard en omvang van toekomstige aardbevingen. In principe worden herstel- en versterkingsschade direct door Centrum Veilig Wonen/NAM afgehandeld en zou dit niet tot verdere kosten en uitgaande kasstromen bij Nijestee moeten leiden. Nijestee onderkent dat zij uit belang voor haar huurders en haar bedrijfsvoering zelfstandig uitgaven zal moeten doen voordat die vergoed worden door de NAM, bijvoorbeeld schade opnemen. Tevens kan er een verschil van mening ontstaan tussen Nijestee en de NAM over de omvang van de te vergoeden schade (zowel aan het vastgoed als in de bedrijfsvoering). Nijestee heeft begin 2015 uit voorzorg twee nieuwbouwprojecten stilgelegd. De ontwerpen zijn aangepast voor de vigerende normen voor aardbevingsbestendig bouwen.

We kunnen als gevolg van bovenstaande omstandigheden op dit moment geen inschatting maken van de gevolgen van de risico's op de toekomstige bedrijfsvoering en de waardeontwikkeling van het vastgoed. Nijestee neemt maatregelen om eventuele uitgaande kasstromen die betrekking hebben op de genoemde bedrijfsvoeringsrisico's in kaart te brengen. Per balansdatum zijn er geen vorderingen uit hoofde van de verwachte vergoedingen door de NAM in de cijfers opgenomen.

Nijestee heeft eveneens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingsschade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schadeherstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen



continueren. Naar mening van bestuur, met de kennis per balansdatum, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Nijestee hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere waardering van het vastgoed heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het WSW waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Debt-Service-Coverage-Ratio en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Nijestee schat dit risico ten aanzien van de continuïteit laag in.

Grondslagen voor consolidatie

Nijestee had in 2015 de volgende groepsmaatschappijen:

Nijestee onroerend goed BV	100%
Pandgarant BV	33,3%

Deze groepsmaatschappijen zijn van te verwaarlozen belang in de jaarrekening van Stichting Nijestee.

Derhalve wordt er geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Het aandeel in beide groepsmaatschappijen is in 2015 terug gebracht naar nihil.

Nijestee onroerend goed BV is opgeheven en het aandeel in Pandgarant BV is verkocht.

Presentatiewijziging

In 2015 heeft Nijestee een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit. Hiermee sluit Nijestee aan bij de verwerkingwijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn hiervoor niet aangepast vanwege het beperkte effect. Daarnaast is in de jaarrekening van 2015 een kleine wijziging aangebracht ten opzichte van de jaarrekening 2014. Deze wijziging heeft betrekking op de 'Lasten servicecontracten'. Deze post bestaat in 2015 enkel uit de componenten die daadwerkelijk afgerekend worden met de huurders. Deze wijziging heeft ook gevolgen voor de posten 'Onderhoudslasten' en 'Overige bedrijfslasten'. De vergelijkende cijfers van 2014 zijn in deze jaarrekening aangepast.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving die in Nederland algemeen aanvaard zijn. De bepalingen van het Besluit Beheer Sociale Huursector zijn voor 2015 nog van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving toegepast.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer



uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie verder de toelichting bij post 'Voorzieningen'.

Materiele vaste activa

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Nijestee zullen voortvloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden - naast juridische verplichtingen - ook feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaats gevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaats gevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De kosten worden opgenomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management van Nijestee oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- **Sociaal vastgoed in exploitatie:** Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de bedrijfswaarde. De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjaren onderhoudsplanningen, waarbij keuzes gemaakt worden over verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.
- **Commercieel vastgoed in exploitatie:** Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen, zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders, contractverlengingen en -opzeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie** (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluit van de bestuurder in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- **Vastgoed bestemd voor de verkoop en voorraad grond- en ontwikkelposities:** Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat. De reële waarde wordt periodiek getoetst door een externe taxateur.
- **Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie** (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen rond het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Schattingswijziging

In de risicobeoordeling van het WSW speelt de bedrijfswaarde een belangrijke rol. Jaarlijks beoordeelt het WSW of de voorgeschreven parameters binnen de bedrijfswaarde nog valide zijn. Deze beoordeling heeft in september 2015 geresulteerd in enkele aanpassingen. De belangrijkste zijn verlaging van de disconteringsvoet (van 5,25% naar 5%) en verlaging van het percentage stijging variabele lasten en onderhoud (van 3% naar 2,5%). Omdat Nijestee de parameters van het WSW volgt, hebben deze wijzigingen ook consequenties voor de omvang van de bedrijfswaarde bij Nijestee.

Naast aanpassingen als gevolg van het WSW, is ook het aantal ingerekende verkopen gewijzigd. Dit als gevolg van gewijzigd intern beleid bij Nijestee. In 2014 werd nog gerekend met jaarlijkse verkopen van 140 woningen (totaal over 5 jaar 700 woningen). In 2015 is het verkoopvolume verlaagd naar 440 woningen (205 DAEB en 235 niet-DAEB).

Consolidatie

Nijestee participeert in één deelneming, te weten: WoningNet NV. Nijestee heeft een verplichting tot consolidatie indien er sprake is van beleidsbepalende invloed op het zakelijke en financiële beleid. Bij deze deelneming is geen sprake van beleidsbepalende invloed op het zakelijke en financiële beleid en geldt dus geen verplichting tot consolidatie.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij Nijestee handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten kunnen tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten) omvatten. Deze worden door de toegelaten instelling gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs^[1] op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen die geen deel uitmaken van een handelsportefeuille worden tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Nijestee ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

[1] Geamortiseerde kostprijs = het bedrag waarvoor een lening, vordering of schuld bij de eerste opname in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde geaccumuleerde afschrijving van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag, en verminderd met eventuele afboekingen wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij in voorkomende gevallen hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast. Indien bij het in voorkomende gevallen toepassen van hedge-accounting afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor 'hedge accounting', aflopen of worden verkocht of wanneer Nijestee niet langer kiest voor hedge accounting wordt hedge accounting beëindigd.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief zal Nijestee de kostprijs van dit actief aanpassen met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt. Een verlies voor het percentage groter dan de omvang van het afgeleide instrument ten opzichte van de afgedekte positie wordt op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien dergelijke afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Nijestee zal in voorkomende gevallen de hedgerelaties in specifieke of generieke hedgedocumentatie documenteren en periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties toetsen door vast te stellen dat geen sprake is van overhedges.

Nijestee heeft overigens een beleid om niet actief gebruik te maken van derivaten.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van alle individueel significante vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Alle

individueel significante vorderingen en beleggingen waarvan is vastgesteld dat deze niet specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering worden vervolgens collectief beoordeeld op een eventuele waardevermindering die zich al heeft voorgedaan maar nog niet is vastgesteld. Van individueel niet-significante vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van geleden verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de leiding van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijk effectieve rente.

Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingverlies wordt het bedrag uit hoofde van het herstel opgenomen in de winst-en-verliesrekening tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs.

Classificatie vastgoed naar typologie

Sociaal vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed. Hierbij is de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet toegepast.

Commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsonroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van BZK wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. Hierbij is de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet toegepast. De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Kwalificatie sociaal vastgoed

Het beleid van Nijestee is gericht op het stichten en/of in eigendom verkrijgen en exploiteren van woningen en andere vormen van huisvesting. De totale portefeuille sociaal vastgoed is op basis van bovenstaand beleid gekwalificeerd als bedrijfsmiddel.



Balanswaardering

1. Materiële vaste activa

1.1 Sociaal Vastgoed in exploitatie

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde op basis van de bedrijfswaarde (RJ 645.210). Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroom genererende eenheden inclusief de netto kasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

Kasstroom genererende eenheid

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van Nijestee is gericht op sturing van de waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie op basis van product marktcombinaties. De complexindeling (zijnde de kasstroom genererende eenheid) sluit hierbij aan.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. Bij de bedrijfswaardeberekening hanteren we de volgende uitgangspunten:



Omschrijving

Algemene uitgangspunten:

Strategie	In ons portfoliobeleid stippelen we de strategie voor ons bezit uit. We gebruiken vijf complexstrategieën: <ul style="list-style-type: none">- door exploiteren- investeren- in stand houden- sloop- verkopen
Looptijd/restant levensduur	<ul style="list-style-type: none">- restant levensduur (zie jaarrekening)- aanpassing indien complexstrategie hiertoe aanleiding geeft- bij nieuwe investeringen: in principe 50 jaar- bij-/na-investeringen: per investering bekijken. Verlengen van de levensduur mag indien de investering daar aanleiding toe geeft.
Complexindeling	Gebaseerd op het strategielabel en op aanvullende kenmerken zoals ligging en restant levensduur. De eerste waardering van een onroerende zaak die wordt toegevoegd aan de onroerende zaken in exploitatie dient te geschieden tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of tegen de lagere bedrijfswaarde.

Specifieke parameters:

Disconteringsvoet	5,0% (medionummerando) voor woningen (2014: 5,25%). Dit percentage wordt beschouwd als de disconteringsvoet die gebruikelijk is voor de toegelaten instellingen. Voor BOG en parkeervoorzieningen wordt ook 5% gebruikt (2014: 5,25%).
Inflatie	2015 en verder: 2,5%.

Kasstromen:

Huurbeleid	Huidige huur. Rekening houden met jaarlijkse huurverhoging van: 2016: 1,6% (inflatie 0,6% + 1%; geen inkomensafhankelijke huurverhoging) 2017 en verder: 2%
Huurderving	<ul style="list-style-type: none">- basispercentage 1,5% voor de woningen; en voor de BOG 1,7%- basis verhogen/verlagen afhankelijk van werkelijke dervingcijfers.
Huurharmonisatie	Niet toegepast. Dit is een voorzichtige benadering, maar kent de volgende achtergrond: <ul style="list-style-type: none">- qua huurverhoging 2016 is gerekend met 1,6%.- gevolgen passendheidstoets (nieuwe Woningwet) zijn nog onbekend.- maatschappelijk debat over betaalbaarheid neigt naar huurmatiging.
Verkoopopbrengsten	De geschatte verkopen zijn voor 5 jaar ingerekend; 2016 volgens de begroting 140 woningen, gedurende de periode 2017- 2020 ieder jaar 75 woningen.
Eindwaarde (restwaarde)	De restwaarde van de grond aan het eind van de exploitatieduur is gebaseerd op de reële waarde onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting en bedraagt € 5.000,- per zelfstandige eenheid (prijsspeil ultimo 2015). Voor onzelfstandige eenheden wordt gerekend met € 2.500,- per eenheid. De grond wordt jaarlijks met 2,0% geïndexeerd.
Onderhoud	Niet-planmatig onderhoud: basisbedrag per woning is begroting 2016. Aanpassen indien complexlabelling daartoe aanleiding geeft. Planmatig onderhoud: op basis van de MJOB (meerjarenonderhoudsbegroting).
Beheer (organisatiekosten)	Norm voor alle complexen gelijk (op basis van begroting 2016).
Belasting en verzekeringen	Belasting: specifiek per complex. Verzekeringen: norm per complex (conform polis).
Verhuurdersheffing	Heffing is tot einde levensduur ingerekend. Tarief is gebaseerd op Wet Maatregelen Woningmarkt. Jaar 2016 € 4,91 per € 1.000 WOZ-waarde. Vanaf 2017 tarief van € 5,36.

De jaarlijkse stijging of daling van de actuele waarde wordt verantwoord via de Winst- en Verliesrekening onder de post 'Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa' of wordt rechtstreeks in het Eigen Vermogen geboekt.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden berekend volgens lineaire methode op basis van de economische levensduur. De

volgende economische levensduren worden gehanteerd:

Component	Economische levensduur
Casco	50 jaar
Installaties	20 jaar
Inventaris	10 jaar
Automatisering	3 jaar

Op grond wordt niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid worden aangemerkt als activeerbare kosten. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben.

Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutatie

Waardevermeerderingen in sociaal vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van het eigen vermogen verwerkt. Waardevermeerderingen die echter een terugname zijn van eerder ten laste van de winst- en verliesrekening verwerkte waardeverminderingen (op het niveau van de betreffende kasstroomgenererende eenheid) worden echter in de winst- en verliesrekening verwerkt, en wel onder de post "Overige waardeveranderingen materiële vaste activa".

Waardeverminderingen in sociaal vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen verwerkt tot maximaal het bedrag waarvoor in het verleden waardevermeerderingen (op het niveau van de betreffende kasstroomgenererende eenheid) rechtstreeks ten gunste van het eigen vermogen zijn verwerkt, rekening houdend met de realisatie van dergelijke waardeveranderingen door afschrijvingen. Indien de waardevermindering hoger is wordt het meerdere ten laste van de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post "Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa".

Er wordt geen gebruik gemaakt van de recycling optie om rechtstreeks verwerkte baten en lasten in het eigen vermogen bij latere realisatie te verwerken in de winst-en-verliesrekening.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Onder deze post worden projectkosten opgenomen van onroerende zaken in ontwikkeling betreffende sociaal vastgoed. Projecten zijn ingedeeld in kasstroomgenererende eenheden en qua indeling gebaseerd op locatie, type en strategie. De waardering vindt plaats tegen de bestede bedragen, onder aftrek van eventuele eenmalige subsidies, onrendabele delen van de investering en doorberekende huuropties. Het onrendabele deel is een bijzonder waardevermindingsverlies dat ontstaat wanneer de totale vervaardigingskosten hoger zijn dan de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid (project). Bij eigen inbreng van bezit, is de waardering



bepaald aan de hand van de actuele grondwaarde. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet genomen van de aangetrokken leningen. Het toegepaste rentepercentage is 4%.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (op basis van de ontwikkelingsnotitie) van de toegelaten instelling.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post 'voorziening onrendabele investeringen'.

1.3 Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

Component	Economische levensduur
Casco:	50 jaar
Installaties:	20 jaar
Inventaris:	10 jaar
Automatisering:	3 jaar

Deze post heeft betrekking op het eigen kantoor, de inrichting en de kantoorautomatisering.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Commercieel Vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat, RJ645.209).

Marktwaarde woningen in verhuurde staat

Onder marktwaarde in verhuurde staat wordt verstaan: Het bedrag dat het complex bij complexwijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de koperskosten (genormeerd op € 2.000 per transactie) in mindering gebracht.

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald volgens de Discounted Cash Flow-methode. Bij de Discounted Cash Flow-methode betekent dit dat voor de periode van 2016 tot 2030 zo goed mogelijk de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant worden gemaakt naar het heden. Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde volgens de Discounted Cash Flow zijn:

- DCF-methode voor 15 jaar;
- Disconteringsvoet woningen bij doorexploiteren van 6% - 9,5% (medionumerando).

Verder zijn de volgende veronderstellingen gehanteerd:

- Actueel huurcontract;
- Onderhoudslasten op basis van VastgoedTaxatieWijzer (VTW);
- Beheerlasten op basis van VastgoedTaxatieWijzer (VTW);
- Uitponden op basis van beperkte mutatiegraad en 100% WOZ-waarde;
- Marktwaarde is hoogste van variant exploiteren versus uitponden.

De disconteringsvoet is de vertaling van de rendementseis waartegen inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten en uitgaven in de toekomst te bepalen.

De disconteringsvoet in het DCF-model wordt afgeleid van het risk free-rendement, met een opslag voor het specifiek risico van vastgoed en een opslag voor het specifieke risico voor de vastgoedobjecten, waarmee in de ingerekende (genormeerde) kasstromen verondersteld wordt dat daarmee geen rekening is gehouden.

Als basis voor de disconteringsvoet wordt het 24-maandsgemiddelde van de 10-jaars IRS (Interest Rate Swap) aangehouden. Het 24-maandsgemiddelde wordt bepaald door de IRS zoals deze geldt op het moment van waardebepaling op peildatum en de IRS op de laatste dag van de 23 daaraan voorgaande kalendermaanden te middelen.

Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- een vastgoedsectorgebonden risico-opslag, ter compensatie van het verschil tussen het generieke onroerendgoedrisico van het te waarderen object en de generieke risicovrije rentevoet;
- een marktrisico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's van het object, die specifiek voortvloeien uit het gebied en de markt waar het vastgoedobject in is gelegen, ten opzichte van het eerder bepaalde generieke onroerendgoedrisico;
- en een objectrisico-opslag voor het specifieke vastgoedsegment waartoe het object behoort, ten opzichte van het eerder onderscheiden generieke vastgoedrisico en het specifieke marktrisico.

Hoe hoger het ingeschatte risico van het object hoe hoger het te hanteren percentage.

Voor Nijestee is de uiteindelijke disconteringsvoet afhankelijk van het imago van de omgeving van het betreffende complex, de omvang van het complex, het type woning, het bouwjaar en het energielabel.

Bij Nijestee wordt als risicoloze rentevoet de IRS 10 jaars voor het interbancair ruilen van variabele met voor tien jaar vaste rentepercentages genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebepaling. Dit percentage wordt generiek voorgeschreven. Voor 2015 bedraagt de basis-IRS 1,76% (2014: 2,15%).

Op basis van de gehanteerde methodologische benadering, met incidentele correcties, ligt de uiteindelijke bandbreedte voor de disconteringsvoet voor woningen van Nijestee tussen de 6% en 9,5%.

Marktwaaarde BOG in verhuurde staat

De gebruikte waarderingsmethoden voor de BOG zijn de netto aanvangsrendement- methode (NAR methode) en de comparatieve methode.

Bij de NAR methode wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar vastgesteld, rekening houdend met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten in mindering gebracht. De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen. De eventuele contante waarde van de meer-en of minderhuuropbrengst wordt verdisconteerd in de eindwaarde. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalcorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de verkregen marktwaaarde vrij op naam. De kapitaalcorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaaarde kosten koper.

Bij de comparatieve methode worden aan de hand van verkoop- en /of verhuurtransacties soortgelijke objecten met elkaar vergeleken. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan voldoende transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Beide waarderingmethoden zijn gebruikt voor de waardebeoordeling en gebruikt in rekenmodellen.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde zijn:

- Actueel huurcontract;
- Beheerlasten en onderhoudslasten op basis van meest actuele bouwkostenoverzichten van Taxatieboekjes (Her)bouwkosten woningen en bedrijfspanden Bim Media 2014;
- Gebruikte kapitalisatiefactor met bandbreedte van 7% tot 10%;
- Disconteringsvoet van 7%.

Een deel van het bezit is ultimo 2015 getaxeed door een externe taxateur.

Kasstroomgenererende eenheid

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van Nijestee is gericht op sturing van de waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie op basis van productmarktcombinaties. De complexindeling (zijnde de kasstroomgenererende eenheid) sluit hierbij aan.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid worden aangemerkt als activeerbare kosten.

Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutatie

De waardemutaties in commercieel vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling "verkocht onder voorwaarden" zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Nijestee een terugkoopplicht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkocht onder voorwaarden. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden.



Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtwaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen.

Deze schuld is een inschatting, gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post 'Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' verantwoord.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder deze post worden projectkosten opgenomen van onroerende zaken in ontwikkeling betreffende vastgoedbeleggingen. Projecten zijn ingedeeld in kasstroomgenererende eenheden en qua indeling gebaseerd op locatie, type en strategie. De waardering vindt plaats tegen de bestede bedragen, onder aftrek van eventuele eenmalige subsidies, onrendabele delen van de investering en doorberekende huurdersopties. Het onrendabele deel is een bijzonder waardevermindingsverlies dat ontstaat wanneer de totale vervaardigingskosten hoger zijn dan de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid (project). Bij eigen inbreng van bezit, is de waardering bepaald aan de hand van de actuele grondwaarde. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet genomen van de aangetrokken leningen. Het toegepaste rentepercentage is 4%.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Nijestee zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (op basis van de ontwikkelingsnotitie) van Nijestee.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post 'Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' aan de creditzijde van de balans.

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutaties worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

3. Financiële vaste activa

3.1.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Nijestee in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen. De eerste waardering van een gekochte deelneming is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

3.1.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

3.2 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de post 'Voorzieningen'.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastingvorderingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 3%. Het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt 25%.

3.3 Leningen u/g

Zie hoofdstuk financiële instrumenten.

3.4 Overige vorderingen



Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4. Vlottende activa

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. De toerekening van rente vindt plaats conform hetgeen beschreven onder de waarderingsgrondslag in paragraaf 4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Op moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop'. Het gaat daarbij om de investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor verkoop, maar nog niet werkelijk verkocht zijn. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat (voorbereiding, toezicht, directievoering). Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet genomen van de aangetrokken leningen. Het toegepaste rentepercentage is 4% (2014: 4%).

De verkochte woningen worden verantwoord onder de post 'Onderhanden projecten'.

In de waardering van 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop' worden begrepen:

- de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen);
- de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend);
- andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Verwachte verliezen op deze post worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt.

4.3 Voorraad grond- en ontwikkelposities

De 'Voorraad grond- en ontwikkelposities' wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar 'Vastgoed in ontwikkeling' (Sociaal of Vastgoedbeleggingen). Als de grond- en ontwikkelposities een



zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde door middel van externe taxaties.

4.4 Overige voorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van een voorziening voor incurantheid. De meest gangbare voorraad wordt volgens de fifo kostprijsmethode (first in, first out) verwerkt in de kosten. De speciale voorraad, deze wordt vaak speciaal ingekocht, wordt middels lifo kostprijsmethode (last in, first out) doorberekend in de kosten. Gedurende het jaar is de voorraad, ook in de onderhoudsbussen, groepsgewijs geïnventariseerd. Alle incurante voorraad is afgeboekt.

5. Onderhanden projecten

Dit betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor verkoop, en daadwerkelijk verkocht zijn. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat (voorbereiding, toezicht, directievoering). Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet genomen van de aangetrokken leningen. Het toegepaste rentepercentage is 4% (2014: 4%).

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op de onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ("percentage of completion-methode") per balansdatum. Vooruit ontvangen termijnen worden in mindering gebracht op 'Onderhanden projecten'. Verwachte verliezen op deze post worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt. Indien op projectniveau de ontvangen termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans onder de post 'Nog te verrichten prestaties'.



6. Vorderingen

Bij de eerste verwerking worden vorderingen gewaardeerd tegen reële waarde. Na de eerste waardering is de vervolgwaaardering de geamortiseerde kostprijs verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.



8. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.



PASSIVA

9. Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als Eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

10. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

10.1 Voorziening onrendabele investeringen

Er is een voorziening gevormd voor de onrendabele investeringen inzake lopende huurprojecten, conform de richtlijn voor de jaarverslaglegging. Het betreft onrendabele delen die hoger zijn dan de tot ultimo boekjaar gedane investeringen.

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post 'Voorziening onrendabele investeringen' aan de creditzijde van de balans. De voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde.

10.2 Voorziening latente belastingverplichting

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa zie paragraaf 3.2, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 3%.

11. Langlopende schulden

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

Zie hoofdstuk financiële instrumenten.

11.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Nijestee heeft woningen en ateliers verkocht onder voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt onder deze post verantwoord en wordt gewaardeerd tegen reële waarde.

11.3 Waarborgsommen

Waarborgsommen worden ontvangen van huurders van vastgoedbeleggingen en worden gewaardeerd tegen kostprijs.

11.4 Erfpacht

Nijestee heeft woningen en parkeerplaatsen verkocht met erfpacht waarbij de mogelijkheid geboden wordt de erfpachtverplichting af te kopen. De post wordt gewaardeerd tegen de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen.



12. Kortlopende schulden

De schulden op korte termijn zijn opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs.



Winst- en Verliesrekening

15. Bedrijfsopbrengsten

15.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Nijestee.

15.2 Opbrengsten servicecontracten

De vergoedingen hebben betrekking op de bijkomende kosten (c.q. servicekosten) die voortvloeien uit de huurovereenkomsten. De vergoedingen worden eventueel aangepast aan de hand van de afrekening.

15.3 Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruit ontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat Nijestee zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door Nijestee gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de uitgaven voor een actief worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

15.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Deze post betreft de behaalde boekwinst met betrekking tot de verkochte huurwoningen, BOG's, parkeerplaatsen en de verkochte nieuwboukoopwoningen. De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en verkoopkosten.

Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De opbrengsten worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte). De opbrengsten van de verkochte nieuwboukoopwoningen worden verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaan uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

15.5 Wijziging in onderhanden werk

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.



De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De 'Wijziging in onderhanden werk' bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot onderhanden projecten waarop de gefactureerde termijnen van de opgeleverde onderhanden projecten in mindering zijn gebracht.

15.6 Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten worden hieronder verantwoord.

16. Bedrijfslasten

16.1 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Op het sociaal vastgoed in exploitatie en de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven op basis van de restant levensduur. Deze waardeverandering wordt rechtstreeks verantwoord ten laste van het resultaat. De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

Component	Economische levensduur
Casco:	50 jaar
Installaties:	20 jaar
Inventaris:	10 jaar
Automatisering:	3 jaar

16.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de onrendabele investeringen met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie (aankopen en renovatie) en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie met betrekking tot sociaal vastgoed.

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Onrendabele investeringen van kwaliteitsverbeteringsprojecten worden onder lasten kwaliteitsverbetering opgenomen.

16.3 Erfpacht

De te betalen erfpachtcanon aan de gemeente Groningen wordt rechtstreeks verantwoord ten laste van het resultaat.

16.4 – 16.6 Lonen en salarissen / Sociale lasten / Pensioenlasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremie. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als:



- de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot;
- het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien;
- de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

16.7 Lasten kwaliteitsverbetering

Hieronder zijn mede begrepen de onrendabele investeringen met betrekking tot onroerende zaken in exploitatie (aankopen en renovatie) voor zover deze betrekking hebben op projecten die als kwaliteitsverbetering bestempeld zijn.

16.8 Onderhoudslasten

Onder deze posten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Het storings- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

16.9 Leefbaarheid

Onder deze post worden diverse kosten rond leefbaarheid verantwoord. Onderscheiden worden onder andere leefbaarheid fysiek, leefbaarheid sociaal, leefbaarheid leefklimaat en leefbaarheid kosten Nieuw Lokaal Akkoord.

16.10 Lasten servicecontracten

Onder deze post worden kosten met betrekking tot af te rekenen servicekosten (onder andere warmte) verantwoord.

16.11 Bijzondere waardeverandering van vlottende activa

Onder deze post worden de bijzondere waardeveranderingen van de vlottende activa verantwoord. De belangrijkste waardemutaties vinden plaats binnen de post 'Voorraad grond- en ontwikkelposities'. Periodiek wordt de geactiveerde waarde getoetst aan de marktwaarde door middel van externe taxaties. De eventuele waardeverandering wordt direct ten laste van het resultaat gebracht.

17. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de bijzondere waardeveranderingen met betrekking tot vastgoedbeleggingen, waaronder:

- de waardeveranderingen met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie (aankopen en renovatie);
 - vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot commercieel vastgoed);
 - onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
-

18. Financiële baten en lasten

18.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

De waardeveranderingen van de financiële vaste activa worden rechtstreeks verantwoord ten gunste of ten laste van het resultaat.

18.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

In de winst- en verliesrekening worden de rentebaten verantwoord, die voortvloeien uit de leningen u/g en andere vorderingen. Ook de geactiveerde rentelasten worden hier verantwoord.

18.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

In de winst- en verliesrekening zijn de rentelasten verantwoord, die voortvloeien uit het vreemd vermogen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post 'Rentelasten en soortgelijke kosten'.

19. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Vanaf 1 januari 2008 is Nijestee integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

20. Resultaat Deelneming

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van Nijestee in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de toegelaten instelling.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de hierna genoemde methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.



Toelichting op de balans

1 Materiële Vaste Activa

1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Stand per 1-1-2015	Woningen	BOG	Totaal
Totale bedrijfswaarde	476.681.170	8.097.716	484.778.886
Mutaties			
Aankopen in sociaal vastgoed in exploitatie			0
Investerings in sociaal vastgoed in exploitatie	15.000		15.000
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.370.710		10.370.710
Overboeking van voorraad grond-en ontwikkelposities			0
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	12.929.347	161.168	13.090.515
Desinvesteringen	-6.213.541	10.347	-6.203.194
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie woningen	92.402	-92.402	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		-468.273	-468.273
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-3.817.051	-33.641	-3.850.692
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop		0	0
Afschrijvingen	-19.384.104	-525.705	-19.909.809
Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	7.128.975	173.552	7.302.527
Waardeveranderingen verantwoord in eigen vermogen	10.660.270	120.987	10.781.257
Stand per 31-12-2015	488.463.178	7.443.749	495.906.927
Waarde op basis van historische kosten	344.147.351	4.568.579	348.715.930
Som van de herwaarderings	144.315.827	2.875.170	147.190.997

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de bedrijfswaarde en bedraagt € 495.906.928 (2014: € 484.778.886).

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroomgenererende eenheid. De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Voor een specificatie van de gehanteerde parameters wordt verwezen naar de 'Balanswaardering', onderdeel Materiële vaste activa.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van één jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.

Waardeveranderingen

Ten opzichte van 2014 is de waarde gestegen met € 11,1 miljoen, van € 484,8 naar € 495,9 miljoen.

De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door wijzigingen in de parameters (verlaging disconteringsvoet van 5,25% naar 5,0%), toevoeging van bezit (67 woningen Grunobuurt, € 7,4 miljoen en 24 woningen Semmelweisstraat fase 2 € 2,8 miljoen) en overheveling van bezit vanuit het commercieel vastgoed (ruim € 15,8 miljoen). Verlagende factoren zijn: afschrijvingen, desinvesteringen (verkopen van bestaand bezit) en overheveling naar vastgoedbeleggingen (in verband met overschrijding van de huur grens).

De bepaling van de restwaarde van de grond is gebaseerd op het huidige gebruik van de grond. De restwaarde van de grond aan het eind van de exploitatieduur is gebaseerd op de reële waarde onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting en bedraagt € 5.000 per zelfstandige eenheid en € 2.500 per onzelfstandige eenheid (prijspeil ultimo 2015).

De verhuurdersheffing is ingerekend tot en met einde levensduur per complex.

Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn

Het aantal woningen behorend tot het sociaal vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 205. Het aantal woningen, dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 105. De verwachte netto opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 12,5 miljoen. Alle activa is eigendom van Nijestee.

Hypothecaire zekerheden

Het sociaal vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

WOZ

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn (aantal) woningen en (aantal) garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1,5 miljard.

Saneringsheffing

De ingerekende norm voor Algemeen Beheer en Administratie bedraagt € 1.202 per woning. Deze norm is ontleend aan de goedgekeurde Begroting 2016. In de norm van € 1.202 is ook de verwachte Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties opgenomen. Op basis van recente informatie moet deze bijdrage echter niet ingerekend worden in de bedrijfswaarde. Vanwege het relatief geringe effect op de gehele bedrijfswaarde (circa € 1 miljoen negatief), is dit niet aangepast. Wanneer de bijdrage niet was ingerekend, was de bedrijfswaarde € 1 miljoen hoger geweest.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

**Stand per 1 januari 2015:**

. Aanschafprijs	11.831.932
. Cumulatieve waardeverminderingen	0
. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-8.493.861

Stand per 1 januari 2015**3.338.071**

Mutaties in het boekjaar:

• Investeringen	10.302.298
• (Terugnemingen van) waardeverminderingen	962.652
• Overboeking van sociaal vastgoed in exploitatie	468.273
• Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-10.370.710
• Overboeking naar sociaal vastgoed ten dienste van	0
• Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	0
• Overboeking naar grondposities	0
• Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0
• Overboeking naar bedrijfslasten, directe kosten verkoop onroerende zaken	0
• Afboeking kosten	0
• Dotatie onrendabele investeringen	0
• Overboeking van voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-706.573
• Overboeking van commercieel vastgoed in ontwikkeling	0

• Saldo	655.939
---------	---------

Stand per 31 december 2015:

• Aanschafprijs	6.421.528
• Cumulatieve waardeverminderingen	0
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-2.427.518

Stand per 31 december 2015**3.994.010**

- Trefkoel, 465 woningen	3.086.782
- Kwaliteitsverbetering cpl 401, 30 woningen	315.589
- Kwaliteitsverbetering cpl 398, 41 woningen	303.464
- de Velden Zaagmuldersweg, 72 woningen	119.017
- verbouw WA Scholtenstraat naar 5 woningen	110.093
- Overige	59.065

Totaal**3.994.010**

In het boekjaar werd voor 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' bouwrente toegerekend. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten wordt een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4% (2014: 4%).



1.3 Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie

Ten dienste van:

Stand per 1-1-2015	Eigen kantoor	Automatisering / inrichting	Totaal
Saldo verkrijgingsprijs -/- afschrijving	19.921.967	897.955	20.819.922
Mutaties			
Investerings	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0
Afschrijvingen	-410.048	-238.856	-648.904
Bijzondere waardeverminderingen	0	0	0
Overheveling naar vastgoed beleggingen	0	0	0
Stand per 31-12-2015	19.511.919	659.099	20.171.018

In 2015 is er niet geïnvesteerd. Er hebben ook geen desinvesteringen plaatsgevonden.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari 2015	Woningen	BOG	Garage parkeren	Grond waarde	Totaal
Totale marktwaarde	106.338.102	15.013.532	4.434.000	8.401.124	134.186.758
Mutaties					
Aankopen in commercieel vastgoed in exploitatie		0	0		0
Investerings in commercieel vastgoed in exploitatie		0	1.660.190		1.660.190
Overboeking van sociaal vastgoed in exploitatie	3.223.566		0		3.223.566
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0	0		0
Overboeking van sociaal vastgoed in exploitatie		627.126	0		627.126
Desinvesteringen	-4.652.675	-3.442.113	-23.239	-565.337	-8.683.364
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0			0
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-12.929.347	-161.168			-13.090.515
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop		0			0
Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	800.142	591.954	-1.241.951		150.145
Stand per 31 december 2015	92.779.788	12.629.331	4.829.000	7.835.787	118.073.906
Waarde op basis van historische kosten	78.281.738	10.620.337	6.740.953	7.835.787	103.478.815
Som van de herwaarderingen	14.498.050	2.008.994	-1.911.953	0	14.595.091

Waardeveranderingen

De marktwaarde is in 2015 met € 16,1 miljoen afgenomen van € 134,2 naar € 118,1. Van de totale marktwaarde van € 118.073.907 is 100% van de woningen en 30% van het bedrijfsroerend goed extern getaxeerd. De taxaties zijn uitgevoerd in de periode november - december 2015.

Woningen

Ten opzichte van 2014 is de marktwaarde gedaald met € 13,5 miljoen: van € 106,3 naar € 92,8 miljoen. De bedrijfswaarde van de woningen ligt € 21,3 miljoen hoger dan de marktwaarde. De bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2015 € 114,1 miljoen (2014: € 105,4 miljoen).

De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door overheveling van bezit naar het sociaal vastgoed (ruim € 15,8 miljoen) en gerealiseerde verkopen (ruim € 4,6 miljoen). Verhogende factoren zijn overheveling van woningen vanuit het sociaal vastgoed in verband met het overschrijden van de huurgrens, totaal ruim € 3,2 miljoen en stijging van de marktwaarde met bijna € 3,7 miljoen.

De marktwaarde is gebaseerd op externe taxaties.

BOG

Ten opzichte van 2014 is de marktwaarde gedaald met € 2,4 miljoen, van € 15,0 naar € 12,6 miljoen. De bedrijfswaarde van de BOG's is € 7,9 miljoen hoger dan de marktwaarde. De bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2015 € 20,5 miljoen (2014: € 23,1 miljoen).

De desinvesteringen hebben betrekking op gerealiseerde verkopen. De marktwaarde is mede gebaseerd op externe taxaties.

Garages / parkeren

Ten opzichte van 2014 is de marktwaarde gestegen met € 0,4 miljoen, van € 4,4 naar € 4,8 miljoen. In 2015 is voor € 1,7 miljoen bezit toegevoegd (113 parkeerplaatsen Grunobuurt, € 1,4 miljoen en 70 parkeerplaatsen Semmelweisstraat fase 2 € 0,3 miljoen). De bedrijfswaarde van de garages en parkeerplaatsen ligt € 4,4 miljoen hoger dan de marktwaarde. De bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2015 € 9,2 miljoen (2014: € 6,0 miljoen).

Grondwaarde

Nijestee heeft in het verleden woningen en parkeerplaatsen verkocht met erfpacht. In 2012 heeft Nijestee besloten tegemoet te komen aan erfpachtgebruikers. Vanaf dat jaar kunnen zij de erfpacht afkopen. In 2015 hebben de eigenaren van 17 woningen hiervan gebruik gemaakt.

Herwaarderingen

De herwaarderingen van € 14,6 miljoen positief zijn het gevolg van nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde. De herwaarderingen ultimo 2014 bedroegen € 25,2 miljoen.

De daling van € 10,6 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door overheveling van bezit en verkoop van bezit.

Bedrijfswaarde

Om te voldoen aan artikel RJ 645.515 is hier ook de bedrijfswaarde opgenomen. De actuele waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt € 151,6 miljoen (2014: € 142,8 miljoen).

Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn

Het aantal woningen behorend tot het commercieel vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt circa 550. Het aantal woningen, welke naar verwachting komend jaar verkocht zullen worden, bedraagt 35. Alle activa is in eigendom van Nijestee.

Hypothecaire zekerheden

Het commercieel vastgoed in exploitatie is deels gefinancierd met leningen met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (met name het oudere bezit) en deels uit eigen middelen gefinancierd.

WOZ

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn (aantal) woningen en (aantal) garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1,5 miljard.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2015	13.876.904
Mutaties in het boekjaar:	
• Investerings	0
• Overboeking van sociaal vastgoed in ontwikkeling	0
• Overboeking van commercieel vastgoed in ontwikkeling	0
• Overboeking van sociaal vastgoed in exploitatie	0
• Overboeking van commercieel vastgoed in exploitatie	0
• Overboeking van vastgoed bestemd voor de verkoop	0
• Desinvesteringen wegens verkoop	138.169
• Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	0
• Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	0
• Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-479.940
• Overboeking naar resultaat	-372.999
• Waardeverandering	564.610
Saldo	-150.160
Stand per 31 december 2015	13.726.744
De post Onroerende zaken v.o.v. is als volgt samengesteld:	
Bloemsingel, 33 ateliers	1.316.660
De Velden, 25 woningen	4.623.687
Sterrenhof, 27 woningen	4.177.934
Grunobuurt, 15 woningen	2.392.563
Stadswerf, 7 woningen	1.215.900
Totaal	13.726.744

De verkopen onder voorwaarden hebben plaatsgevonden onder bepaalde condities. De woningen zijn verkocht met een bepaalde korting. Door het ondertekenen van het koopcontract heeft de koper zich verplicht de woning / het atelier eerst aan te bieden aan Nijestee. Daarbij is afgesproken dat de koper deelt in de waardeontwikkeling van de woning. De waardeontwikkeling wordt elk jaar bepaald op basis van de getaxeerde marktwaarde. Hierbij wordt niet elke woning / atelier afzonderlijk getaxeerd, maar een woning / atelier die als referentie dient voor soortgelijke woningen / ateliers.

Afhankelijk van het kortingspercentage deelt de koper mee in de waardeontwikkeling van de woning:

Korting	Aandeel koper in waardeontwikkeling
10%	85%
15%	77,5%
20%	70%



2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari 2015:	
• Aanschafprijs	2.000.215
• Cumulatieve waardeveranderingen	0
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Stand per 1 januari 2015	2.000.215
Mutaties in het boekjaar:	
• Investeringen	0
• Waardeveranderingen	0
• Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-1.660.190
• Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0
• Overboeking naar bedrijfslasten, directe kosten verkoop onroerende zaken	0
• Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	0
• Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0
• Afboeking kosten	0
• Dotatie onrendabele investeringen	322.240
• Overboeking van voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-554.335
• Overige mutaties	-107.930
Saldo	-2.000.215
Stand per 31 december 2015:	
• Aanschafprijs	0
• Cumulatieve waardeveranderingen	0
• Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Stand per 31 december 2015	0

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bouwrente toegerekend. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4% (2014: 4%).

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen

Stand per 1 januari 2015	39.106
Mutaties in het boekjaar:	
• Investerings/verstrekkingen	0
• Desinvesteringen/aflossingen	0
• Aandeel in resultaat deelnemingen	0
• Ontvangen dividend deelnemingen	0
• Waardeveranderingen	-37.887
Stand per 31 december 2015	1.219
Cumulatieve waardeveranderingen per 31 december 2015	0
De post deelnemingen betreft:	
WoningNet NV, aandeel 0,02%	1.219
Stand per 31 december 2015	1.219

De deelneming in Pandgarant BV is in 2015 verkocht. Nijestee Onroerend Goed BV is in 2015 opgeheven waardoor deze deelneming ook verdwenen is.

3.2 Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. Nijestee ondertekende de VSO2 op 17 maart 2009. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 1 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Nijestee opgezegd vóór 1 december 2014 en daarom van toepassing op het jaar 2015.

Vastgoed dat Nijestee al op 1 januari 2008 bezat wordt op grond van VSO2 op de openingsbalans gewaardeerd op een percentage van de WOZ-waarde. Daarna verkregen vastgoed wordt fiscaal in beginsel gewaardeerd op kostprijs verminderd met afschrijvingen. Bij de fiscale waardering van vastgoed is verder van belang dat de fiscale afschrijvingslast wettelijk beperkt is.

Leningen en derivaten zijn aan de hand van een van de VSO2 deel uitmakende rentecurve op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd op marktwaarde.

De latente belastingpositie is berekend over tijdelijk verrekenbare verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbezit, leningen en derivaten (indien van toepassing), alsmede voorwaartse verliescompensatie.



Stand per 1 januari 2015:	5.565.848
Mutaties in het boekjaar:	
• Oprenting	0
• Dotatie ten gunste van resultaat	492.584
• Vrijval ten laste van resultaat	-194.476
• Overboeking naar kortlopende vorderingen	0
Stand per 31 december 2015	5.863.956

De post Latente belastingvorderingen ad € 5.863.956,- betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latentie zal niet binnen één jaar worden gerealiseerd.

De belastinglatentie bestaat uit twee onderdelen:

Belastinglatentie leningen	951.660	1.146.136
Belastinglatentie verliescompensatie	4.912.296	4.419.712
Totaal	5.863.956	5.565.848

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Belastinglatentie leningen

Op basis van de VSO- regels is ultimo 2008 een actieve latentie gevormd voor het tijdelijke verschil van € 13,1 miljoen tussen de fiscale waardering van de langlopende leningen ad € 308,9 miljoen en de commerciële waardering ad € 322 miljoen. De oorspronkelijke actieve latentie van € 3,3 miljoen (€ 13,1 miljoen * 25,5%) daalt jaarlijks conform een voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht.

Ultimo 2014 bedroeg de latentie voor de leningen € 1.146.136. Deze latentie wordt contant gemaakt tegen een rentepercentage van 3% (2014: 3%) en is berekend met een tarief van 25% belastingdruk (2014: 25,0%). De latentie daalt van € 1,1 miljoen naar € 1,0 miljoen. Ultimo 2015 bedraagt de actieve latentie dan € 951.660,-.

Belastinglatentie verliescompensatie

Ultimo 2015 bedraagt het totale fiscale verlies over de periode 2006-2015 € 20,6 miljoen. Deze fiscale verliezen uit het verleden worden gecompenseerd met fiscale winsten in de toekomst (uiteraard alleen wanneer er sprake is van fiscale winsten). Bij de uitvoering hiervan wordt een termijn van 9 jaar gehanteerd. Dat wil zeggen dat een verlies uit 2006 nog verrekenbaar is tot en met 2015. De te verwachten verliescompensatie dient als actieve latentie op de balans te worden opgenomen en via de Winst & Verliesrekening te worden verantwoord. Om deze latentie te kunnen berekenen dient er een inschatting gemaakt te worden van de toekomstige fiscale jaarresultaten. Wanneer de inschatting is dat de fiscale resultaten positief zijn, is er ruimte om te compenseren en moet een actieve latentie worden opgevoerd. Op basis van cijfers uit de meerjarenbegroting kan Nijestee tot en met 2017 gebruik maken van het opgebouwde verliescompensatiesaldo. Het resterend saldo per jaar is contant gemaakt tegen 3%, waardoor de latentie per 31 december 2015 € 4,9 miljoen bedraagt.

Belastinglatentie verkoop woningen

Het tijdelijke verschil van het resultaat op de woningen welke binnen vijf jaar worden verkocht bedraagt totaal ruim € 4,4 miljoen. De fiscale waarde is lager dan de bedrijfswaarde, waardoor er een passieve



belastinglatentie ontstaat. Deze is opgenomen onder post 10.2 Voorziening latente belastingverplichting. De contante waarde van deze latentie is berekend tegen 3% rente en bedraagt € 1.033.539. In totaal zijn er 440 woningen bestemd voor verkoop binnen vijf jaar.

3.4 Overige vorderingen

Stand per 1 januari 2015	
• Aanschaffingsprijs	708.322
• Cumulatieve waardeverminderingen	-323.004
Stand per 1 januari 2015	385.318
Mutaties in het boekjaar:	
• Verstrekkingen	0
• Aflossingen	-15.728
• Waardeveranderingen	0
Saldo	-15.728
Stand per 31 december 2015	
• Aanschaffingsprijs	708.322
• Cumulatieve waardeverminderingen	-338.732
Stand per 31 december 2015	369.590

Bij de uitvoering van het project Grunobuurt is een zogenaamd WKO-systeem gebouwd. Dit systeem is verkocht aan Rendo Duurzaam waarbij Nijestee recht heeft op toekomstige ontvangsten. Deze ontvangsten zijn onder overige vorderingen opgenomen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	2.269.940	2.951.277
Voorziening	0	0
Stand per 31 december 2015	2.269.940	2.951.277
Het saldo per 31 december 2015 bestaat uit de volgende eenheden:		
- Noorderkerk	900.000	
- Hora Siccamasingel	425.000	
- Ciboga - grond	465.000	
- Paterswoldseweg 140-4	158.050	
- Spicastraat 148	137.100	
- Spicastraat 150	136.100	
- Bloemsingel 216	48.690	
Totaal	2.269.940	

De voorraad 'Vastgoed bestemd voor de verkoop' betreft bouwlocaties die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht en woningen die vanuit de Verkoop onder Voorwaarden regeling teruggekocht zijn en weer ter verkoop worden aangeboden. De voorraad wordt gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

De Noorderkerk, Hora Siccamasingel en de grondpositie Ciboga zijn al verkocht. Afwikkeling van de verkoop vindt in 2016 plaats.

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Stand per 31 december 2015	0	2.735.253
-----------------------------------	----------	------------------

Onder de post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop' wordt van de projecten bestemd voor verkoop het gedeelte van de kosten verantwoord dat toe te rekenen is aan de woningen die ultimo boekjaar nog niet verkocht zijn.

4.3 Voorraad grond- en ontwikkelposities

De post 'Voorraad grond- en ontwikkelposities' betreft grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel lagere opbrengstwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelingsmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.). Zodra de ontwikkeling daadwerkelijk start wordt het bedrag overgeheveld naar 'Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie' en/of 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop'.



De post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari 2015	10.778.077	12.334.474
Overheveling	0	1.500.000
Toevoeging rente	0	0
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	-638.000	0
Overboeking naar commercieel vastgoed in ontwikkeling	0	-1.256.000
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	0	-883.397
Verkoop	0	0
Afboekingen naar lagere realiseerbare waarde	-327.000	-917.000
Stand per 31 december 2015	9.813.077	10.778.077

In 2015 is één locatie door een externe makelaar getaxeed. Op basis hiervan heeft een afboeking plaats gevonden. Dit is ten laste gebracht van de winst- en verliesrekening onder de post 'Bijzondere waardeverandering van vlottende activa'.

In 2015 is een gedeelte van de Velden (Kopland) overgeheveld naar sociaal vastgoed in ontwikkeling.

Het saldo bestaat 31 december 2015 bestaat uit de volgende projecten:

Het saldo bestaat 31 december 2015 bestaat uit de volgende projecten:

- De Velden	3.198.000	4.163.000
- Stadswerf	2.800.000	2.800.000
- Grunobuurt	1.394.000	1.394.000
- Dierenriemstraat 100 GAK	1.025.000	1.025.000
- Biemanslocatie Oosterhamrikkade	703.912	703.912
- Antillenstraat	420.000	420.000
- Paradijsvogelstraat 2	147.165	147.165
- Paradijsvogelstraat 9	125.000	125.000
Stand per 31 december 2015	9.813.077	10.778.077

4.4 Overige voorraden

232.944

191.429

De post 'Overige voorraden' bestaat uit de courante materialen in het magazijn en in de onderhoudsbussen.

5. Onderhanden projecten

Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	7.543.895	3.365.428
Af: gedeclareerde termijnen kopers	-7.543.895	-3.089.370
Stand per 31 december	0	276.058
Waarde van verricht werk < gefactureerde termijnen	0	0
Waarde van verricht werk > gefactureerde termijnen	0	276.058
Het saldo per 31 december bestaat uit de volgende projecten:		
Grunobuurt blok 6	0	276.058
Totaal	0	276.058

Van de op balansdatum openstaande onderhanden projecten bedraagt het cumulatief totaal van tot dan toe verantwoorde omzet € 0 (2014: € 1.247.450) en het cumulatief totaal van tot dan toe verantwoorde kosten € 0 (2014: € 1.523.508). Het totaal van de ontvangen voorschotten bedraagt € 0 (2014: € 0). Er is geen sprake van ingehouden bedragen op betalingen van termijnfacturen.

In het boekjaar werd voor 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop' bouwrente toegerekend. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4% (2014: 4%).

6. Vorderingen

Onder de (huur)debiteuren zijn ook de overige vorderingen op onze huurders opgenomen. Dit zijn vorderingen met een directe relatie tot het huurcontract, bijvoorbeeld deurwaarderskosten of bijkomende kosten.

6.1 Huurdebiteuren

	876.416	753.885
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurdebiteuren (actief en vertrokken)	875.466	764.092
- Overige vorderingen (contractgebonden)	201.350	189.894
	<u>1.076.816</u>	<u>953.986</u>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-200.400	-200.101
Totaal huurdebiteuren	876.416	753.885

In totaal kent € 389.537 (2014 € 335.538) van de vorderingen ad. € 1.076.816 (2014: € 953.986) een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	41.863	70.000
Saldo	41.863	70.000

6.4 Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:		
- Verschuldigde bouwtermijnen kopers onroerend goed In ontwikkeling	592.111	1.017.950
- Steelande	119.967	40.348
- Wif	96.703	0
- Rendo Duurzaam	0	33.386
- Nieuw Locaal Akkoord	0	30.957
- Overige	76.165	84.883
Totaal overige vorderingen	884.946	1.207.524

In de overige vorderingen is een bedrag begrepen ad € 0 (2014: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.



6.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

- Te ontvangen verkochte woningen	274.204	0
- Doorbelaste kosten energie Rendo (Vrydemalaan)	76.005	84.141
- Te ontvangen verkochte bedrijfspanden	0	947.776
- Te ontvangen Wif	0	166.750
- Overige te vorderen c.q. vooruitbetaalde posten	13.099	44.874
Totaal overlopende activa	363.308	1.243.541

In de overlopende activa is een bedrag begrepen ad € 0 (2014: € 111.500) met een looptijd langer dan 1 jaar.



8. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

A. DIRECT OPVRAAGBAAR:		
- Kas	1.187	996
- Rekening-courant ABN/Fortis	147.569	53.213
- Rekening-courant BNG	11.648.086	803.600
Totaal liquide middelen	11.796.842	857.809

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar.

9. Eigen vermogen

9.1 Eigen vermogen

Stand 1 januari 2015:	182.105.957
Mutaties in het boekjaar:	
Waardeverandering sociaal vastgoed	7.193.557
Resultaat boekjaar	17.951.300
Stand per 31 december 2015	207.250.814

Het vermogen van Nijestee wordt volgens de statuten uitsluitend ingezet voor de volkshuisvesting, door het stichten en/of in eigendom verkrijgen en exploiteren van woningen en andere vormen van huisvesting.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardestijging met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per saldo € 147,2 miljoen (2014: € 127,4 miljoen). Als per complex wordt gewaardeerd is de ongerealiseerde waardestijging € 153,7 miljoen. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot sociaal vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardestijging met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie is per saldo € 14,6 miljoen (2014: € 25,2 miljoen). Als per complex wordt gewaardeerd is de ongerealiseerde waardestijging € 33,8 miljoen. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot commercieel vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting.



10. Voorzieningen

10.1 Voorziening onrendabele investeringen

Stand per 1 januari 2015	1.582.436
Mutaties in het boekjaar	
• Toevoeging ten laste van resultaat	0
• Volboeken voorziening	1.351.509
• Vrijval ten gunste van resultaat	-146.087
• Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-706.574
• Overboeking naar commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-554.335
• Overboeking naar Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0
• Overboeking naar Overlopende passiva	0
Saldo	-55.487
Stand per 31 december 2015	1.526.949

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het saldo per 31 december 2015 bestaat uit de volgende projecten:

- Kw. cpl 191/192, 64 woningen	1.175.730
- Trefkoel Blok B&C, 40 pp	186.419
- Het Kopland, 22 woningen en 1 woonzorgcomplex	151.762
- Trefkoel Blok B&C, 1 bog	13.038
Totaal	1.526.949

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld wordt bedraagt € 1.175.730.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan vijf jaar afgewikkeld wordt bedraagt € 0.

10.2 Voorziening latente belasting

Stand per 1 januari 2015	1.629.826
Mutaties in het boekjaar:	
Toevoeging	0
Onttrekking	-596.288
Stand per 31 december 2015	1.033.538

De voorziening latente belastingverplichting is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale en de commerciële waardering. Het tijdelijke verschil van het resultaat op de woningen welke binnen vijf jaar worden verkocht bedraagt totaal ruim € 4,4 miljoen. De fiscale waarde is lager dan de bedrijfswaarde, waardoor er een passieve belastinglatentie ontstaat. De contante waarde van deze latentie is berekend tegen 3% rente en bedraagt € 1.033.538. In totaal zijn er 440 woningen bestemd voor verkoop binnen vijf jaar. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld wordt bedraagt € 0.

11. Langlopende schulden

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

Schulden kredietinstellingen	462.093.897
Af: aflossingsverplichting komend jaar	29.214.630
Stand per 1 januari 2015	432.879.267
Mutaties in het boekjaar :	
• Nieuw opgenomen leningen	17.800.000
• Aflossingen	13.430.057
• Overige mutaties	0
Saldo	4.369.943
Schulden kredietinstellingen	437.249.210
Af: aflossingsverplichting komend jaar	12.056.134
Stand per 31 december 2015	425.193.076

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar ad. € 12.056.134 bevat ook laatste aflossingen volgens contract (€ 2,2 miljoen; 2014 € 19,9 miljoen).

De leningportefeuille, ingedeeld naar financieringswijze, is als volgt opgebouwd:

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom x € 1mln.	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente %	Gemiddelde resterende rentevast periode
Annuïteit	71	204,5	17,51	3,66	10,76
Fixe	6	83,8	23,19	4,03	23,17
Basisrente	11	144,0	45,15	3,55	2,18
Roll-over	2	5,0	7,59	0,39	0,14
Totaal	90	437,3	27,59	3,66	10,19

De basisrenteleningen worden in dit overzicht tot het moment van de spreadherziening opgenomen als rentevast periode. Daarom is deze rentevast periode in verhouding kort.

De looptijd van de leningportefeuille is als volgt opgebouwd:

Looptijd	schuldrestant per 31-12-2015	aantal leningen
Korter dan 1 jaar	2.193	3
Tussen 1 en 5 jaar	37.783	9
Langer dan 5 jaar	397.273	78
Totaal per 31-12-2015	437.249	90

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:



Soort lening	Totaal (* € 1.000)	Aantal
Vastrenteleningen	183.996	53
Variabel rentende leningen	109.253	26
Basisrenteleningen	144.000	11
Totaal per 31-12-2015	437.249	90

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten zijn:

Geldgevers	Totaal (* € 1.000)	Aantal
BNG Bank	202.104	26
NWB Bank	162.675	15
Gemeente Groningen	71.372	46
ME Linhoffstichting	488	1
SVN	611	2
Totaal per 31-12-2015	437.250	90

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Voor een overzicht van deze renteherzieningsmomenten wordt verwezen naar punt 13 van de toelichting. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van rente-instrumenten, bedraagt 3,66% (2014: 3,73%). Nijestee heeft twee variabel rentende leningen (zogenoeten Roll-over leningen). Door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is in totaal € 422 miljoen geborgd (2014: € 442 miljoen).

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 27,6 jaar (2014: 27,3 jaar). De gewogen gemiddelde rente typische looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 10,2 jaar (2014: 10,2 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 9,96 jaar (2014: 7,79 jaar).

Convenanten

Aan de leningen zijn geen convenanten verbonden.

11.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Nijestee is verplichtingen aangegaan om woningen die verkocht zijn onder voorwaarden terug te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. De koper deelt mee in de waardeontwikkeling van de woning. Het betreft de terugkoopverplichting van 33 (2014: 33) ateliers aan de Bloemsingel, 25 (2014: 25) woningen de Velden, 27 (2014: 31) woningen Sterrenhof, 15 (2014: 16) woningen Grunobuurt en 7 (2014: 7) woningen de Stadswerf.

Het verloop van deze post is als volgt:



Stand per 1 januari 2015	13.896.342
Mutaties 2015:	
• Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	138.169
• Verminderingen a.g.v. terugkoop	-846.550
• Waardemutatie terugkoopverplichting	473.482
Saldo	-234.899
Stand per 31 december 2015	13.661.443
Deze post is als volgt samengesteld:	
Bloemsingel, 33 ateliers	1.191.250
De Velden, 25 woningen	4.639.726
Sterrenhof, 27 woningen	4.223.068
Grunobuurt, 15 woningen	2.383.099
De Stadswerf, 7 woningen	1.224.300
Totaal	13.661.443

11.3 Waarborgsommen

Stand per 1 januari 2015	406.619
	0
Mutaties 2015:	
• Vermeerderingen waarborgsommering	12.633
• Verminderingen a.g.v. terugbetaling Rente	0
Saldo	12.633
Stand per 31 december 2015	419.252
Looptijd van:	
< 1 jaar	0
1-5 jaar	0
> 5 jaar	419.252

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 0.

11.4 Erfpacht



Stand per 1 januari 2015	5.792.829
Mutaties 2015:	
• Vermeerderingen	0
• Verminderingen	-912.599
• Rente	346.874
Saldo	-565.725
Stand per 31 december 2015	5.227.104
Looptijd van:	
< 1 jaar	0
1-5 jaar	0
> 5 jaar	5.227.104

In 2012 besloot Nijestee tegemoet te komen aan erfpachtgebruikers. Vanaf dat jaar kunnen zij de erfpacht afkopen. In 2015 maakten de eigenaren van 17 woningen hiervan gebruik.

	Totaal	Pioenpark	Gbakkerstr	Hyacinthstr	Kooykerplein
Stand per 1 januari 2015	5.792.830	256.102	4.350.385	764.690	421.653
Mutaties in het boekjaar:					
- Rente	346.874	15.849	259.772	45.659	25.594
- mutatie	-412.049	0	-335.118	-58.187	-18.744
- Onttrekkingen	-500.550	-24.530	-372.670	-66.300	-37.050
Saldo	-565.725	-8.681	-448.016	-78.830	-30.200
Stand per 31 december 2015	5.227.104	247.421	3.902.369	685.861	391.453

11.5 Overige schulden

Stand per 1 januari 2015	13.201
Mutaties 2015:	
• Vermeerderingen	0
• Verminderingen	-1.106
• Rente	645
Saldo	-461
Stand per 31 december 2015	12.740
Looptijd van:	
< 1 jaar	0
1-5 jaar	0
> 5 jaar	12.740



12. Kortlopende schulden

12.1 Schulden aan kredietinstellingen

Bankkrediet	0	0
Kortlopend deel langlopende schulden	12.056.134	29.214.630
Stand per 31 december 2015	12.056.134	29.214.630

Het kortlopend deel langlopende schulden betreft de aflossingsverplichting aan kredietinstellingen voor het komende jaar. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de BNG Bank bedraagt per 31 december 2015 € 14,0 miljoen (2014: € 18,0 miljoen), de rente wordt bepaald aan de hand van het Euribortarief + een opslag van 1,5%. Eind 2015 was het saldo nihil.

Voor de eventuele tekorten op de rekening-courant zijn geen zekerheden verstrekt. De langlopende leningen en dus ook het kortlopend deel hiervan vallen onder de garantiestelling van het WSW.

12.2 Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	3.762.034	2.559.164
---------------------------	------------------	------------------

12.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.338.959	1.349.390
Premies sociale verzekeringen	89.932	102.955
Loonheffing	354.917	411.246
Stand per 31 december 2015	1.783.808	1.863.591

12.4 Onderhoudsverplichtingen

Onderhoudsverplichtingen	0	65.722
--------------------------	----------	---------------

De onderhoudsverplichtingen hebben betrekking op reeds uitgevoerde, maar nog niet betaalde projecten inzake het planmatig onderhoud.

12.5 Schulden aan personeel

Schulden aan personeel	317.084	332.037
------------------------	----------------	----------------

Het saldo betreft de verplichting van Nijestee ten aanzien van het personeel inzake de niet opgenomen verlofuren. De resterende uren per 31 december 2015 zijn vermenigvuldigd met het uurloon.



12.6 Overlopende passiva

Vooruit ontvangen huur	338.868	86.189
Niet vervallen rente op leningen	7.965.643	8.617.288
Te verrekenen met bewoners	551.651	573.101
Nog te betalen projectkosten	2.277.145	1.557.024
Vooruit ontvangen pro rata	0	965.913
Nog te betalen kosten ivm krimp organisatie	0	250.000
Overig nog te betalen	1.009.427	1.664.745
Totaal	12.142.734	13.714.260

13. Financiële instrumenten

Algemeen

Nijestee maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan marktrisico, reële waarde- renterisico, kasstroomrenterisico en prijsrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Nijestee te beperken. Nijestee zet geen afgeleide financiële instrumenten in, zoals derivaten.

Kredietrisico

Nijestee loopt kredietrisico over financiële vaste activa, vorderingen en effecten. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 6.234.765 (deelnemingen, lening u/g en overige vorderingen).

De vorderingen van Nijestee uit hoofde van de huurdebiteuren bedragen € 1.076.816 en zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden blijken hier geen grote risico's uit. De vordering op deelnemingen bedraagt in totaal € 1.219 (langlopend) en heeft betrekking op de deelneming in WoningNet NV. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar punt 3.1 van de toelichting.

Kredietmitigerende aspecten

- Er zijn geen vorderingen verzekerd bij een kredietverzekeringsmaatschappij;
- Er zijn geen vorderingen gegarandeerd door een andere onderneming;
- Er zijn geen vorderingen waarvoor zekerheden zijn ontvangen.

Renterisico en kasstroomrisico

Nijestee streeft naar spreiding van renteconversie- en herfinancieringsmomenten in de leningportefeuille. Dit beperkt het renterisico. Op het moment van het aantrekken van nieuwe leningen wordt bepaald welke leningsvorm het beste past.

Hieronder is een tabel opgenomen met het effect van een stijging en daling van de marktrente op het vermogen en resultaat. De rente is momenteel (ultimo 2015) laag. In die zin is het geschetste scenario fictief.

Ontwikkeling rente	Effect op vermogen	Effect op resultaat
Scenario -1%	782.000	782.000
Scenario -0,5%	392.000	392.000
Scenario + 0,5%	-394.000	-394.000
Scenario +1%	-791.000	-791.000

Nijestee loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Nijestee risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot deze risico's heeft Nijestee geen derivaten afgesloten. Wel heeft Nijestee in 2013 twee Roll-over leningen afgesloten, maar heeft zij geen extended leningen.

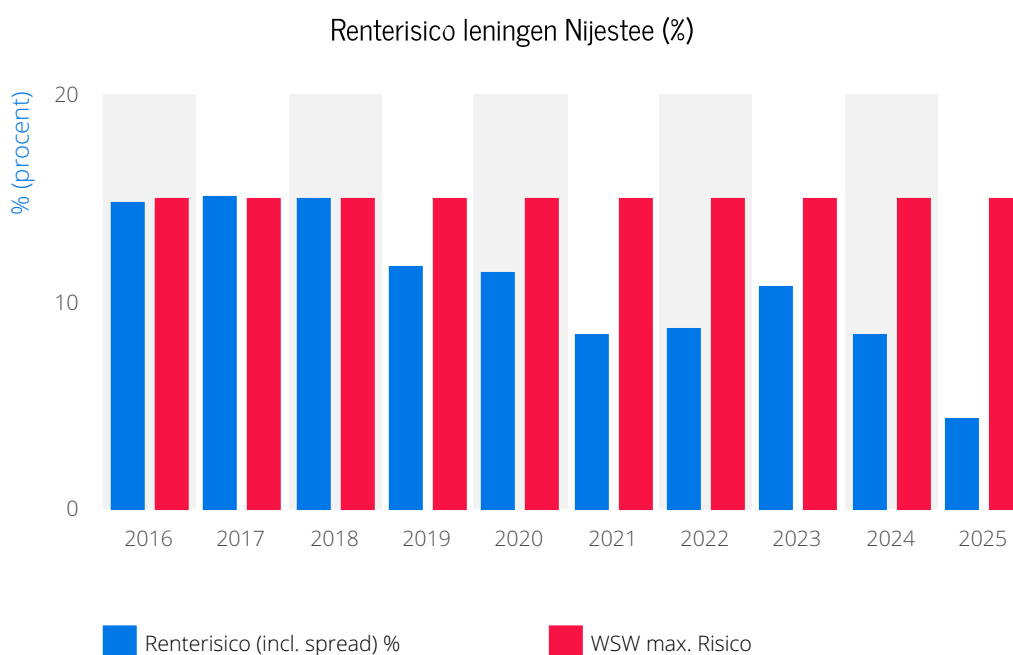
De basisrenteleningen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,1% en 0,56%.

Renterisico en herfinancieringsrisico

Het rente- en looptijdenbeleid van Nijestee is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. Het totale risico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Op basis van de gehele leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Renterisico (incl. spread) %	14,8	15,1	15,0	11,7	11,4	8,4	8,7	10,7	8,4	4,3
WSW max. Risico	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0

De bovenstaande grafiek geeft het renterisico voor de bestaande leningportefeuille weer. Het renterisico voor het aantrekken van nieuwe leningen is in deze grafiek buiten beschouwing gelaten vanwege het feit dat het nu geen reële renterisico's zijn. Daarnaast is ten opzichte van voorgaande jaren de rekenmethodiek voor het bepalen van het renterisico op basisrenteleningen (spread) veranderd. In overeenstemming met de uitgangspunten van het WSW is het schuldrestant voor de basisrenteleningen voor 50% meegenomen in de renterisico berekening. Het renterisico blijft de komende jaren beneden de grens van 15%. Alleen in 2017 ligt het renterisico fractioneel hoger (15,05%).

Tegenpartijrisico

Het tegenpartijrisico is het risico dat een tegenpartij in gebreke blijft en hierdoor haar verplichtingen niet meer kan nakomen. De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaat uit de volgende instellingen:



Geldgevers	Totaal (* € 1.000)	Aantal
BNG Bank	202.104	26
NWB Bank	162.675	15
Gemeente Groningen	71.372	46
ME Linhoffstichting	488	1
SVN	610	2
Totaal per 31-12-2015	437.249	90

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij de BNG Bank en de NWB Bank. De BNG bank is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG Bank is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. De NWB Bank is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico (het risico dat een tegenpartij zijn geld opeist bij een faillissement van deze partij) is hiermee gemitigeerd.

Valutarisico

De toegelaten instelling is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft geen beleggingen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

Nijestee bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitbegrotingen. Het management ziet erop toe dat Nijestee steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde doelstellingen te blijven.

Per 31 december 2015 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

Liquiditeitsrisico	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	28.121.507	38.735.272	67.949.139	704.367.450
Huurverplichting	110.740	110.740	276.748	299.810
Leaseverplichting	235.289	64.500	49.361	
Handels- en overige verplichtingen	10.040.016	0	0	
Garanties	0	0	0	
Totaal	38.507.552	38.910.512	68.275.248	704.667.260

Naast genoemde risico's is er ook sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de toegelaten instelling geen overeenstemming bereiken over de opslag wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de toegelaten instelling het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

Mitigerende maatregelen

Nijestee ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van een jaar de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen



rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt Nijestee over de volgende kredietruimte: € 14,0 miljoen ten behoeve van de korte termijn financieringsbehoefte per 1-1-2015. Deze kredietfaciliteit wordt ieder jaar herzien en is verstrekt door de BNG Bank. De te betalen rente bedraagt 1-maands EURIBOR plus 150 basispunten (2014: EURIBOR plus 150 basispunten).

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2015 € 620,4 miljoen (2014: € 665,0 miljoen) en is gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2015.

De boekwaarde bedraagt ultimo 2015 € 437.249.209 (2014: € 462.093.897).

De reële waarde van de overige langlopende schulden (waaronder de terugkoopverplichting inzake verkocht onder voorwaarden) benadert de boekwaarde ervan.

14. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 416.196. Daarnaast zijn er nog verplichtingen voor planmatig onderhoud voor een bedrag van € 243.383.

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijks bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 42.629. De canonverplichtingen hebben een looptijd langer dan vijf jaar.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 110.740. Nijestee is een huurverplichting aangegaan voor de huur van de grond onder de studio's aan de Vrydemalaan. De huur bedraagt € 92.249 per jaar, het contract loopt tot 1 april 2024. Ook de grond onder de studio's op het Damsterdiep (gedeeltelijk) wordt gehuurd, de huur bedraagt

€ 18.491 per jaar. De Gemeente is van plan deze grond te verkopen. Nijestee gaat de studio's slopen. De verwachting is dat de grond t/m eind 2017 gehuurd wordt.

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Nijestee ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract. Eind 2015 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 0,3 miljoen (2014: € 0,5 miljoen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2015 € 17.563.794 (2014: € 17.348.194). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85 % (2014: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties

Nijestee draagt geen hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. Nijestee is ook geen commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen en heeft geen bankgaranties verstrekt voor deelnemingen.

Borgstelling

Door de toegelaten instelling zijn geen borgstellingen verleend.

Claims

Tegen de toegelaten instelling zijn geen claims ingediend die door haar worden betwist.



Toelichting op de Winst- en Verliesrekening



15. Bedrijfsopbrengsten

15.1 Huuropbrengsten

	2015	2014
Te ontvangen netto-huren		
- Woningen en woongebouwen	75.048.845	72.280.006
- Onroerende goederen niet zijnde woningen	4.217.113	4.790.974
	<u>79.265.958</u>	<u>77.070.980</u>
Af: Huurderving		
- wegens leegstand	507.837	613.600
- wegens oninbaarheid	181.865	139.278
- wegens wijkvernieuwing	528.156	665.461
	<u>1.217.858</u>	<u>1.418.339</u>
Totaal	<u>78.048.100</u>	<u>75.652.641</u>
Huurderving in % van de netto huur	0,64%	0,80%
Huurachterstand in % van de netto huur	1,11%	0,98%

De netto huur is per 1 juli 2015 verhoogd met de inflatiecorrectie van 2,5%. Door huuraftopping is de gemiddelde verhoging iets lager. De gemiddelde huurprijs als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2015: 76,5% (2014: 76,4%).

15.2 Opbrengsten servicecontracten

Overige zaken cq levering en diensten	3.236.157	3.297.753
Af: Vergoedingsderving		
- wegens leegstand	-24.657	-12.686
Totaal	<u>3.211.500</u>	<u>3.285.067</u>

15.3 Overheidsbijdragen

Jaarlijkse bijdrage minder-validenregeling	<u>1.045</u>	<u>1.045</u>
--	--------------	--------------



15.4 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst bestaand bezit:		
Woningen van uit verhuur	21.057.595	19.241.263
Woning vanuit VOV	626.333	355.500
Bedrijfsonroerend goed	2.035.250	1.446.000
Garage's / bergingen	62.750	73.350
Gronden	0	0
<hr/>		
Totaal verkoopopbrengst bestaand bezit	23.781.928	21.116.113
Verkoopkosten en bedrijfswaarde huurwoningen	17.495.961	12.352.335
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	6.285.967	8.763.778
<hr/>		
Verkoopopbrengst koopprojecten	7.543.896	3.089.370
Stichtingskosten koop- en samenvoegprojecten	5.254.924	3.258.592
Netto verkoopresultaat koopprojecten	2.288.972	-169.222
<hr/>		
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	8.574.939	8.594.556

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:		
Woningen vanuit verhuur	160	166
Woning vanuit VOV	3	2
Bedrijfsonroerend goed	6	14
Garage's / bergingen	16	10
Gronden	0	0

- De gemiddelde boekwinst op basis van historische kosten (= resultaat) van de 160 woningen bedroeg bijna € 71.600 (2014 bijna € 70.600). De gemiddelde boekwinst op basis van bedrijfswaarde bedroeg in 2015 bijna € 51.600 (2014 iets meer dan € 53.800).

- De gemiddelde boekwinst (= resultaat) van de 3 woningen vanuit VOV bedroeg iets meer dan € 41.000.

- Het gemiddelde boekverlies (= resultaat) van de 3 VOV woningen bedroeg iets meer dan € 21.600.

- Het gemiddelde boekverlies (= resultaat) van de 6 panden bedrijfsonroerend goed (BOG) bedroeg iets meer dan € 113.100. Daarnaast is nog 1 BOG samen met een woning verkocht.

- De gemiddelde boekwinst (= resultaat) van 7 afzonderlijk verkochte garages / bergingen bedroeg iets meer dan € 6.500. De overige garages / bergingen zijn samen met woningen / BOG verkocht.

Het resultaat van de nieuwbouw- samenvoegprojecten bedroeg € 2.012.913 positief.

De winst is gerealiseerd door de volgende projecten:

Frans van Mierisstraat	1.385.042
Grunobuurt	733.727
Zon woningen	287.825
Taxi- locatie	200.929
Semmelweisstraat 2e fase	15.262
Flex woningen (garantie)	-509.235
Diverse kosten	-100.638
Totaal	2.012.913

15.5 Wijziging in onderhanden werk



Wijziging in onderhanden werk	-276.058	169.222
-------------------------------	-----------------	----------------

Deze post geeft aan in welke mate de balanspost onderhanden werk gemuteerd is. De mutaties worden enerzijds veroorzaakt door investeringen in koopprojecten en ontvangsten wegens vervallen kooptermijnen. Anderzijds wordt de balanspost onderhanden werk gemuteerd door afwikkeling van een project.

De post mutatie onderhanden werk is als volgt opgebouwd:		
Grunobuurt blok 6		-276.058

15.6 Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf

Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	753.622	721.260
--	----------------	----------------

De geactiveerde kosten hebben betrekking op de doorberekende uren van onder andere projectleiders en wijkontwikkelaars naar de projecten.

15.7 Overige bedrijfsopbrengsten

15.7 Overige bedrijfsopbrengsten

1 Vergoedingen/verrichte diensten

verwerking woningaanpassingen	48.045	60.000
inschrijfgeld Woningnet	310.325	278.246
doorberekende opstalverzekering	0	119.805
vergoeding telefoonmasten	15.013	14.502
vergoeding WIF beheer woningen	13.774	77.356
vergoeding werkzaamheden voor derden	0	27.578
dekking verkoop, leefbaarheid en huismeester	715.297	710.368
diversen	84.257	81.995
	1.186.711	1.369.850

2 Vergoedingen voor onderhoud

vergoeding storingsmelder	177.953	83.712
vergoeding buitensluiting	58.856	47.980
vergoeding woningverbetering	49.825	47.990
vergoeding WIF onderhoud	40.262	127.486
uitkering brandverzekering	4.451	0
mutatieonderhoud	2.490	8.583
	333.837	315.752

Totaal vergoedingen / verrichte diensten	1.520.548	1.685.601
--	------------------	------------------

3 Overig

vrijval erfpacht	569.786	339.003
------------------	---------	---------

Totaal overige	569.786	339.003
----------------	----------------	----------------

Totaal overige bedrijfsopbrengsten	2.090.334	2.024.604
---	------------------	------------------

Met ingang van 2015 worden de vergoedingen voor storingsmelder niet meer onder diversen bij vergoedingen/verrichte diensten verantwoord maar apart onder vergoedingen voor onderhoud. De vergelijkende cijfers van 2014 zijn overeenkomstig aangepast.

16. Bedrijfslasten

16.1 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Sociaal vastgoed in exploitatie	20.006.855	19.021.224
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	648.904	659.953
Totaal	20.655.759	19.681.177

16.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

1 Waardevermindering/terugname waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	-8.172.455	1.254.962
2 Waardevermindering/terugname waardevermindering Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot sociaal vastgoed)	237.794	91.158
3 Dotatie/vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (met betrekking tot sociaal vastgoed)	-962.652	2.970.487
Totaal	-8.897.313	4.316.607

De post waardevermindering/terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt samengesteld

- Afboeking diverse locaties	0
- Afboeking en nazorg diverse projecten	237.794
Totaal	237.794

De post dotatie/vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt samengesteld:

- Onrendabel deel de Velden - Kopland	1.437.000
- Onrendabel deel woonrijp maken Grunobuurt blok 6	454.536
- Onrendabel deel verbouw WA Scholtenstraat	366.000
- Terugboeken onrendabel deel Semmelweis fase 2	-80.974
- Terugboeken onrendabel deel Trefkoel blok B&C	-1.054.680
- Terugboeken onrendabel deel Grunobuurt blok 6	-2.318.191
- Verhuiskosten	169.694
- Diverse kosten woonomgeving	63.963
Totaal	-962.652

16.3 Erfpacht

Erfpacht	42.629	42.629
----------	---------------	---------------

16.4 Lonen en salarissen

Bruto salarissen	7.336.469	7.533.944
Uitzendkrachten	297.683	212.805
Totaal	7.634.152	7.746.749

Personeelsbestand

Gedurende het jaar 2015 had Nijestee gemiddeld 156,2 werknemers in dienst (2014: 167,5). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Onderstaande tabel geeft het aantal fte per ultimo boekjaar per bedrijfsonderdeel weer:

Bestuur Directie Staf	10,2	10,9
Woondiensten	44,9	48,9
Vastgoed	13,1	14,5
FC&I	17,3	17,3
Onderhoud	66,3	69,0
Totaal	151,8	160,6

16.5 Sociale lasten

Sociale lasten	1.190.582	1.350.342
----------------	------------------	------------------

16.6 Pensioenlasten

Pensioenlasten	1.343.107	1.544.636
----------------	------------------	------------------

De medewerkers van Nijestee hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2015 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 109%. De beleidsdekkingsgraad is de gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

16.7 Lasten kwaliteitsverbetering

- Vanuit projecten Vastgoed	941.619	-410.302
- Vanuit Onderhoud	398.778	361.555
Totaal lasten kwaliteitsverbetering	1.340.397	-48.747

16.8 Onderhoudslasten

Niet-planmatig onderhoud		
- Dagelijks- en verhuisonderhoud	6.118.654	5.222.140
- Brandstormschades	231.032	104.881
- Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	146.860	117.128
Subtotaal niet planmatig onderhoud	6.496.546	5.444.149
Planmatig onderhoud		
- Gerealiseerde werkzaamheden	10.117.885	8.059.983
- Onderhoud wegens geplande maar nog niet gerealiseerde werkzaamheden	0	65.722
- Contract onderhoud CV, lift etc.	1.914.352	1.972.779
- Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	1.629.890	1.556.667
- Woonomgeving	489.524	501.864
Subtotaal planmatig onderhoud	14.151.651	12.157.015
Af:		
- beheerkosten werkapparaat	-2.310.477	-2.537.258
Totaal lasten onderhoud	18.337.720	15.063.906

Met ingang van 2015 worden de servicekosten niet-planmatig onderhoud die via de VVE bijdrage in rekening worden gebracht niet meer verantwoord onder de Bijdrage aan verenigingen van eigenaren. Voor zover deze lasten betrekking hebben op Woonomgeving worden ze daar verantwoord. Voor zover ze betrekking hebben op servicecontracten worden ze verantwoord onder 'Lasten servicecontracten'. De vergelijkende cijfers van 2014 zijn overeenkomstig aangepast.

16.9 Leefbaarheid

Leefbaarheid	884.254	1.102.710
--------------	----------------	------------------

Bij lasten leefbaarheid worden onder andere onderscheiden leefbaarheid fysiek, leefbaarheid sociaal, leefbaarheid leefklimaat en leefbaarheid kosten Nieuw Lokaal Akkoord.

16.10 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	3.003.824	3.008.546
--------------------------	------------------	------------------

Onder deze post worden alle kosten met betrekking tot af te rekenen servicekosten (onder andere warmte) verantwoord. In 2015 worden de kosten elektra onder de post 'Overige bedrijfslasten' verantwoord. Deze kosten worden niet afgerekend en komen voor rekening van Nijestee. De vergelijkende cijfers van 2014 zijn overeenkomstig aangepast.



16.11 Bijzondere waardeverandering van vlottende activa

Grond- en ontwikkelposities	327.000	883.774
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	600.000
Totaal	327.000	1.483.774

In 2015 heeft er een afboeking plaatsgevonden op de locatie De Velden. Dit naar aanleiding van een externe taxatie.

16.12 Overige bedrijfslasten

Zakelijke lasten	11.440.124	13.395.000
Overige lasten	6.229.069	6.617.425
Totaal	17.669.193	20.012.425

Zakelijke lasten

Belastingen	5.403.332	5.270.014
Verzekeringen	234.295	250.615
Contibutie landelijke federatie	85.294	83.792
Heffingen Rijk	5.717.203	7.790.579
Totaal	11.440.124	13.395.000

Overige lasten

Huisvestingskosten	540.593	461.451
Beheer- en administratiekosten	495.346	484.717
Automatiseringskosten	1.071.182	950.856
Overige personeelskosten	1.069.048	1.277.821
Bestuurs- en toezichtskosten	85.965	86.788
Diverse bedrijfslasten	2.966.935	3.355.791
Totaal	6.229.069	6.617.425

Met ingang van 2015 worden de servicekosten niet-planmatig onderhoud die via de WE bijdrage in rekening worden gebracht niet meer verantwoord onder de Bijdrage aan verenigingen van eigenaren. Voor zover deze lasten betrekking hebben op Woonomgeving worden ze daar verantwoord. Voor zover ze betrekking hebben op servicecontracten worden ze verantwoord onder 'Lasten servicecontracten'. De vergelijkende cijfers van 2014 zijn overeenkomstig aangepast.

De post Heffingen Rijk is significant lager dan in 2014. Reden hiervoor is dat er in 2015 geen bijdrageheffing saneringssteun is opgelegd.

Honoraria van de onafhankelijke accountant

De volgende honoraria van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling één en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

Onderzoek van de jaarrekening	87.705	44.621
Andere controleopdrachten	13.773	15.573
Andere niet controlediensten	0	0
Totaal	101.478	60.194



17. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

1 Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	3.040.390	3.947.734
2 Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot commercieel vastgoed)	0	0
3 Vrijval / dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (met betrekking tot commercieel vastgoed)	322.240	-322.546
4 Waardeveranderingen Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	91.128	55.933
Totaal	3.453.758	3.681.121

De post dotatie/vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt samengesteld:

Onrendabel deel Semmelweisstraat pp	-83.438
Onrendabel deel Grunobuurt pp	-62.743
Onrendabel deel diverse pp	-23.239
Terugboeken onrendabel deel Trefkoel blok B&C	252.070
Treugboeken onrendabel deel commerciële ruimtes Damsterpoort	215.000
Terugboeken onrendabele delen ivm verkoop woningen binnen herzieningstermijn	24.590
Totaal	322.240

18. Financiële baten en lasten

18.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

- Terugboeking van afboeking Wooninvesteringsfonds	806.250
- Terugboeking van afboeking aandeel Nijestee in het Groninger Monumentenfonds	356.683
Totaal	1.162.933

Voorzichtigheidshalve heeft Nijestee in 2012 de achtergestelde lening (ad. € 2,5 miljoen) van het Wooninvesteringsfonds (Wif) afgeboekt. In 2015 heeft het Wif haar bezittingen verkocht en zijn de certificaathouders gecompenseerd. Nijestee krijgt € 973.000,- uitgekeerd, waarbij de nog te vorderen rente vervalt. 10% van dit bedrag wordt in 2016 uitbetaald.

In 2013 is de deelneming Groninger Monumentenfonds naar nul afgewaardeerd omdat het ministerie van Binnenlandse Zaken deze deelneming onrechtmatig vond. Het aandeel is verkocht aan de gemeente Groningen. In 2015 hebben wij hier alsnog ruim € 356.000 voor ontvangen.

18.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

- Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	455.762	487.688
- Rente op overige financiële vaste activa	119.967	95.598
- Overige rente	53.049	53.708
Totaal opbrengst	628.778	636.994

18.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

Toegevoegde rente egalisatierekening	-346.874	-367.227
Rente langlopende schulden	-16.601.547	-17.728.375
Rente kortlopende schulden	-150.694	-143.360
Totaal	-17.099.115	-18.238.962

19. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2014: 25,0%). De belastingbete in de winst-en-verliesrekening over 2015 bedraagt € 894.396 (2014: € 1.706.797) en bevat de volgende componenten:

Acute belastingen boekjaar	0	0
Acute belastingen voorgaande jaren	0	0
Mutatie latente belastingen:		
- Mutatie compensabele verliezen	492.584	3.919.712
- Mutatie tijdelijke verschillen	401.812	-2.212.915
- Tariefswijzigingen	0	0
Totaal mutatie	894.396	1.706.797

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens jaarrekening		17.056.904
- Onrendabele investeringen en waardeveranderingen	-9.397.313	
- Heffingen Rijk	0	
- Afschrijvingen	15.323.157	
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-17.130.757	
- Kwaliteitsverbetering	1.340.397	
- Overige tijdelijke en permanente verschillen	-2.843.299	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-12.707.815
Belastbaar bedrag		4.349.089
Af: Herbestedingsreserve		0
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar		4.349.089
Belastingen boekjaar		0

Na verrekening resteert € 20,6 miljoen (2014: € 18,9 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten.



20. Resultaat deelnemingen

Nijestee Onroerend Goed	-141	-15
Pandgarant	38.513	-14.445
Totaal	38.372	-14.460

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar punt 3.1 van de toelichting

Overige informatie

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2015 had Nijestee gemiddeld 156,2 werknemers in dienst (2014: 167,5). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is werkzaam buiten Nederland.

Bestuurder en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen op grond van jaarrekeningrecht van:

	2015	2014
Bestuurders en voormalige bestuurders	179.107	190.574
Commissarissen en voormalige commissarissen	58.359	59.560

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikkingstelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		winstdeling en bonus
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2014
P.L. Bregman	154.844	156.538	24.263	34.036	0	0	0

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Als lid van de raad van commissarissen			Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Dhr. W. de Jong	14.520	14.520	0	0	0	0
Dhr. A. Wink	9.680	9.680	0	0	0	0
Dhr. K. Blok	9.680	9.680	0	0	0	0
Dhr. E. de Boer	9.680	9.680	0	0	0	0
Mw. M. Kuin	8.840	8.000	0	0	0	0
Mw. J. Tiemersma	5.959	0	0	0	0	0
Mw. M. Buitenkamp	0	8.000	0	0	0	0
Totaal	58.359	59.560				

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de functionarissen die over 2015 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam	P.L. Bregman
Funtie	directeur / bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1



Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja

Bezoldiging	2015	2014
Beloning	145.623	146.620
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	24.263	34.036
Totaal bezoldiging	169.886	180.656
Toepasselijk WNT maximum	185.200	185.200
Motivering indien overschrijding		

Naam	H. Raatjes
Functie	directeur vastgoed
Duur dienstverband in 2015	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,6
Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja

Bezoldiging	2015	2014
Beloning	78.210	80.229
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	12.866	17.364
Totaal bezoldiging	91.076	97.593
Toepasselijk WNT maximum	185.200	185.200
Motivering indien overschrijding		

Naam	C. Terhell
Functie	directeur woondiensten
Duur dienstverband in 2015	1/3-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,8
Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja

Bezoldiging	2015	2014
Beloning	69.066	0
Belastbare onkostenvergoedingen	359	0
Beloningen betaalbaar op termijn	14.062	0
Totaal bezoldiging	83.487	0
Toepasselijk WNT maximum	185.200	185.200
Motivering indien overschrijding		

Naam	J.G. Houtsma
Functie	directeur financiën
Duur dienstverband in 2015	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja

Bezoldiging	2015	2014
Beloning	101.708	96.616
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	19.141	20.651



Totaal bezoldiging	120.849	117.267
Toepasselijk WNT maximum	185.200	185.200
Motivering indien overschrijding		

Naam	J.F. Drenth
Functie	directeur onderhoud
Duur dienstverband in 2015	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Ja

Bezoldiging	2015	2014
Beloning	107.554	108.329
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	21.430	23.430
Totaal bezoldiging	128.984	131.759
Toepasselijk WNT maximum	185.200	185.200
Motivering indien overschrijding		

Naam	G. Euwema
Functie	-
Duur dienstverband in 2015	-
Omvang dienstverband (in fte)	-
Gewezen topfunctionaris ?	Ja
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Nee

Bezoldiging	2015	2014
Beloning	0	109.114
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	23.430
Totaal bezoldiging	0	132.544
Toepasselijk WNT maximum	185.200	185.200
Motivering indien overschrijding		

Er is geen sprake van bezoldiging van topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking en ook niet van bezoldiging van overige functionarissen met of zonder dienstbetrekking boven het wettelijke WNT-maximum.

Er is geen sprake van uitkeringen boven het wettelijke WNT-maximum bij einde dienstverband van overige functionarissen.

De bezoldiging van de raad van commissarissen die over 2015 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam	Dhr. W. de Jong	Dhr. A. Wink	Dhr. K. Blok	Dhr. E. de Boer	Mw. M. Kuin	Mw. J. Tiemersma
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid	lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	20/5-31/12
Bezoldiging						
Beloning (excl. BTW)	12.000	8.000	8.000	8.000	8.000	4.925
Belastbare onkostenvergoedingen	1.058	0	763	316	114	53
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2015	13.058	8.000	8.763	8.316	8.114	4.978
Totaal bezoldiging 2014	13.008	8.000	8.738	8.457	8.053	0
Toepasselijk WNT maximum	27.780	18.520	18.520	18.520	18.520	18.520

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Functie gedurende dienstverband	Directeur Woondiensten
Omvang dienstverband (in fte)	1
Echte dienstbetrekking?	ja
Individueel WNT-maximum ontslaguitkering	75.000
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2014
Totaal overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2015	75.000
Motivering indien overschrijding:	-

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2015 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2015 is dat bedrag vastgesteld op € 178.000. Aanvullend zijn vanaf 1 januari 2014 voor de sector maxima vastgesteld op basis van een aantal criteria. Hiervoor gelden een aantal bezoldigingsklassen. Indeling in een bezoldigingsklasse vindt plaats op basis van enerzijds het aantal verhuureenheden en anderzijds op basis van het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Bezoldigingsklasse H omvat corporaties met 10.001 – 25.000 verhuureenheden en gemeentes van 150.001 – 375.000 inwoners. Op basis hiervan is Nijestee geplaatst in bezoldigingsklasse H. Het maximum voor Nijestee bedraagt € 185.200.

De directie van Nijestee bestaat uit de Algemeen directeur / bestuurder en de directeuren van de bedrijfsonderdelen Financiën, Onderhoud, Vastgoed en Woondiensten. Gezamenlijk zijn zij belast met de leiding van Nijestee. Besluiten worden door het DO (Directie-overleg) genomen. De WNT is van toepassing op de leden van het DO. De salarissen van de overige directeuren vallen eveneens binnen de WNT.

Er is geen sprake van overschrijding van de van toepassing zijnde WNT-normen, waarbij de WNT-norm zo nodig is herrekend op basis van een dienstverband korter dan een vol jaar en/of een dienstverband lager dan een voltijdsdienstverband.



Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Nijestee verklaren het jaarverslag na kennisname van de bevindingen van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. goed te keuren.

Groningen, 21 april 2016

Bestuur

de heer P.L. Bregman

Algemeen directeur/bestuurder

Raad van Commissarissen

de heer W.M. de Jong

Voorzitter

de heer A. Wink

Vice-voorzitter



de heer J.T. Blok

de heer E.A. de Boer

mevrouw M.A.E. Kuin

mevrouw J.J. Tiemersma

Overige gegevens

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het doel van de stichting. Nijestee stelt zich tot doel om uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting bezig te zijn.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Huurbeleid algemeen

Per 1 juli 2015 is de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van kracht. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders is de herzieningswet ook van invloed op het te voeren beleid van de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op de activiteiten en het te volgen huurbeleid. De omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille kan beïnvloed worden door de nader te definiëren woningmarktregio's en op basis van het in te dienen splitsingsplan welke beide in 2016 (nader) worden uitgewerkt. Tevens wordt de wijze waarop woningtoewijzingen dienen plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden beïnvloed door de herzieningswet.

De Tweede Kamer stemde 9 februari 2016 in met de nieuwe Huurwet. De nieuwe huurwet beoogt het functioneren van de huurmarkt verder te verbeteren. Daartoe worden in de Huurwet een aantal maatregelen uitgewerkt. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging (die Nijestee overigens niet doorberekent), de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. Er komt een jaarlijkse inkomensstoets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten. De Huurwet is daarmee direct van invloed op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de Huurwet worden restricties gelegd op de huurniveaus en toe te passen huurverhogingen. De mogelijke effecten doen zich voor bij het toepassen van het huurbeleid en daar aan gekoppeld de toekomstige vastgoedportefeuille.

Bovenstaande ontwikkelingen kunnen hun weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog nader uitgewerkt dient te worden is het op dit moment nog niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

Huurbeleid specifiek

In de begroting 2016 welke mede de basis vormt voor de vastgoedwaardering ultimo 2015 voor de bedrijfswaarde van het bezit is uitgegaan van een huursombenadering, waarbij de som van alle huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen in één jaar en de jaarlijkse aanpassing per 1 juli is gemaximeerd op inflatie + 1%. Op basis van het wettelijk kader (MG 2016-01: Huurbeleid 1-7-2016 t/m 30-6-2017) is de ruimte voor de gemiddelde huuraanpassing per 1 juli 2016 ingeperkt tot inflatie (=0,6%) + 0,4%= 1%. Nijestee hanteert gemiddeld 1%, als uitgangspunt voor de huuraanpassing per 1 juli 2016, waarbij we een beperkte differentiatie op basis van kwaliteit (WWS-punten) toepassen. Nijestee past geen inkomensafhankelijke huurverhogingen toe.

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties aan minstens 95% van de huurders met potentieel recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 586,68 of



€ 628,76). Uit simulaties uitgevoerd over 2015 bleek dat Nijestee zonder aanpassing in de woningtoewijzing niet aan deze eis voldoet. In samenspraak met gemeente en alle andere stad Groninger corporaties is besloten om in 2016 de toewijzing volgens de passendheidscriteria in te vullen zonder structureel huurprijzen aan te passen. We willen eerst enkele maanden in de praktijk zien hoe deze regelgeving sec uitpakt. Na evaluatie bekijken we of we lokale afspraken over passend toewijzen kunnen maken. Analyse van de maanden januari en februari 2016 blijkt dat Nijestee in staat is om 100% passend toe te wijzen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Stichting Nijestee

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van Stichting Nijestee te Groningen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst- en verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de stichting is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.



Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Nijestee per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen bij en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijn de bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Zwolle, 21 april 2016

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door G.A.N. Turkenburg RA



Contact

Postadres: Postbus 447, 9700 AK Groningen

Bezoekadres: Damsterplein 1, Groningen

Telefoon: (050) 8533533

Website: www.nijestee.nl



Colofon

Nijestee is met circa 13.500 woningen de grootste corporatie in de stad Groningen en heeft bezit in vrijwel alle wijken. Behalve woningen verhuurt Nijestee 1.000 andersoortige verhuurbare eenheden, zoals garageboxen en bedrijfspanden. Nijestee is op 31 december 1998 ontstaan na een fusie tussen Groninger corporaties Gruno en Groningen.

Het jaarverslag 2015 is in eigen beheer opgesteld.

Postadres:	Postbus 447, 9700 AK Groningen
Bezoekadres:	Damsterplein 1
Telefoon:	(050) 8533544
Internet:	www.nijestee.nl

Kirra Jaarverslag

Het rapport (PDF) en de website zijn ontwikkeld in Kirra Jaarverslag (woningcorporaties)

!