



Jaarverslag 2016

0. Verantwoording bestuur	5
1. Werken voor de stad	8
1.1 Onlosmakelijk met Groningen verbonden	9
1.2 Missie, doelen en strategie 2013-2016	10
1.3 Samenwerking met huurders	12
1.4 Afspraken met gemeente en huurders	14
1.5 Een Nije Kiek op Nijestee	15
1.6 Meetbare resultaten 2016	16
1.7 Besluitpunten bestuur	18
2. Betaalbaar wonen	19
2.1 Huurbeleid	20
2.2 Bestaande woningen energiezuinig maken	25
2.3 Energielasten beperken	26
2.4 Besparen met de zon	27
2.5 Betaalbaar kopen	28
2.6 Voorkomen huurachterstand en huisuitzetting	30
3. Wonen waar je wilt	32
3.1 Voldoende betaalbare woningen	33
3.2 Inkomenstoets nieuwe huurders	34
3.3 Schaarre woningen verdelen	35
3.4 Blijven bouwen	37
Overzicht bouwprojecten	40
3.5 Aan- en verkoop van bouwlocaties	42
4. Een goed onderhouden huis	43
4.1 Onderhoud en verbetering	44
4.2 Milieu- en veiligheidseisen	46
4.3 Verhuizen op maat	47
4.4 Crisisbeleid op orde	48
5. Samen wonen in de buurt	49
5.1 Focus op eigen huurders	50
5.2 Zichtbare verbeteringen	51
5.3 Samen veilig en prettig een huis delen	53
5.4 Langer zelfstandig thuis wonen	54
5.5 Nieuw inloopsprekkuur in de buurt	55
5.6 Ongewenst gebruik woningen	56
6. Organisatie en personeel	57
6.1 Organisatie	58
6.2 Personeel	60

6.3 Inzetbaarheid, ontwikkeling en gezondheid	62
6.4 Klachtafhandeling	63
6.5 Vergelijking tevredenheid huurders en organisatiekosten	65
6.6 Ondernemingsraad	66
6.7 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	67
7. Bericht van de Raad van Commissarissen	69
Persoonlijke inleiding door de voorzitter	70
7.1 Over toezichthouden	72
7.2 Governance structuur	74
7.3 Klankbord- en adviesfunctie	75
7.4 Werkgeversrol	76
7.5 Integriteit	77
7.6 Over de RvC	79
7.7 Besluit- en bespreekpunten en activiteiten	81
7.8 Persoonlijke gegevens en beloningen	83
8. Financiën	88
8.1 Lange termijnbeleid	89
8.2 Activiteitenplan 2017-2021	93
8.3 Meerjarenprognose en solvabiliteit	95
8.4 Marktwaaarde 2016	99
8.5 Scheiding DAEB – Niet-DAEB	104
8.6 Resultaat 2016	107
8.7 Financiering en beleggen	109
8.8 Fiscaliteiten	114
9. Risico's en beheersing	119
9.1 Risicomanagement	120
9.2 Compliance	123
Bijlagen	125
Toelichting afkortingen	126
Belanghouders Nijestee	127
10. Kengetallen	129
Kengetallen	130
11. Jaarrekening en toelichting	131
Balans	132
Winst- en verliesrekening	134
Kasstroomoverzicht	135
Grondslagen van waardering in de jaarrekening (bedragen in duizenden euro's)	137
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	141

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	149
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	152
Toelichting op de balans	153
Toelichting op de winst- en verliesrekening	180
Toelichting op het kasstroomoverzicht (in duizenden euro's)	187
Gebeurtenissen na balansdatum	188
Bezoldiging	189
Ondertekening van de jaarrekening	193
12. Overige gegevens	194
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	195
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	196
13. Contact	199
14. Colofon	200

Verantwoording bestuur

Dit is het jaarverslag van Nijestee, een nuchtere woningcorporatie in de stad Groningen. Nijestee beheert en verhuurt betaalbare woningen in bijna alle wijken van de stad. Ons ideaal is dat mensen met verschillende achtergronden en maatschappelijke posities samenleven in buurten. We vinden misschien nog wel belangrijker dat mensen zelf kunnen kiezen waar en hoe ze wonen in een huis dat als thuis voelt. Wij willen zo'n thuis bieden, vooral aan mensen met lagere inkomens of mensen die hulp of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te wonen. Daar zijn we voor, dat doen we al bijna 100 jaar. We zijn een organisatie met hart voor de stad en haar bewoners, we bieden nu ruimte aan 22.000 huurders.

Het gaat goed

Ik ben blij dat ik kan zeggen dat het goed gaat met Nijestee: de crisis is voorbij, de economie trekt aan en we hebben weer voldoende geld om in de stad te investeren. De jaren vóór 2016 waren minder vrolijk. We hadden te maken met een economische crisis. Er is in die tijd veel te doen geweest rondom de corporatiesector. Dat leidde direct of indirect tot verhuurders- en saneringsheffingen, tot een parlementaire enquête en per 1 juli 2015 tot een nieuwe woningwet. Naast deze bewegingen in de sector kregen wij in Groningen ook te maken met aardbevingen als gevolg van de gaswinning. Die leverden onzekerheid op over de gevolgen voor onze woningen, de noodzaak van preventieve maatregelen bij nieuwbouw, en eventuele uitstraling naar waarde of verhuurbaarheid van onze woningen. Alles samen leidde tot forse bezuinigingen en in de periode tot 2015 kwamen onze nieuwbouwproductie en de verduurzaming van ons woningbezit vrijwel tot stilstand.

Gezonde financiële positie

De economische crisis lijkt achter de rug. Ook zijn we inmiddels meer ingeregeld op de gevolgen van eventuele aardbevingen. Met de nieuwe Woningwet zijn we een nieuwe periode ingegaan, ons wettelijk kader is weer helder en we weten waar we aan toe zijn. In 2016 hebben we de wettelijke regels grotendeels ingevoerd: zo waardeerden we ons bezit op marktwaarde en brachten we een scheiding aan tussen 'DAEB' en 'niet-DAEB'. Daarmee is ook onze financiële positie weer scherp gesteld. Die ziet er gezond uit. Dit is niet alleen het gevolg van de bezuinigingen van eerdere jaren, maar vooral ook van de fors aangetrokken woningmarkt: de marktwaarde van onze woningen steeg op papier met meer dan 10 procent. De waardering op marktwaarde is overigens bedrieglijk. Bij de bepaling van de marktwaarde is het uitgangspunt dat ons hele bezit te koop is. Dat is niet het geval: we zijn opgericht om woningen te verhuren, we verkopen slechts enkele tientallen per jaar.

Een gezonde financiële positie is prettig, want er is heel wat te doen in de stad. Er gaat heel veel geld bij ons om, de huur van 13.000 woningen. Dat geven we weer uit, met name aan onderhoud, rente, belasting en verzekering van die huurwoningen. Wat we daarna over hebben investeren we in de stad. Daarnaast zorgen we ervoor dat we op langere termijn financieel gezond blijven, zodat toezichthouders ook tevreden zijn en we leningen kunnen krijgen voor grote investeringen in de toekomst.

Ambitieuze plannen

We stemmen onze activiteiten af met onze Participatieraad van huurders en met de gemeente Groningen en leggen die vast in prestatieafspraken. Die samenwerking, daar zijn we trots op. De afspraken zijn ambitieus: we gaan de huurverhogingen beperken, méér bouwen en méér woningen

duurzaam verbeteren. Als we bestaande woningen goed isoleren en andere energiebesparende maatregelen aanbrengen, kunnen mensen op hun woonlasten besparen. Tegelijkertijd helpen we mee aan een schoon milieu en minder gasverbruik uit het Groningse veld. Dit alles betekent meer werk. We kunnen weer banen aanbieden, dat is goed voor de werkgelegenheid in de regio.

Goed nieuws voor huurders en woningzoekenden

We hebben goed nieuws voor huurders en woningzoekenden. De huurverhoging per 1 juli gaat het komend jaar gemiddeld richting nul en we zetten nu nieuwbouw en verbetering in de hoogste versnelling. We hebben bijna 700 woningen in aanbouw en willen de kwaliteitsverbetering/verduurzaming terug naar het niveau van vóór de crisis, naar 300 woningen per jaar. Dat moet ook, want er is in de stad veel vraag naar goede woningen voor mensen met lage inkomens.

Opgave 2017

De opgave voor 2017 is vooral om vaart te maken met onze plannen. Vooral het tempo waarin we woningen energiezuinig maken moet omhoog. Daar gaan we samen met huurders mee aan de slag.

Pieter Bregman

Algemeen directeur/bestuurder



Bestuursverslag 2016

Werken voor de stad



1.1 Onlosmakelijk met Groningen verbonden

We zijn opgericht om voldoende, goede en betaalbare huisvesting te bieden aan inwoners van de stad Groningen met een lager inkomen. Een dak boven je hoofd is geen doel op zich. We zien goed en plezierig wonen als basis van bestaan: als voorwaarde voor werk, opleiding, opvoeding van kinderen en vrije tijd. We besteden extra aandacht aan mensen die zorg en begeleiding nodig hebben en we dragen merkbaar bij aan de leefbaarheid van onze buurten.

Nijestee is onlosmakelijk met de stad verbonden. Nijestee is ontstaan uit een fusie tussen Gruno Woondiensten en Woningbouwvereniging Groningen. Woningbouwvereniging Gruno en Woningbouwvereniging Groningen zijn een dag na elkaar opgericht, op 26 en 27 november 1919. Groningen wordt door socialisten gesticht en Gruno richt zich op de medewerkers van de spoorwegen.

Anno 2016 verhuren we circa 13.000 woningen, waarvan ruim 12.500 sociale huurwoningen. We kiezen er bewust voor om alleen in de stad actief te zijn: hier kennen we de mensen, de behoeftes en de buurten. Wij werken samen met onze belanghouders in de stad, de huurders voorop. De nauwe stedelijke samenwerking is niet los te zien van de specifieke context. De enige grote stad in Noord Nederland ligt relatief geïsoleerd in een zee van platteland aan de rand van Nederland. Mede daardoor heerst er een klimaat van sterke onderlinge saamhorigheid.



1.2 Missie, doelen en strategie 2013-2016

We zijn een maatschappelijke onderneming. In 2013 stelden we ons Strategisch kader Vooruit naar de oorsprong vast voor de periode 2013-2016. Onze missie is al bijna een eeuw lang onveranderd. 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.

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 buurtprojecten 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

- 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.

1.3 Samenwerking met huurders

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. In 2016 overlegden we veel en vaak met onze Participatieraad, een groep van elf huurders die ons gevraagd en ongevraagd van advies voorzien. Dat deden we op een vrij onorthodoxe manier: de Participatieraad was geen stichting of vereniging en kwam voort uit een experiment. Tot in 2013 overlegden we met huurderverenigingen met leden in wijken. Maar de besturen van de huurderverenigingen hadden steeds meer moeite om bestuursleden te vinden om de belangen te behartigen. In 2013 hieven ze zich bijna allemaal op. Nu bestaat er alleen nog een huurdervereniging in Kostverloren.

We wilden graag in gesprek blijven met onze huurders om te overleggen over bijvoorbeeld de begroting, het huurbeleid of ons onderhoudsbeleid. Daarom riepen we in overleg met de vertrekkende huurderverenigingen de Participatieraad in het leven. We stelden een profiel op en binnen korte tijd zaten we met een gemotiveerde club om tafel met huurders uit verschillende wijken en met verschillende achtergronden en leeftijden. De jaren 2014 en 2015 stonden vooral in het teken van opbouw van de Participatieraad. Na twee jaar evalueerden we de samenwerking, die beviel van beide kanten goed en we besloten om deze bijzondere vorm van overleg voort te zetten.

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat een huurderorganisatie een stichting of vereniging moet zijn. Daarom formaliseerden we de samenwerking: de Participatieraad werd in 2016 een stichting met statuten en een dagelijks bestuur van drie mensen dat de vergaderingen voorbereidt. Nijestee zorgt voor ondersteuning. In een kersverse samenwerkingsovereenkomst maakten we afspraken over de taakverdeling, werkwijze en de vrijwilligersvergoeding.

In 2016 bespraken we onder andere de volgende inhoudelijke onderwerpen met de Participatieraad:

- uitgangspunten Begroting 2017, waaronder de jaarlijkse huuraanpassing. Resultaat onder meer: beperking huursomstijging 2017 tot inflatie + 0,5%;
- deelname WarmteStad;
- scheiding DAEB/niet-DAEB;
- klachtafhandeling.

Met de huurdervereniging Kostverloren hadden we van oudsher al een samenwerkingsovereenkomst, deze overeenkomst is in 2016 geactualiseerd en opnieuw ondertekend.

Los hiervan nodigen we onze belanghouders uit om met elkaar in gesprek te gaan tijdens de jaarlijkse BinnensteBuitendag. Die dag organiseren we al zo'n tien jaar. We kijken dan samen terug op wat er van onze plannen terecht is gekomen en meestal kiezen we een bepaald thema om dieper over door te praten. Leden van de Participatieraad en van de Raad van Commissarissen zijn hierbij aanwezig. De vorm wisselde in de afgelopen jaren: soms organiseerden we de BinnensteBuitendag aan het eind van de middag, soms op een avond. Ook de locatie wisselde. Op suggestie van de Participatieraad organiseerden we de BinnensteBuitendag in 2015 en 2016 op een avond in een buurtcentrum met een gezond bord stampot. Beide keren zat de zaal vol met betrokken huurders. De keren dat we de BinnensteBuitendag aan het eind van de middag hielden, waren er beduidend minder huurders aanwezig.



Naast het overleg met huurderverenigingen leggen we een aantal keer per jaar een vraag voor aan individuele huurders via een BewonersAdviesGroep (BAG). De groep komt maximaal vier keer bij elkaar en overhandigt daarna een advies aan een directielid van Nijestee. We bedanken de huurders voor hun inspanningen onder het genot van een drankje en een hapje. We laten daarna weten wat we met het advies doen. Vaak levert een BAG bruikbare ideeën op om ons werk net weer wat anders te organiseren en bewoners beter van dienst te zijn. In 2016 wilden we aanvankelijk vier BAG's organiseren. Achteraf gezien was dat te ambitieus: we ontvingen één advies over de organisatie van onderhoud bij een verhuizing. We merkten dat het hele proces rond de prestatieafspraken veel tijd kost. Daarnaast is het zo dat we eerder apart een BAG organiseerden rond de jaarlijkse huuraanpassing en de concept begroting. Op deze twee onderwerpen ontvingen we rechtstreeks advies van de Participatieraad.

Toch vinden we een BAG een mooie manier om te weten te komen wat bewoners ergens van vinden. We bekijken hoe we voor 2017 de organisatie van de BAG's anders in kunnen richten.

1.4 Afspraken met gemeente en huurders

In Groningen werken we goed samen met de gemeente en de andere corporaties die in de stad actief zijn. Ieder 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 in 2015. Samen met de gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties stelden we een Kader voor de prestatieafspraken op met daarin een doorkijk voor de komende vijf jaar. De begroting 2016 is te zien als de basis van het bod. Die hebben we in nauw overleg met de Participatieraad opgesteld. In dit jaarverslag vertellen we wat er van onze plannen terecht is gekomen.

In het uitvoeringsprogramma 2016 spraken we met de huurders en de gemeente af om het volgende te leveren:

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Verduurzamen
< huurtoeslaggrens < 23 jaar		-155		
< aftoppingsgrens	105			310
< huurtoeslaggrens			-115	
vrije sector huur			-25	

Daarnaast stelden we € 600.000 beschikbaar voor kleinschalige buurtprojecten voor en door huurders van Nijestee.

We sloopten 77 verouderde woningen in de Grunobuurt en verkochten 133 huurwoningen, waarvan 94 sociale huurwoningen en 39 vrije sectorhuur. We leverden door diverse oorzaken geen nieuwe woningen op in 2016, wel creëerden we zes woningen door bedrijfsruimte en klaslokalen te verbouwen. In 2016 leverden we 170 bestaande huurwoningen energiezuinig op. In 2016 besteedden we in totaal € 824.000 aan leefbaarheid in straten en buurten. Het budget ging niet alleen naar kleinschalige buurtprojecten op verzoek van bewoners, maar betreft ook personeelskosten voor sociale problematiek, zoals bemiddelen bij burenoverlast of om signalen 'achter de voordeur' op te pakken.

1.5 Een Nije Kiek op Nijestee

Aan het begin van het verslagjaar startten we met een herziening van onze strategie. We nodigden alle collega's uit om daar een nieuwe blik op te werpen: een 'Nije Kiek'. Want we wilden vooruit na roerige jaren met onzekerheden, bezuinigingen en gedwongen ontslagen. Niet dat we opeens hele andere dingen zouden willen doen, want de basis van ons werk blijft om te zorgen voor betaalbare en voldoende huizen voor mensen met lagere inkomens. We wilden alleen meer heldere keuzes maken in het werk van alle dag en meer voordeel halen uit de onderlinge samenwerking. Wat maakt Nijestee nou Nijestee? Wat zijn onze gedeelde waarden? Wat kunnen we beter doen, waar liggen onze kansen? Wat vraagt dat van medewerkers? In de Oerkracht van Nijestee beschreven we waarvoor we op aarde zijn, wat de hoogte- en dieptepunten waren in ons bestaan en wat onze kernwaarden zijn.

We stellen vier waarden centraal in ons werk:

- We gaan als eerste uit van het **hart voor de mensen die van ons huren**. Dit gaat over betrokkenheid bij de mensen die (willen) huren, bij de stad, bij elkaar. De mensen van Nijestee werken met hart en ziel: we zijn pas tevreden als de huurders dat ook zijn.
- We zoeken uit hoe we **ruimte** kunnen bieden. Ruimte geven kan niet zonder vertrouwen. Ruimte betekent ook de vrijheid ervaren om eigen keuzes te kunnen maken. We bieden een veilige omgeving om in te werken: fouten maken mag, als je er maar iets van leert.
- Onze **eigenzinnigheid** gebruiken we om dingen op onze eigen manier aan te pakken. We staan stil bij de vraag: 'Waarom doen we de dingen zoals we ze doen?' Of: 'Kan dit ook anders, beter, slimmer?'
- Met gezond verstand kijken we er nog eens **nuchter** naar: is dit nu een handige manier die werkt voor de mensen die van ons huren en voor de stad? We maken duidelijke afspraken: van ons mag je verwachten dat je snel weet waar je aan toe bent.

De oerkracht is onze basis, het DNA van de organisatie. Inhoudelijk kozen we vijf thema's waar we ons de komende jaren op blijven richten: betaalbare woningen, goede woningen, voldoende woningen, duurzame woningen en leefbare buurten. Die thema's vormden dan ook de kapstok voor ons Portefeuilleplan voor de komende tien jaar en de Begroting 2017. Centraal staat dat we méér gaan bouwen, méér bestaande woningen op een duurzame manier verbeteren en dat bewoners meer te zeggen krijgen over hoe zij willen wonen. We vatten onze nieuwe strategie voor de periode 2017-2020 kort en bondig samen in het document Groeien op z'n Gronings.

1.6 Meetbare resultaten 2016

Voorafgaand aan een kalenderjaar bepalen we de belangrijkste doelstellingen die we willen halen. Iedere maand maken we de balans op om te zien of we nog op schema liggen. Drie keer per jaar delen we de rapportages met de RvC.

Ambitie	Doelstelling en afwijking doelstelling	Resultaat
Waarborgen continuïteit	Verkrijgen van positieve beoordelingen van controlerende instanties (ILT, Waarborgfonds).	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Waarborgen continuïteit	Het bepalen van de koers van Nijestee.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Maatschappelijke verankering	Het inzichtelijk maken en waar mogelijk verhogen van de maatschappelijke prestaties van Nijestee. Afwijking doelstelling: 1 van de subdoelen was om de Aedes Benchmark te bespreken met de Participatieraad. Dit heeft niet plaatsgevonden.	Doelstelling deels gerealiseerd.
Verbeter de leefbaarheid van onze wijken	Het door middel van het uitvoeren van concrete projecten vergroten en verbeteren van de leefbaarheid in Groningen in het algemeen en van onze wijken in het bijzonder. Afwijking doelstelling: 1 van subdoelstellingen was om 3 wijkvisies uit te werken van het thema leefbaarheid. Dit staat gepland in 2017 en zal in samenspraak met o.m. gemeente plaatsvinden.	Doelstelling deels gerealiseerd.
Beheers de exploitatiekosten	Minimaal realiseren van het geraamde bedrijfsresultaat en het verder versterken van de financiële positie. Afwijking t.o.v. doelstelling: de doelstelling was o.a. ultimo 2016 een formatie van 155,1 fte's. In het portefeuilleplan, dat dit jaar is goedgekeurd, is een groeiambitie voor sociale huurwoningen opgenomen. Een daling van de formatie (naar 150 fte in 2018) hebben we daarom losgelaten.	Doelstelling deels gerealiseerd.
Beperk risico's tot acceptabele grootheden	Het verkleinen van de (financiële) risico's op de ontwikkelportefeuille. Afwijking van doelstelling: onze doelstelling was om het transport van Noorderkerk, Ciboga schots 8, De Velden en Hora Siccamingel definitief af te wikkelen. Uitgezonderd De Velden heeft het transport in 2016 plaatsgevonden. In paragraaf 4.3 is toegelicht, waarom het transport de Velden in 2017 plaatsvindt.	Doelstelling deels gerealiseerd.
Beperk risico's tot acceptabele grootheden	Het minimaliseren van aardbevingsrisico's bij nieuwbouw.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Vergroot participatie van bewoners	Het onderhouden en verder professionaliseren van contacten met alle in groepen georganiseerde bewoners. Afwijking t.o.v. doelstelling: de doelstelling was om 4 BAG's (BewonersAdviesGroepen) te organiseren. We hebben 1 BAG gehouden over onderhoud bij verhuizen. De 2e BAG over jongerenwoningen ging niet door vanwege gebrek aan deelnemers.	Doelstelling deels gerealiseerd.
Behoud c.q. verbeter de klanttevredenheid	Het realiseren van een acceptabele klanttevredenheid op het gebied van woondiensten en onderhoud. Afwijking t.o.v. doelstelling: Onze doelstelling was uit te komen op een gemiddelde A score in de Aedes Benchmark. We komen gemiddeld uit op score B. We halen op volgende gebieden onze doelstelling niet: - klanttevredenheid vertrekkende huurder 7,2 (doelstelling 7,5 – response 234) - klanttevredenheid reparaties en verhuizingen 7,7 (doelstelling 8 – response 301) - klanttevredenheid projectmatig onderhoud 7,6 (doelstelling 8 – response 66)	Doelstelling deels gerealiseerd.



Bied keuzemogelijkheid door diversiteit in het woningaanbod	Het realiseren van het vastgoedprogramma 2016. Afwijking t.o.v. doelstelling: - Zaagmuldersweg – De Velden: RvC heeft start bouw Zaagmuldersweg (72 woningen) goedgekeurd. Start bouw vertraagd i.v.m. levering van materiaal. Oplevering februari 2017 (planning 2016). - Zaagmuldersweg – Parkzijde: RvC heeft start bouw De Velden Parkzijde (34 woningen) goedgekeurd. Omgevingsvergunning eind augustus verstrekt, waardoor oplevering ultimo 2016 niet haalbaar is. Oplevering in 2017 (planning 2016). - GAK: Start bouw uitgesteld tot najaar 2017 (planning 2016). - Treslinghuis: Sloop Treslinghuis is verschoven naar 2018 (planning 2016). - Energetische kwaliteitsverbetering: 1 project met 30 woningen is opgeleverd, de overige 195 woningen bevinden zich in de uitvoeringsfase. De projecten worden in 2017 opgeleverd (planning 2016).	Doelstelling deels gerealiseerd.
Verkoop onroerend goed t.b.v. creëren investeringsruimte	Het minimaal realiseren van een verkoopopbrengst als gevolg van de individuele verkoop van bestaande huurwoningen.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Voldoe aan externe regelgeving	Het voldoen aan de regelgeving inzake Woningwet en Governancecode Woningcorporaties.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Toets en verbeter de interne processen	Het borgen van de kwaliteit van het woningbezit.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Verbeter de informatievoorziening	Het voorbereiden van de keuze voor een nieuw primair informatiesysteem. (vanwege eindigheid van First Noa)	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Behoud gemotiveerde medewerkers	Het versterken van de verbinding en de cultuur tussen de verschillende afdelingen.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Ontwikkel nieuwe concepten ter bevordering strategische doelstellingen	Het vergroten van de duurzaamheid van onze woningen door verlaging van het gebruik van fossiele brandstoffen.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Ontwikkel nieuwe concepten ter bevordering strategische doelstellingen	Het voorkomen van oplopende schuldenproblematiek van onze huurders.	Doelstelling volledig gerealiseerd.

1.7 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 6 over Organisatie en Personeel). In het afgelopen jaar werden door het bestuur onder andere de volgende besluiten genomen:

- maatregelen versnellen nieuwbouwprojecten en energieverbetering bestaand bezit
- scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- begroting 2017
- verkoop grondlocaties
- sociaal beleid Nijestee
- plan van aanpak Energy Efficiency Directive (EED)
- keuze nieuw primair systeem (gunning aan Itrix)
- jaarverslag 2015
- beleid duurzaamheid 2016-2020
- de Oerkracht van Nijestee (missie, kernwaarden, merkpersoonlijkheid, levensverhaal)
- aanpassing vergoeding Sociaal Statuut bij onderhoud
- samenwerkingsovereenkomsten Participatieraad en huurdervereniging Kostverloren
- statuten stichting Participatieraad
- pilot om meer bestaande gezinswoningen beschikbaar te krijgen
- deelname WarmteStad
- portefeuilleplan 2016-2025
- financieringsplan 2016-2025
- reglement financieel beleid en beheer
- treasury-, verbindingen- en investeringsstatuut
- treasury jaarplan 2017
- aanpassing procuratiereglement
- intern controleplan
- crisisplan
- reactie adviezen Participatieraad (jaarlijks bod op Woonvisie gemeente, scheiding DAEB/niet-DAEB, Warmtestad, concept begroting 2017)
- strategisch kader 2017-2020: Groeien op z'n Gronings
- hoofdlijnen nieuw huurbeleid
- maatregelen meldplicht datalekken

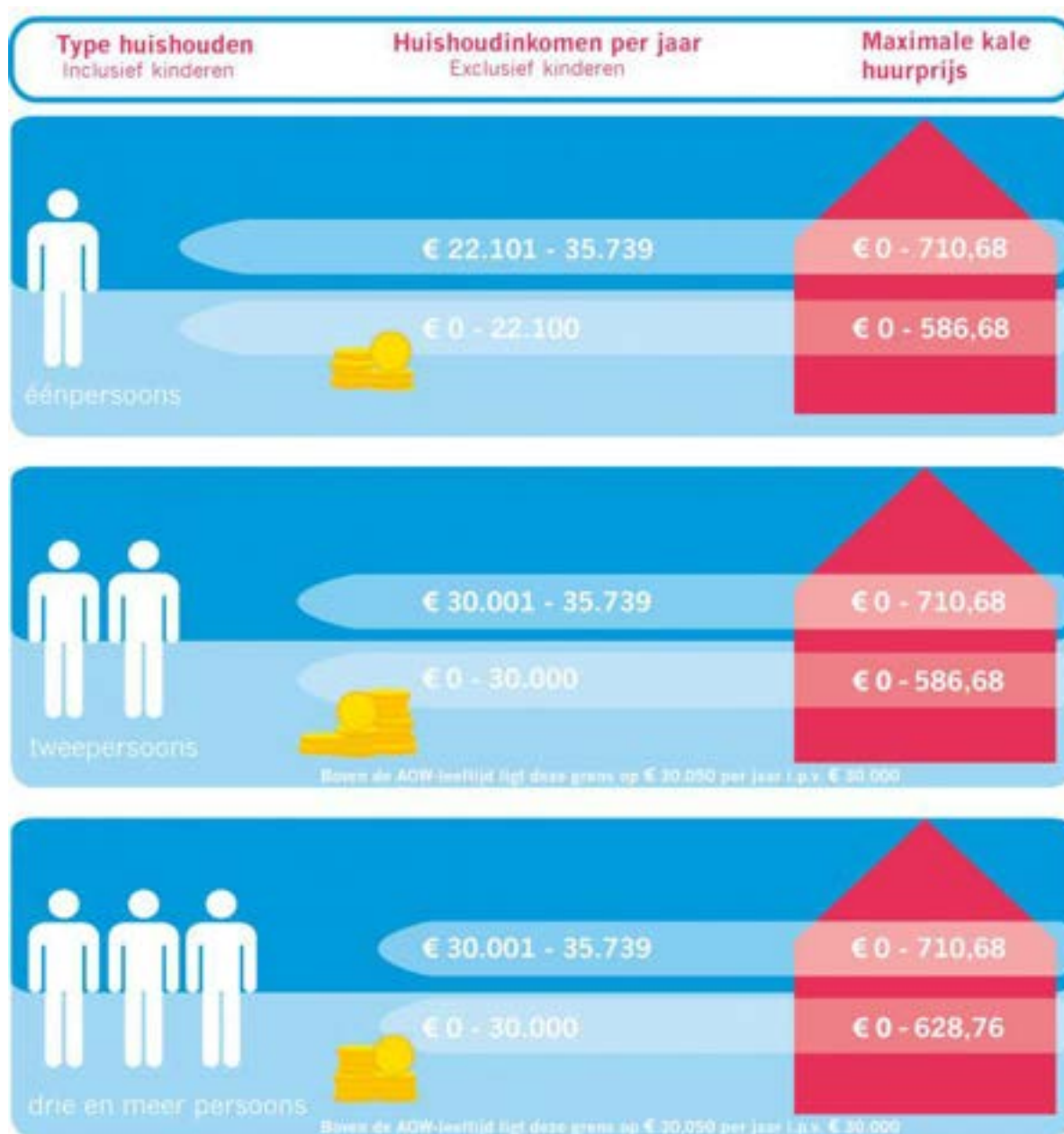
A woman with a grey scarf and a black top is smiling and holding a red tag. She is standing at a white counter, interacting with a person whose arm and hand are visible on the left. The background is a modern office with blue and white walls and hanging lamps.

Betaalbaar wonen

2.1 Huurbeleid

Landelijke ontwikkelingen

Vanaf 1 januari 2016 zijn woningcorporaties wettelijk verplicht om bij nieuwe verhuringen, huishoudens die recht op Huurtoeslag hebben, een woning aan te bieden met een zogenoemde passende huur. Dit is voor één- of tweepersoonshuishoudens een huur beneden € 586 en voor drie- of meerpersoonshuishoudens een huur beneden € 628. Of je recht hebt op Huurtoeslag hangt af van je inkomen. Corporaties moeten bij een nieuwe verhuring minimaal 95% van deze groep passend huisvesten. In onderstaand plaatje staan de regels van Passend toewijzen.



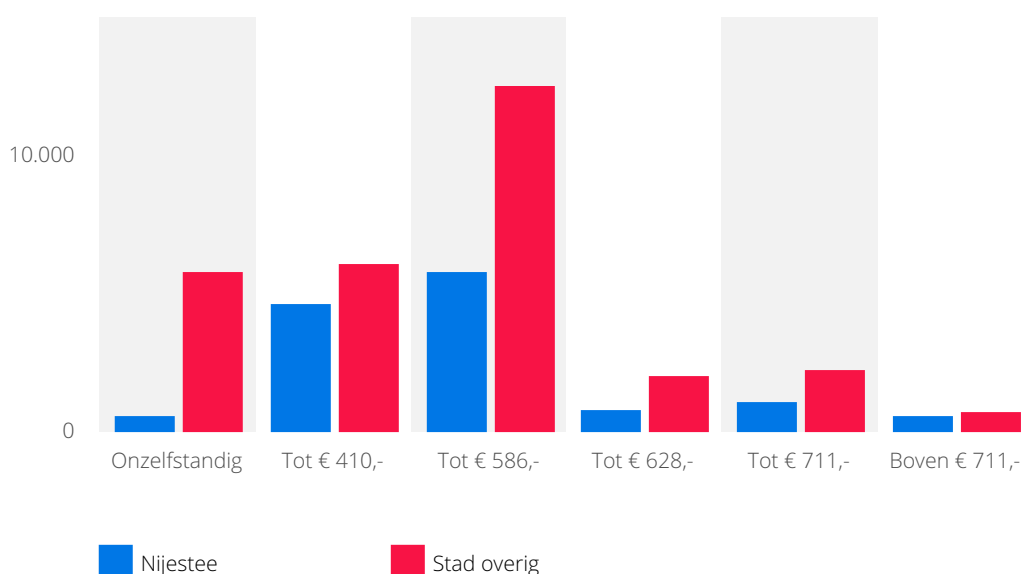
Sociale huurwoningen boven deze huurprijzen zijn daarmee niet meer toegankelijk voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. Sociale huurwoningen mogen maximaal € 710,68 per maand kosten. De minister wil met de nieuwe regels voorkomen dat huurders een te dure woning accepteren en in betalingsproblemen komen. Daarnaast wil de minister de uitgaven aan Huurtoeslag voor het Rijk beperken.

De inflatie is de basis voor de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli. Voor 2016 gold een inflatie van 0,6%. De gemiddelde stijging van sociale huurwoningen mocht inflatie + 0,4% zijn, in totaal dus 1%. Daarnaast bleef de mogelijkheid bestaan om inkomensafhankelijk een hogere huurverhoging tot 4,6% te vragen. De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning blijft bevroren op € 710,68. De minister kondigde ook aan dat per 1 januari 2017 de huursombenadering wordt ingevoerd. Dan worden alle huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen en de huuraanpassing per 1 juli in dat jaar bij elkaar opgeteld. Aan deze huursom wordt een maximumgrens gesteld.

Huurbeleid Nijestee

Nijestee heeft circa 13.000 woningen, waarvan ongeveer 500 onzelfstandige woningen en 500 vrije sectorwoningen. Van de 12.000 zelfstandige sociale huurwoningen is de gemiddelde huur €465. In onderstaand overzicht staat de prijsopbouw van Nijestee in vergelijking met de overige woningcorporaties in de stad.

Huurprijsoopbouw 2016: Nijestee versus overige corporaties Groningen



We zijn opgericht om betaalbare woningen te verhuren. We willen daarom zoveel mogelijk woningen in de sociale huursector houden. Sterker nog: de komende jaren gaan we zelfs nieuwe betaalbare woningen bijbouwen om aan de toenemende vraag te voldoen en wachttijden te verkorten. Om te kunnen bouwen, hebben we geld nodig. We zoeken daarom een balans tussen het beperken van de huurstijging en het verkrijgen van voldoende huurinkomsten om de nieuwe woningen te kunnen betalen.

Voor de jaarlijkse huurverhoging wilden we de huren gemiddeld met 1% laten stijgen, maar dit hebben we na advies van de Participatieraad verlaagd naar 0,8%. Dit betekent een gemiddelde stijging van € 3,70 per maand per woning. Dit percentage pasten we bij alle woningen toe, behalve bij:

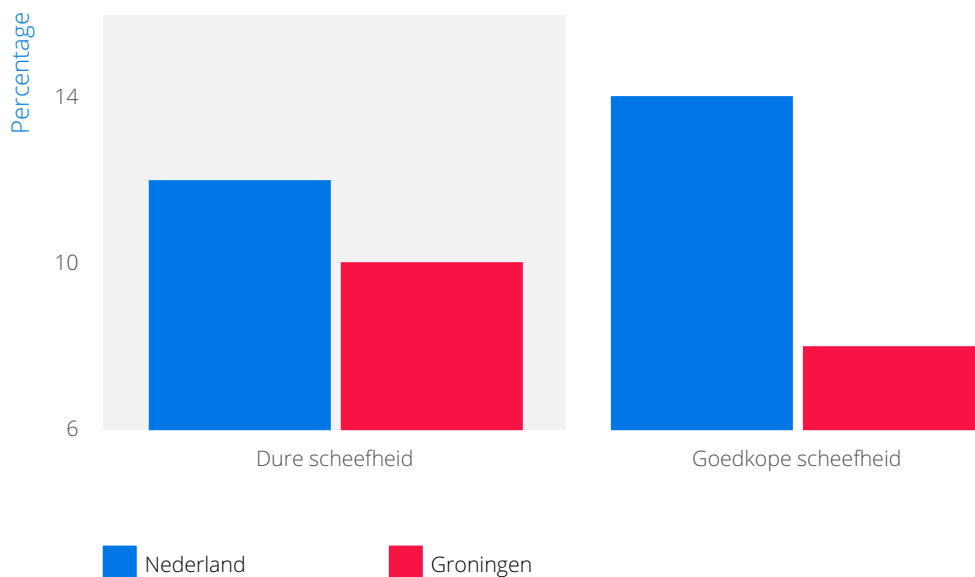
- 102 te slopen woningen in de Grunobuurt;
- 108 woningen met een specifiek huurcontract via een instelling;
- 489 woningen die al op de maximale huurtoeslaggrens zitten.

Bij een nieuwe verhuring verhogen wij de huur naar een 'streefhuur' die is afgeleid van de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Voor woningen tot en met 145 punten is de streefhuur 90% van dit maximum en voor woningen vanaf 146 punten is dat 95%. Ook hier zorgen we ervoor dat woningen in principe niet boven €710,68 uitstijgen en dus binnen de sociale huursector blijven vallen.

Nijestee huurbeleid 2016						
Aantal	Huurcategorie		Streefhuur	Huuraanpassing 1 juli 2016		
			<i>Uitgangspunt</i>	<i>Per 1 juli: 0,8%</i>		
13.500	Niet-DAEB	Vrije sector				
12.600	DAEB	Sociale huur <i>146 punten of meer</i>	95% max WWS			
12.000						
11.500				0,80%		
11.000						
10.500						
10.000				Aftoppen	0,30%	
9.500						
9.000						
8.500						
8.000						
7.500						
7.000						
6.500						
6.000						
5.500				Sociale huur <i>145 punten of minder</i>	90% van de maximum WWS-huur	0,80%
5.000						
4.500						
4.000						
3.500						
3.000						
2.500						
2.000						
1.500						
1.000			Specifiek + sloop	0,20%		
500	Onzelfstandig	Actuele huur		0,80%		

We vragen geen inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat wij vinden dat de huurprijs gebaseerd moet zijn op kwaliteit en niet op inkomen. Daarnaast komt het zogenoemde goedkoop scheefwonen in Groningen maar relatief weinig voor en hebben deze huishoudens niet veel alternatieven.

Dure en goedkope scheefheid Groningen versus Nederland



Dure scheefheid = huurtoeslaggerechtigde in woning met huur boven € 586 of € 628.

Goedkope scheefheid = huurder met inkomen boven circa € 40.000 in woning met huur onder € 710,68.

We verhuurden in 2016 1.380 sociale huurwoningen, waarvan 1.146 aan Huurtoeslaggerechtigden. Daarvan heeft circa 99% een passende aanbieding gekregen. Daarmee voldoen we aan de eis om minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op Huurtoeslag passend te huisvesten.

Huurprijzen	Aantal verhuringen	Met recht op Huurtoeslag	Geen recht op Huurtoeslag
Tot € 586	1.138	1.095	43
€ 586 - € 628	81	42	39
€ 628 - € 711	161	9	152
Totaal	1.380	1.146	234
	100%	83%	17%

Eind 2016 werkten we een jaar met de nieuwe regels rond Passend toewijzen. Op basis van eigen bevindingen en signalen van de Participatieraad besloten we ons huidige huurbeleid nog eens goed tegen het licht te houden. We zien een aantal knelpunten, zoals:

- De doorstroming stagneert mede als gevolg van de grote huursprong bij een nieuwe verhuring. Daarmee neemt de beschikbaarheid en keuze voor huurders af;
- Ons aandeel woningen onder de passendheidsgrenzen daalt geleidelijk en daardoor
 - neemt de slaagkans en keuzevrijheid van huurtoeslaggerechtigden af,
 - neemt de verhuurbaarheid van woningen boven deze grenzen af;
- Gezinnen zonder urgentie hebben een relatief lage kans op het vinden van een woning;
- We hebben geen maatwerk voor kwetsbare groepen of personen. We kregen bijvoorbeeld signalen van hoge maandlasten voor zittende huurders met een beperking die in relatief dure woningen wonen en hoge zorgkosten moeten betalen.



Eind 2016 ontwierpen we in concept een nieuw Huurbeleid om deze knelpunten te verminderen. In december legden we dit beleidsvoorstel ter advies aan de Participatieraad voor. Begin 2017 stellen we mede op basis van dit advies een nieuw Huurbeleid vast.

2.2 Bestaande woningen energiezuinig maken

Ieder jaar verbeteren we bestaande woningen, zodat mensen op hun energierekening kunnen besparen. We verbeteren dan de isolatie en ventilatie of vervangen installaties in hele straten en huizenblokken. Voor 2016 wilden we 225 woningen op die manier opleveren. De ervaring leert dat huisbezoeken nodig zijn om de voordelen goed uit te leggen. Dat kost tijd. Van de geplande 225 woningen in 2016 leverden we 30 woningen (één project) op. De overige 195 woningen leveren we pas in 2017 op. Ook woningen die voor 2015 op de planning stonden, leverden we pas later op. Eind 2016 stond de teller op in totaal 170 opgeleverde woningen.

Woningen	Begroting 2015	Begroting 2016	Opgeleverd 2016	In uitvoering 2016	In ontwikkeling 2016
Oosterparkwijk					
Irislaan 2A-18, Zaagmuldersweg 41-49B, Tulpstraat 2	50		50		
Tulpstraat 1, Irislaan 20-42A, Goudenregenstraat 2	28		28		
Goudenregenplein 2-12		6		6	
Irislaan 1-9B, Zaagmuldersweg 35-39		21		21	
Kamperfoeliestraat 3-39A, Goudenregenstraat 4-12		25		25	
Klaprooslaan 1-13B, Zaagmuldersweg 61, Seringenhof 48		21		21	
Zaagmuldersweg 13-33B		33		33	
De Wijert					
Bosboom Toussaintstraat 1-71	36		36		
Bosboom Toussaintstraat 14-72	26		26		
Nicolaas Beetstraat 14-72		30	30		
Selwerd					
Beukenlaan e.o.		56		56	
Esdoornlaan		33			33
Totaal	140	225	170	162	33

Aan de andere kant zien we ook dat er toenemende belangstelling en enthousiasme van bewoners ontstaat. We beraadden ons op stappen om de aanpak te versnellen, te meer omdat we voor de komende jaren juist méér woningen projectmatig willen opleveren. Omdat we de komende jaren weer geld te besteden hebben en we onze doelstelling van gemiddeld label B in 2020 willen halen, verhoogden we onze ambitie in 2016 naar 300 woningen per jaar.

2.3 Energielasten beperken

Naast de huur maken de energielasten een groot deel uit van de woonlasten. Daarom stelden we in 2016 een plan op om maar liefst langs tien verschillende wegen op energiekosten te besparen. Zo ondertekenden we op 1 juni 2016 een overeenkomst met WarmteStad, een BV opgericht door de gemeente Groningen en het Waterbedrijf Groningen. Plan is om in totaal in het noordwesten van de stad 10.000 woningen op aardwarmte aan te sluiten. Het gaat om huizen in Selwerd, Paddepoel Vinkhuizen en Kostverloren die gebruik maken van blokverwarming. Het idee is om ook toekomstige nieuwbouw, zoals De Trefkoel, op het warmtenet aan te sluiten. Ook startten we de eerste overleggen met besturen van Verenigingen van Eigenaren waar we bezit hebben om te zien wat we in deze complexen aan duurzame maatregelen kunnen aanbrengen. Daarnaast hebben we in de meerjarenbegroting tot 2020 € 80.000 per jaar opgenomen om verlichting in algemene ruimten, buitenruimten en liften te vervangen door LED. Met LED-lampen verhogen we de veiligheid, tegelijkertijd is dit een rendabele investering: lampen verbruiken minder elektriciteit, gaan langer mee en onze vakmannen hoeven minder vaak op pad om kapotte lampen te vervangen. De nieuwe energiezuinige armaturen verdienen zich in zeven jaar terug.



2.4 Besparen met de zon

We bieden onze huurders de mogelijkheid zonnepanelen te laten plaatsen. Dit zorgt voor een lagere energierekening. In 2016 plaatsten we bijna 1.000 zonnepanelen op 148 woningen van onze huurders. Dat draagt bij aan de betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit van hun huis. De huurder betaalt een gedeelte mee, maar de verlaging van de energiekosten weegt gemiddeld voldoende op tegen de huurverhoging voor de investeringskosten. De huurder betaalt bijvoorbeeld een tientje per maand, terwijl de energierekening maandelijks met € 20 omlaag gaat.

2.5 Betaalbaar kopen

We verkopen al sinds de jaren negentig huurwoningen in allerlei soorten en maten: klein, groot, nieuw, oud, laagbouw, gestapeld, goedkoop en wat duurder in ongeveer 30 verschillende buurten verspreid over de stad. 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. We vinden het belangrijk dat jong en oud, arm en rijk door elkaar wonen en dezelfde voorzieningen in buurten delen.

Verkoop bestaande huurwoningen

De verkoopaantallen zijn de laatste jaren afgenomen, eerst onder invloed van de recente recessie maar nu ook omdat wij minder sociale huurwoningen willen verkopen. We zoeken een balans tussen verkoop en nieuwbouw van huurwoningen, waarmee we per saldo kunnen groeien in sociale huurwoningen. Eind 2014 hebben we hiervoor ons verkoopprogramma op voorspraak van de Participatieraad al aangepast en we willen deze lijn verder doortrekken. In de begroting van 2016 was het uitgangspunt maximaal 140 te verkopen, waarvan maximaal 115 sociale huurwoningen. In de komende jaren willen we maximaal 100 huurwoningen verkopen, waarvan maximaal 50 sociale huurwoningen.

In 2016 verkochten we 133 huurwoningen, waarvan 94 sociale huurwoningen en 39 vrije sectorhuur. Voor de sociale huurwoningen lag de verkoopprijs globaal tussen €80.000 en €175.000 met een gemiddelde van €126.000. De vrije sectorwoningen variëren tussen €140.000 en €240.000 met een gemiddelde van €211.000. De verkochte sociale huurwoningen zijn daarmee betaalbaar voor de "bovenkant" van de doelgroep (tot €39.874), de verkochte vrije sectorwoningen zijn betaalbaar voor de middeninkomens.

Wooninvesteringfonds

In het verleden verkochten we een aantal complexen in zijn geheel aan het Wooninvesteringfonds (Wif), in totaal 350 woningen. In 2015 is het Wif ontmanteld, de woningen werden doorverkocht met toestemming van de minister. Nijestee had als zogenoemde certificaathouder nog recht op uitbetaling van resterende opbrengsten. In 2016 ontvingen we de laatste uitbetaling van € 39.000 en is het Wif definitief door de leden opgeheven.

Verkoop onder voorwaarden

In het verleden verkochten we bij enkele nieuwbouwprojecten woningen aan particulieren onder de regeling Koopgarant, waarbij we een terugkoopplicht hebben. In 2016 zijn ons 10 van deze woningen aangeboden. Die verkochten we opnieuw, maar dit keer zonder een garantieregeling.

Verkoop bedrijfspanden, parkeerplaatsen en bergingen

We verhuren en beheren ook vastgoed zonder woonfunctie. Dat beschouwen we niet als onze kerntaak, tenzij er een huurder met een maatschappelijke functie in zit zoals het buurtpand de Goudvink of het een voorziening betreft die onlosmakelijk verbonden is met woningen, zoals een ketelhuis. De overige bedrijfspanden, parkeervoorzieningen en losse bergingen verkopen we, mits dat financieel aantrekkelijk is. In 2016 verkochten we 5 bedrijfspanden, 15 garages, 40 parkeerplaatsen en 6 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 'erfpachters' in de gelegenheid de grond alsnog te kopen. In 2016 verkochten we 31 percelen.

2.6 Voorkomen huurachterstand en huisuitzetting

We steken veel tijd en energie om huurschulden te voorkomen en te beperken. Want in het uiterste geval raakt iemand de woning kwijt, en dat is niet wat we willen. We zijn immers opgericht om mensen te huisvesten, niet om te ontruimen. Om huurschulden te beperken, zoeken we persoonlijk contact en zetten we verschillende acties in.

We werken sinds eind 2016 met een nieuw systeem om bewoners te helpen om de huur op tijd te betalen. De uitgangspunten zijn:

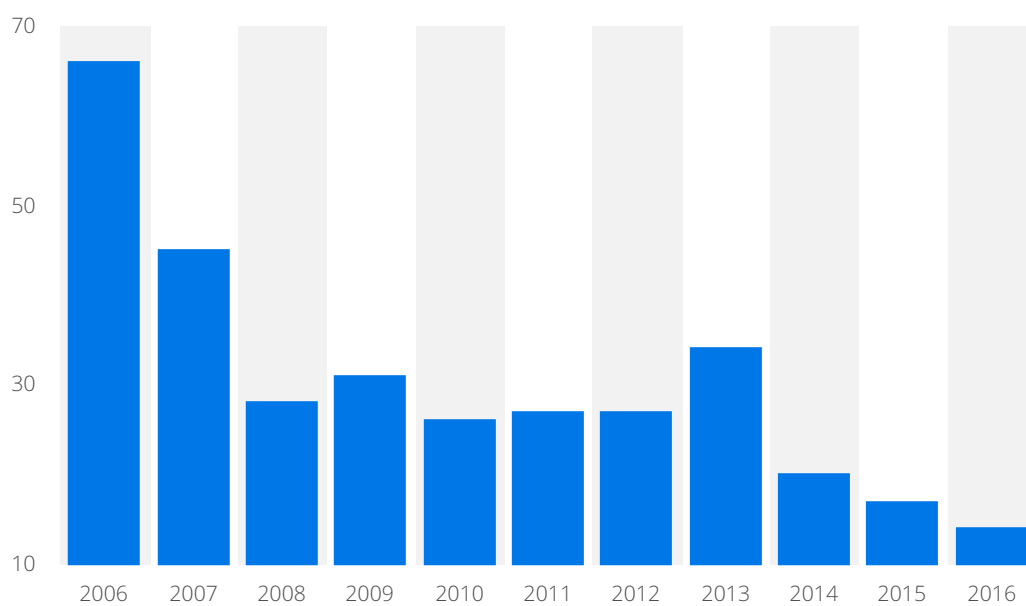
- Kostenbesparing voor huurders
- Minder dossiers overdragen aan gerechtsdeurwaarder
- Lagere huurachterstand
- Voor overdracht aan gerechtsdeurwaarder is er minimaal éénmaal contact geweest met huurder

Als je schulden hebt, kan iedere envelop een vervelende boodschap bevatten. In 2016 maakten we daarom een kaartje om achter te laten als we voor een dichte deur stonden. De kaart met daarop de tekst “Samen op zoek naar een oplossing” gebruiken we nu bij elk huisbezoek als een bewoner niet thuis is. Daarnaast pasten we het afgelopen jaar de toon aan van de brief die we versturen als laatste kans. Ook proberen we nogmaals in contact te komen met een bewoner als die afspraken over een betalingsregeling niet nakomt. De aanpak werkt: in 2015 hebben we 419 nieuwe dossiers overgedragen aan een gerechtsdeurwaarder. Het aantal nieuwe dossiers dat naar een gerechtsdeurwaarder ging, daalde in 2016 naar 178.

In het verslagjaar onderhielden we met 287 huishoudens persoonlijk contact om oplopende huurschuld te voorkomen. Hierbij werken we ook samen met WIJ-teams van de gemeente, hulpverleningsinstellingen of de Groningse Kredietbank (GKB). We bieden tijd en ruimte aan bewoners om de schulden en de bijbehorende (stressvolle) situatie te stabiliseren. Met hulp van de WIJ-teams komt een bewoner bij de GKB terecht. Nijestee bevriest de huurachterstand van dat moment onder voorwaarde van betaling van de maandelijkse huur vanaf dat moment.

Ook die aanpak werkt: in 2016 ontruimden we slechts 14 woningen in verband met huurschuld.

Overzicht ontruimde woningen 2006 - 2016



De totale achterstand eind december 2016 bedroeg € 958.494.



Wonen waar je wilt

3.1 Voldoende betaalbare woningen

We verhuren circa 13.000 woningen, waarvan 12.500 sociale huurwoningen en 500 vrije sector huurwoningen. Daarnaast verhuren en beheren we ongeveer 1.000 andere ruimtes, zoals garageboxen, parkeerplaatsen, buurtpanden of bedrijfspanden.

In de nieuwe Woningwet is de eis opgenomen dat de grotere corporaties hun bezit moeten scheiden: er komt dan een schot tussen DAEB (sociale huurwoningen, buurtpanden en dergelijke) en niet-DAEB (vrije sector huurwoningen, garageboxen, parkeerplaatsen en bedrijfspanden). Facturen die we voor de verschillende onderdelen ontvangen en andere kosten die we maken, moeten we in de toekomst gescheiden bijhouden. Dat betekent dat we kosten goed moeten administreren. Het handigst is dat om dat per complex te regelen en niet per woning. We maakten daarom een voorstel voor de scheiding waarbij we hele complexen óf als DAEB óf als niet-DAEB markeren. Dit is nu niet in alle gevallen zo: het komt voor dat we binnen een complex zowel sociale huurwoningen als vrije sectorhuurwoningen verhuren. Als dit verandert, maak je een principiële keuze over de groep aan wie je een woning in de toekomst kunt verhuren.

We zijn opgericht om mensen met een lager inkomen een dak boven het hoofd te bieden. Uitgangspunt is dat het gros van de woningen in de sociale huursector blijft. We hanteerden daarom de volgende criteria voor het scheidingsvoorstel:

1. aantal niet-DAEB woningen voor scheiding (558) neemt na de scheiding niet toe;
2. koppeling tussen prijs en kwaliteit (WWS punten);
3. zoveel mogelijk homogene complexen (of helemaal DAEB of helemaal Niet-DAEB).

In ons voorstel schuiven we maar beperkt wat heen en weer, met name om het boekhouden simpel te houden. In totaal groeit ons aantal sociale huurwoningen met 21.

Scheidingsvoorstel	Alle woningtypen			Eengezinswoningen		
	Aantal	WWS-punten	Max. huur	Aantal	WWS-punten	Max. huur
Naar DAEB	150	170	€ 842	41	173	€ 858
Naar Niet-DAEB	129	195	€ 971	90	202	€ 1.007

De Participatieraad ging akkoord met het voorstel. Op 1 september 2016 stuurden we het voorstel naar de gemeente. Want een gemeente mag een 'zienswijze' op het scheidingsvoorstel geven voordat we dit indienen bij het ministerie. Pas op 22 november ontvingen we de formele reactie: de gemeente gaat op hoofdlijnen akkoord, maar heeft bezwaar tegen de verschuiving van de 90 eengezinswoningen naar de vrije sector, helemaal als we die op termijn willen verkopen.

We zijn blij dat de gemeente ons voorstel op hoofdlijnen steunde. Maar omdat we pas laat een reactie ontvingen zagen we geen kans meer om het voorstel aan te passen en opnieuw aan de Participatieraad en RvC voor te leggen. Ons voorstel stuurden we daarom eind december 2016 ongewijzigd naar het ministerie, samen met de zienswijze van de gemeente. In 2017 volgt een reactie.

3.2 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. Nieuwe huurders moeten een IBRI-formulier, een DUO-verklaring of een COA-verklaring inleveren. 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 € 35.739.

We verhuurden in het verslagjaar 1.380 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 2016 zijn vrijwel alle individuele verhuringen (circa 96%) 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. Bij intermediaire verhuur zijn we afhankelijk van de medewerking van instellingen of woonverenigingen om inzicht in de inkomensgegevens te krijgen.

3.3 Schaarse woningen verdelen

De stad Groningen is en blijft een gewilde plek om te wonen. Er zijn wachttijden voordat je terecht kunt in een sociale huurwoning. 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 kunnen daarop reageren. Iedere maand inschrijving 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 Woonurgentie Groningen. Deze commissie 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.

We helpen graag kwetsbare personen in de stad onder dak, dat geldt ook voor asielzoekers of vergunninghouders. Als asielzoekers hier mogen blijven omdat hun eigen land te onveilig is, krijgen ze een verblijfsvergunning. Ze hoeven dan niet meer te leven in een asielzoekerscentrum, maar hebben recht op een eigen huis. In de praktijk komen ze vaak terecht in een woning van een corporatie, maar de gemeente is eindverantwoordelijk voor de huisvesting van deze mensen uit andere landen. Bij inschrijving in WoningNet ontvangen statushouders 100 urgentiepunten. Daarmee kunnen ze zelf zoeken of er een geschikte woning voor hun bij zit. Humanitas helpt hierbij en gaat soms mee om een woning te bekijken.

Voor asielzoekers waren geen nieuwe locaties meer nodig. Maar de gemeente Groningen had begin 2016 een achterstand met de huisvesting van vergunninghouders. Vanuit het rijk had de gemeente de taak om 508 (+ 46 achterstand uit 2015) statushouders (personen) te huisvesten in 2016. In totaal vonden ruim 300 huishoudens een plekje in een sociale huurwoning van een van de corporaties. Nijestee verhuurde ruim 160 woningen aan vergunninghouders, circa 10% van het totaal aantal nieuwe verhuringen. Eind 2016 was de achterstand teruggelopen tot 23 personen, inclusief de achterstand van 2015.

Verhuringen naar doelgroep in stad Groningen

	2016	2015	2014	2013	2012
Kwetsbare personen	5,70%	6,10%	8,50%	6%	8%
Wijkvernieuwingsurgente	1,10%	2,40%	2%	4%	3%
Urgente grote gezinnen	3,70%	3,90%	2,50%	3%	4%
Urgente regulier	14,10%	9,60%	6,50%	7%	8%
Regulier woningzoekenden	75,30%	78,10%	80,50%	80%	77%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%



In de stad Groningen kwamen 2.826 sociale huurwoningen vrij in 2016. Hiervan werden 162 woningen verhuurd aan kwetsbare personen, 72 huishoudens vonden onderdak bij Nijestee. We verhuurden in het verslagjaar 1.380 sociale huurwoningen aan nieuwe bewoners, inclusief tijdelijke en onzelfstandige woningen.

3.4 Blijven bouwen

De stad blijft een gewilde plek om te wonen, er zijn wachttijden voordat je een sociale huurwoning krijgt. Om die wachttijden te verkorten blijven we nieuwe, betaalbare woningen bouwen. Tot aan 2008 leverden we honderden woningen per jaar op, dat aantal verminderde drastisch met de financiële crisis en rijksheffingen die we moesten betalen. 2016 lijkt een kanteljaar te worden: we hebben weer volop de mogelijkheid om te bouwen, de vruchten hiervan kunnen de Stadgers in de komende jaren plukken. Eind 2016 hebben we 593 woningen onder handen, nog eens 385 in ontwikkeling en 74 in onderzoek.

(ver)bouwprojecten	Geplande oplevering	Opgeleverd in 2016	In uitvoering eind 2016	In ontwikkeling eind 2016	In onderzoek eind 2016
Oosterparkwijk					
De Velden – De Zaag	2017		72		
De Velden – Parkzijde	2017		34		
De Velden – Het Kopland (Wonen en zorg)	2017		22		
Treslinghuis locatie	2019				50
Grunobuurt					
Lampisterie (Blok 5)	2019			108	
Corpus den Hoorn					
Semmelweisstraat fase 3	2018				24
Paddepoel					
Trefkoel Blok B/C (jongeren)	2017		465		
Atlas (jongeren)	2018			224	
Zuidoost – strang 4 (inclusief 16 energieneutrale woningen)	2018			53	
Verbouw		6			
Totaal		6	593	385	74

Toelichting opgeleverde woningen

- Verbouw bedrijfsruimte en klaslokalen:** We beheren een beperkt aantal bedrijfsruimtes. Aan de WA Scholtenstraat kochten we jaren geleden een kantoorpand aan en verbouwden dat voor jongeren. Op de begane grond verhuurden we bedrijfsruimte aan een stichting die dagbesteding organiseert voor mensen met een beperking. De cliënten konden onder andere leren toneelspelen. Vanwege privé-omstandigheden van de initiatiefnemers ging de stichting ter ziele. In 2016 besloten we om ook deze ruimte geschikt te maken voor bewoning: we maakten er vijf nieuwe studio's voor jongeren bij. En in Corpus den Hoorn bouwden we naast nieuwe woningen op verzoek van de gemeente ook een school en een buurtcentrum aan de Semmelweisstraat. Tijdens de ontwikkeling van de school had de opdrachtgever al rekening gehouden met een mogelijke krimp van het aantal leerlingen op deze school. We maakten daarom meteen een plan om lokalen om te bouwen voor het geval dit zich inderdaad zou voordoen. Die situatie bleek vrij snel te ontstaan. In het afgelopen jaar zetten we het ombouwplan in werking en verbouwden we twee leslokalen tot een sociale huurwoning. Op deze manier leverden we in 2016 in totaal zes nieuwe woningen op.

Toelichting projecten in uitvoering

- De Velden – De Zaag:** We bouwen nog even door op De Velden. In het voorjaar van 2016 begonnen we met de bouw van 72 sociale huurwoningen aan de Zaagmuldersweg: De Zaag. Vanwege het risico op



aardbevingen ontwierpen we het gebouw van het begin af met bevingsbestendige maatregelen. Niet alle materialen konden tijdig worden geleverd, De oplevering was net na de jaarwisseling, begin januari 2017 startte de verhuur en we overhandigden in februari de sleutels aan de nieuwe bewoners.

- **De Velden – Parkzijde:** In februari sloten we ontwerp- en realisatieovereenkomsten met de ontwikkelaar af. Volgens de overeenkomsten zouden de 34 sociale huurwoningen uiterlijk 15 december 2016 opgeleverd worden. De gemeente verleende de omgevingsvergunning aan de projectontwikkelaar. Omwonenden maakten vervolgens bezwaar tegen de vergunning en de rechter bepaalde dat de bouw moest worden opgeschort. De oplevering verschuift hierdoor naar 2017.
- **De Velden – Het Kopland:** Op De Velden - de plek van het voormalig FC Groningen stadion bouwen - we 18 sociale huurwoningen, 4 studio's en 1 woonzorgcentrum voor Het Kopland. Deze instelling vangt vrouwen en kinderen op die tijdelijk geen veilig thuis hebben vanwege huiselijk geweld. Op 6 juli 2016 ging de eerste paal de grond in, het gebouw leveren we in het najaar van 2017 op.
- **Trefkoel:** Aan de Zonnelaan in het hart van Paddepoel bouwen we 465 sociale huurwoningen voor jongeren, waarvan 303 onzelfstandige eenheden, 142 zelfstandige eenheden, 40 parkeerplaatsen en 590 m2 bedrijfsruimte in de plint. Voor de bedrijfsruimte zoeken we een maatschappelijke huurder. Het complex leveren we in het najaar van 2017 op. Wij zijn in gesprek met Stichting Studenten Huisvesting (SSH) in Utrecht over de verhuur van de appartementen aan buitenlandse studenten. In 2014 sloten we een intentieovereenkomst met SSH onder welke condities en voorwaarden de SSH kan overgaan tot de exploitatie van de eenheden in de Trefkoel. Het definitieve contract met SSH legden we in de eerste vergadering van 2017 voor aan de RvC ter goedkeuring.

Toelichting projecten in ontwikkeling

- **Treslinghuis locatie:** We zijn al geruime tijd met O2G2 (openbaar onderwijsorganisatie) in gesprek voor een nieuwe school met een integraal kindcentrum op de locatie van het Treslinghuis. In dit buurtcentrum in het hart van de Oosterparkwijk hebben diverse maatschappelijke organisaties hun uitvalsbasis. De gemeente is verantwoordelijk voor de herhuisvesting van deze organisaties en ziet pas kans om die begin 2018 een ander onderkomen aan te bieden. De sloop is hiermee een jaar uitgesteld. Op deze locatie willen we ook circa 50 sociale huurappartementen bouwen. De school wordt niet door ons ontwikkeld, de appartementen wel. Voorafgaand aan de bouw stellen we een projectovereenkomst op met O2G2 met onder andere afspraken over het proces. De bouw moet aansluiten op de sloop die in het voorjaar van 2018 plaatsvindt.
- **Grunobuurt Lampisterie (blok 5):** In de Grunobuurt vervangen we verouderde woningen door acht nieuwbouwblokken. We bouwen daar gestaag door: drie blokken zijn klaar, de vierde is in ontwikkeling. In het najaar van 2016 sloopten we aan de Paterswoldseweg 33 woningen. De sloop van het laatste blok van de oude Grunobuurt (57 woningen aan de Stephensonstraat/Hoornsediep/Paterswoldseweg) volgt in het najaar van 2017. Op dit terrein ontwikkelen we een volgend nieuw bouwblok: Lampisterie, met ruim 100 sociale huurwoningen en 40 parkeerplaatsen op het maaiveld. We beginnen volgens planning in het najaar van 2017 met de bouw.
- **Semmelweisstraat:** In overleg met de bewoners en de gemeente zijn we al jaren bezig om woningen en een aantal voorzieningen in Corpus den Hoorn te vervangen. De wijkvernieuwing is bijna afgerond. Sinds kort kunnen bewoners gebruik maken van een gloednieuw buurtcentrum, de Semmelstee. Na de bouw van de laatste fase met 24 sociale huurwoningen is het plan afgerond.
- **Atlas:** Op de plek van het voormalige GAK-kantoor in Paddepoel verrijzen binnenkort twee woontorens: Atlas en Pleione. We werken op deze locatie samen met een projectontwikkelaar en ontwikkelen ieder één toren. Wij bouwen Atlas, met daarin ruimte voor jongeren in 224 semi-zelfstandige wooneenheden. De projectontwikkelaar richt zich op twee- en driekamer appartementen in de sociale en vrije sector huur. Het oude kantoorgebouw slopen we volgens planning in het najaar van 2017, aansluitend starten we met de bouw.



- **Paddepoel Zuidoost (strang 4):** De ontwikkeling van Paddepoel zetten we voort met een plan voor ruim 50 sociale huurwoningen. Het plan is om in het najaar van 2017 met de bouw te starten.
- **Experiment energie neutraal wonen:** Al onze nieuwe woningen voldoen natuurlijk aan de bouwvoorschriften: de woningen zijn goed geïsoleerd en verbruiken zo min mogelijk energie. Maar de bewoners krijgen nog wel een energieafrekening aan het eind van het seizoen. Om woonlasten nog verder te beperken, gaan we experimenteren met energie neutrale woningen. Die woningen wekken dan hun eigen energie op, bijvoorbeeld met zonnepanelen of andere innovatieve installaties. In 2017 maken we een start met de voorbereiding van circa 30 energie neutrale woningen. In Paddepoel Zuidoost ontwikkelen we 16 energie neutrale woningen. Op De Velden in de Oosterparkwijk staan ook plannen op stapel voor nog eens 15 energie neutrale woningen, die waren eind 2016 nog niet in ontwikkeling. De woningen zijn bereikbaar voor iedereen die recht heeft op huurtoeslag.

Discussie met de NAM over vergoeding aardbevingsbestendige nieuwbouw

In september 2014 voelden we een aardbeving in de stad Groningen als gevolg van de gaswinning door de NAM. Om er zeker van te zijn dat al onze nieuwe gebouwen aardbevingsbestendig zijn, houden we ons aan landelijke veiligheidsnormen. We pasten het ontwerp van De Trefkoel en Het Kopland daar op aan, de bouw leverde hierdoor een jaar vertraging op. Bij komende projecten houden we meteen bij het ontwerp rekening met de extra veiligheidseisen. De meerkosten om de gebouwen op die manier te (her)ontwerpen en te bouwen brachten we in rekening bij de NAM. Onze ervaring is dat de NAM ongeveer 80% bereid is te vergoeden, we zijn nog in onderhandeling om het restant van 20% vergoed te krijgen. Deze 20% is niet als vordering in de jaarrekening opgevoerd.

Paddepoel

Trefkoel Blok B/C
(465 sociale huurwoningen)



Paddepoel

Zuidoost
(53 sociale huurwoningen)

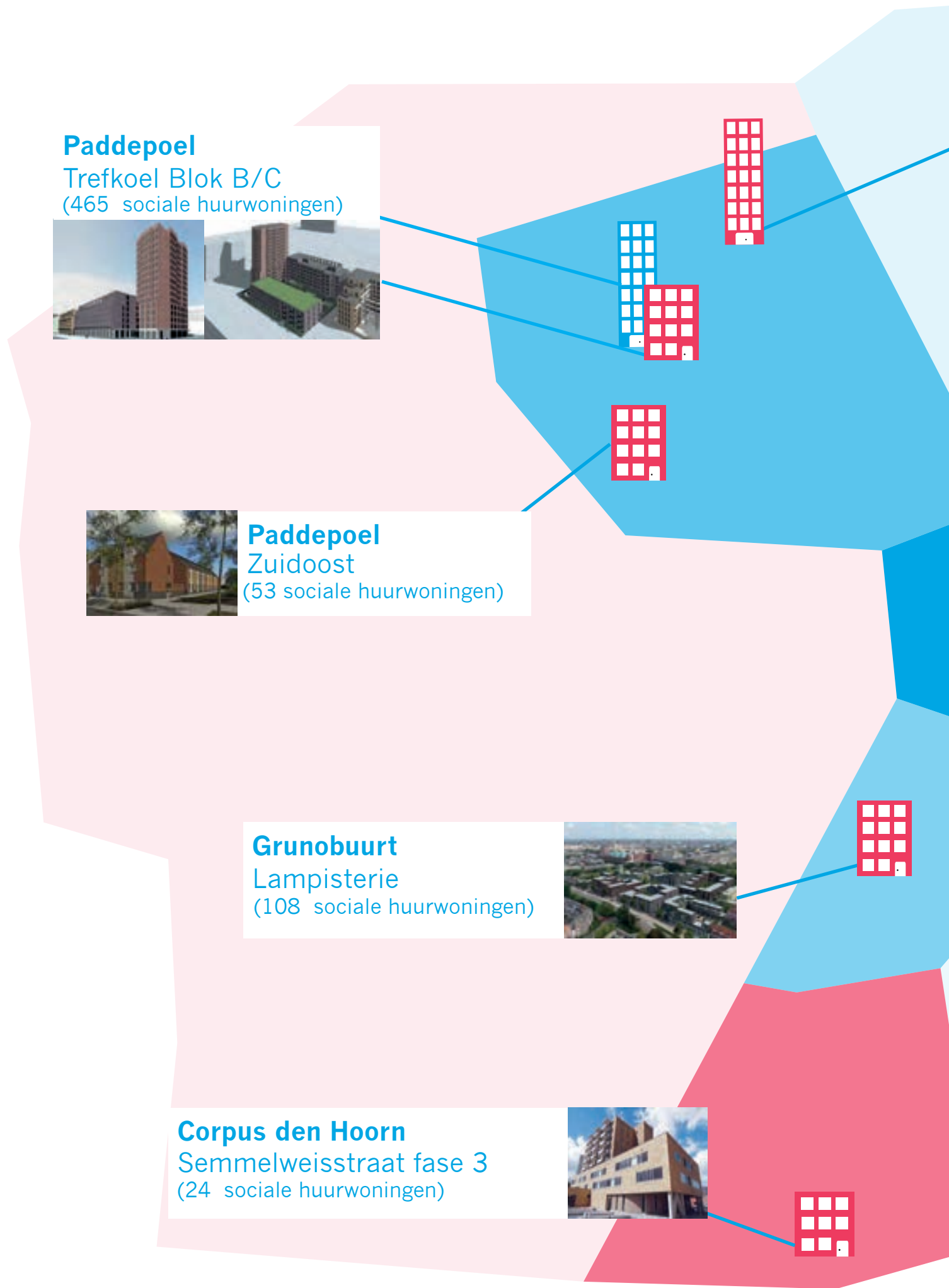
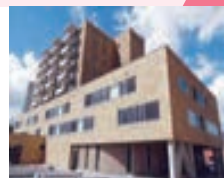
Grunobuurt

Lampisterie
(108 sociale huurwoningen)



Corpus den Hoorn

Semmelweisstraat fase 3
(24 sociale huurwoningen)



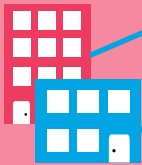
Paddepoel

Atlas

(224 sociale huurwoningen)



Groningen



De Velden

Het Kopland

Wonen en zorg



De Velden/ Oosterparkwijk

De Zaag (72 sociale huurwoningen)

Parkzijde (34 sociale huurwoningen)

Overzicht bouwprojecten Nijestee

3.5 Aan- en verkoop van bouwlocaties

De samenleving verandert continu en landelijke economische ontwikkelingen vinden direct hun weerslag op de lokale woningmarkt. De crisis is voorbij en onze middelen laten het toe dat we weer flink gaan bouwen. In prestatieafspraken met de Participatieraad en de Gemeente Groningen legden we vast wat we de komende jaren denken te realiseren. Om nieuwe woningen te kunnen bouwen, zijn bouwlocaties nodig.

Eerder kochten we een aantal bouwlocaties aan voor de ontwikkeling van koopwoningen of duurdere huurwoningen, vaak op plekken grenzend aan buurten waar we al betaalbare woningen verhuren en beheren. Op die manier wonen arm en rijk bij elkaar in de buurt en kunnen mensen met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten. Deze locaties verkopen we nu aan marktpartijen. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten: er worden koopwoningen in de stad gebouwd waar behoefte aan is en de inkomsten gebruiken we om te investeren in betaalbare woonruimte.

In 2016 verkochten we de volgende locaties:

- Blok 8 Ebbingekwartier (Ciboga);
- Noorderkerk (Akkerstraat 28, Noorderbuitensingel 12 en 12a);
- Stadswerf (eerste levering van in totaal vier delen, restanten volgen in 2017 en 2018);
- Hora Siccamasingel (levering laatste deel).

Daarnaast bereikten we met een aantal partijen overeenstemming over de verkoop van locaties in de Oosterparkwijk:

- De Velden, Centrale As, transport volgt in 2017;
- De Velden, Merelstraat, transport volgt in 2017;
- Stadswerf Blok 5;
- Oosterhamrikkade 115.

In 2016 kochten we geen nieuwe locaties aan. Maar omdat we in de toekomst meer willen bouwen, oriënteren we ons wel op geschikte locaties.

We hebben enkele locaties extern laten taxeren. Uit deze taxaties is gebleken dat de balanswaarde ultimo 2016 lager is dan de getaxeerde waarde. Derhalve heeft geen afboeking plaats gevonden. Hieronder een overzicht van de uitkomsten van de taxaties.

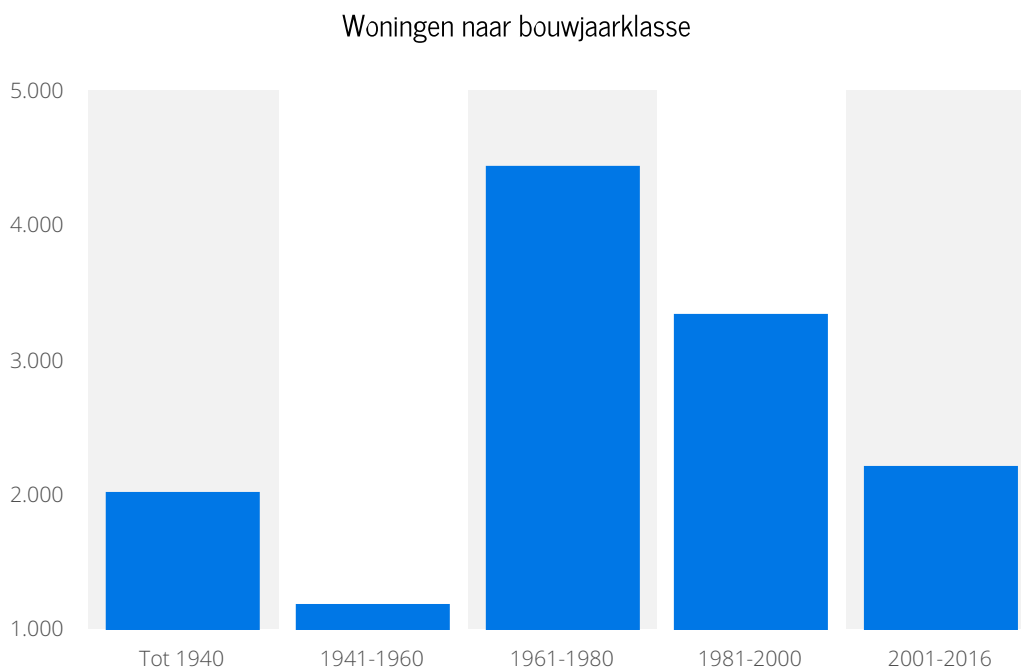
Omschrijving	Balanswaarde	Taxatie	Vershil
Grunobuurt	2.285	3.815	1.530
Dierenriemstraat (GAK)	513	2.340	1.827
Antillenstraat	420	425	5
Paradijsvogelstraat 2/9	272	325	53
Totaal	3.490	6.905	3.415



Een goed onderhouden huis

4.1 Onderhoud en verbetering

We verhuren woningen verspreid over 22 buurten in de stad Groningen met diverse bouwjaren.



We besteden veel tijd en aandacht aan regulier onderhoud. Een aantal zaken organiseren we per bouwblok of straat, zoals dakisolatie, schilderwerk of onderhoud aan installaties en liften. En dagelijks pakken we reparatieverzoeken op, want er kan tussentijds 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. In 2016 voerden we 23.640 reparatietaken uit voor storingsonderhoud, verhuisonderhoud en woningverbetering.

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	16.140	68%	43%
Derden	7.500	32%	57%
Totaal	23.640	100%	100%

Na afloop van een reparatieverzoek bellen we huurders op om te vragen of ze tevreden zijn met het resultaat en met de manier waarop we werken. De uitkomsten helpen ons de focus op de juiste zaken te houden. Het onderzoek is een samenwerkingsverband tussen medewerkers van Nijestee, Energiewacht, Boekema



Glasservice, Van der Velden Rioleringsbeheer, SKK Kozijnwacht en VIB Wubbolts Elektro- en Koeltechniek. Al deze bedrijven worden ingezet voor het onderhoud aan de huurwoningen van Nijestee. In 2016 namen we in totaal 638 enquêtes af. Onze huurders zijn positief: we scoorden in deze onderzoeken gemiddeld een 8.4.

In 2016 investeerden we bijna € 22 miljoen in de kwaliteit van onze woningen:

Investing in kwaliteit woningen			
Onderhoud			19.468.000
	Dagelijks onderhoud	6.963.000	
	Reparatieverzoeken	3.618.000	
	Verhuisonderhoud	1.959.000	
	Brand & storm	52.000	
	Wet maatschappelijke ondersteuning	11.000	
	Woningverbetering	170.000	
	VvE bijdrage dagelijks onderhoud	390.000	
	Asbestsanering	763.000	
	Planmatig onderhoud	12.504.000	
	Projecten	8.233.000	
	Periodiek en contractonderhoud	2.074.000	
	Woonomgeving	514.000	
	VvE bijdrage planmatig onderhoud	1.295.000	
	Asbestsanering	388.000	
Verbetering			550.000
	Kwaliteitsverbetering	550.000	
Contracten			1.798.000
	Serviceonderhoud	1.798.000	
Overig			91.000
	Verkoopklaar maken	91.000	
		Totaal	21.907.000

4.2 Milieu- en veiligheidseisen

Vanuit de landelijke overheid geldt allerlei regelgeving om veilig te kunnen wonen. We gaan zorgvuldig om met de mogelijke gevaren van asbest in een woning en nemen maatregelen om legionellabesmetting te voorkomen of brandveiligheid te verhogen. Zo zijn woningcorporaties verplicht te weten waar in een woning asbest aanwezig kan zijn en de mensen die in die woning wonen of werkzaamheden uitvoeren, daarover te informeren. We onderzochten in de afgelopen jaren nagenoeg alle woningen die voor 1994 zijn gebouwd. We kozen ervoor om in elke woning een sticker in de meterkast te laten plakken. Op deze manier zijn we verzekerd dat we onze huurders en werknemers, die in de woning aan de slag gaan, goed informeren over de mogelijke aanwezigheid van asbest. Als de woning daadwerkelijk bezocht is tijdens de steekproef staat er op de sticker waar asbest is aangetroffen. Is de woning niet bezocht dan is op de sticker te lezen waar mogelijk asbest aanwezig kan zijn op basis van een vergelijkbare woning. Op de sticker staat op welke plek en in welk onderdeel asbest verwerkt is of kan zijn.

4.3 Verhuizen op maat

Als mensen verhuizen, hoeven ze in principe niet de woning in oude staat achter te laten. Nieuwe huurders kunnen bij de bezichtiging van de woning in gesprek gaan met de vertrekkende huurder en de staat van de woning beoordelen. Met de oude huurder kunnen afspraken worden gemaakt over eventueel over te nemen voorzieningen. Als de staat van de woning niet voldoet aan de wensen van de nieuwe huurder, kan deze Nijestee inschakelen om reparaties uit te voeren. De keuze en de verantwoordelijkheid ligt bij de nieuwe huurder. Wij zijn tevreden over deze werkwijze, waarbij de huurders de ruimte krijgen om onderling afspraken te maken. Toch wilden we graag weten wat huurders nu precies vinden van deze werkwijze. Daarom organiseerden we een BewonersAdviesGroep over 'de goede woning'.

Dit leverde een even simpel als bruikbaar advies op: ga op hoofdlijnen zo door, maar geef een nieuwe huurder iets meer houvast bij het beoordelen van een woning. De groep ontwierp een soort opnamestaat met punten waarop mensen kunnen letten en eventueel gericht hulp kunnen vragen bij het opknappen van een woning.

4.4 Crisisbeleid op orde

Een paar keer per jaar is het raak: nieuws over branden, gasontploffingen of asbestbesmettingen waardoor hele straten en gebouwen moeten worden ontruimd. In ons bestaan hebben we deze rampscenario's nog niet mee gemaakt, maar we wilden ons goed voorbereiden op dit soort grootschalige incidenten waarbij de veiligheid van bewoners in het geding is. In 2016 stelden we een crisisplan op en formeerden we een crisisteam.

In het najaar oefenden we voor het eerst of de afspraken op papier ook in de praktijk goed uitpakken. De oefening was opgezet door het COT (Instituut voor Veiligheids- en Crisismanagement). Het scenario betrof een explosie in een flat. De flat stond op instorten, er was wellicht sprake van asbestbesmetting, er waren gewonden en mogelijk een dodelijk slachtoffer. Kortom, een situatie die je in het echt niet wilt meemaken. Na evaluatie door het externe bureau bleek dat ons crisisplan goed werkte. Het crisisteam ging gestructureerd aan de slag, gaf duidelijke instructies en ondernam de juiste acties. Verbeterpunten zitten volgens de deskundigen in de relatie met de gemeente en de Veiligheidsregio (wie is nu waarvoor verantwoordelijk) en het informeren van onze eigen managers over crisismanagement. Deze punten nemen we vanzelfsprekend ter harte.



Samen wonen in de buurt

5.1 Focus op eigen huurders

Goed en plezierig wonen begint met het huis, maar daar houdt het niet mee op. Het gaat ook om de straat en de buurt. Samen met de gemeente en bewoners letten we erop dat de buurt op orde is, dat het prettig wonen is. In 2015 maakten we met de gemeente en de andere corporaties afspraken om goed in Groningen te kunnen (blijven) 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.

De nieuwe Woningwet bepaalt dat al onze acties een directe relatie moeten hebben met onze huurders of ons bezit. Als corporatie mogen we uitsluitend bijdragen aan:

- woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend voor de huurders van de eigen corporatie;
- aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling;
- bijdragen aan de uitvoering van plannen voor een schone woonomgeving om overlast te voorkomen en veiligheid te vergroten.

Daarnaast verhuren we een aantal ruimten aan instellingen of stichtingen, zogenaamd 'maatschappelijk vastgoed'. In maatschappelijk vastgoed is er ruimte om beperkt commerciële activiteiten toe te staan. Te denken valt aan de kapper die in een gemeenschapscentrum is gehuisvest. Vaak gaat het om kleinschalige activiteiten. In de wet is bepaald dat dit is toegestaan voor zover de ruimte die deze activiteit beslaat niet meer bedraagt dan 10% van het bruto vloeroppervlak van het totale vastgoed (inclusief gemeenschappelijke en parkeerruimte). Sponsoring is niet meer toegestaan, met uitzondering van initiatieven van onze huurders voor hun eigen buurt.

We kwamen tot de volgende rolverdeling:

	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

In de prestatieafspraken met onze huurders en de gemeente reserveerden we in 2016 € 600.000 voor leefbaarheid in straten en buurten. We benoemden van te voren geen specifieke projecten, omdat we graag willen inspelen op actuele vragen en ideeën van bewoners. In 2016 besteedden we in totaal € 824.000 aan leefbaarheid in straten en buurten. Het budget ging niet alleen naar kleinschalige buurtprojecten op verzoek van bewoners, maar betreft ook personeelskosten voor sociale problematiek, zoals bemiddelen bij burenoverlast of om signalen 'achter de voordeur' op te pakken.

5.2 Zichtbare verbeteringen

Bewoners weten als beste wat er speelt in hun straat of portiek. Ieder jaar reserveren we geld om de omgeving een beetje mooier of veiliger te maken als huurders daar om vragen.

Vuilnis ondergronds in Selwerd

Op verzoek van bewoners lieten we in 2016 ondergrondse vuilcontainers plaatsen bij de portieketagewoningen in Selwerd. Daarmee kwam er een eind aan stankoverlast van de veelal vieze containers in de portieken. Bewoners komen nu thuis in een fris, ruim portiek en hoeven zich niet meer te ergeren.

Omgeving studio's op orde

We realiseerden de laatste jaren complexen met studio's voor jongeren: twee aan het Damsterdiep, twee aan de Antillenstraat en vijf aan de Vrydemalaan. Op plekken waar veel mensen bij elkaar wonen kan ook veel mis gaan. We kregen meldingen van fietsendiefstal, pogingen tot inbraak, vernielingen, dumping van grof vuil en andere ongeregelheden. In 2016 stelden we nieuwe leefregels op waar bewoners voor moeten tekenen. Ook houden onze complexbeheerders een oogje in het zeil om de omgeving schoon, heel en veilig te houden. Daarnaast plaatsten we camera's op verzoek van bewoners om zich veiliger te voelen. Het aantal vernielingen is tot bijna nul terug gebracht.

Inbraken helpen voorkomen

We nemen deel aan de gemeentelijke werkgroep Veiligheid en Woninginbraken. Vanuit de gemeente was er een pot subsidie beschikbaar om gezamenlijk de stad Groningen veiliger te maken. Deuren zijn het meest populair bij de inbreker. Geen wonder, want met een simpele schroevendraaier wrik je de ruimte tussen de deur en het kozijn in een oogwenk open. Een goed slot alleen is dan niet voldoende. We plaatsten de afgelopen jaren daarom anti-inbraakstrips op toegangsdeuren naar portieken. Zodra de deur dicht is, vormen ze een ijzersterke barrière tegen inbraak. We dienden bij de gemeente een verzoek in om anti-inbraakstrips te plaatsen op de resterende gemeenschappelijke toegangsdeuren in ons bezit. Ook brachten we via deze regeling doorklimbeveiligingen aan bij de studio's aan de Antillenstraat.

Nieuwe fietsenbergingen

Bij de flats aan de Aquamarijnstraat en de Planetenlaan zijn nieuwe gezamenlijke fietsenbergingen gekomen. Ook verbeterden we de verlichting op de parkeerplaats met nieuwe LED-lichtmasten. De omgeving van deze flats aan de rand van de stad ziet er nu een stuk netter uit en de bewoners kunnen hun fiets veilig achter slot en grendel zetten.

Groen en veilig wonen aan de Wibenaheerd

Bij een jongerencomplex in Beijum voorzagen we de benedenwoningen van een groene erfafscheiding. We kregen het verzoek van bewoners aan de Wibenaheerd om de inblik in hun achtertuin te verminderen. Ook werd er met regelmaat afval gedumpt in de tuinen. Omdat de straat al een stenige aanblik bood, kozen we in overleg met bewoners voor een groene erfafscheiding. Op deze manier krijgen bewoners meer privacy in hun tuin, ook is er minder gelegenheid om afval te dumpen. Tegelijkertijd verminderen de mogelijkheden tot inbraak aan de achterkant van de woningen. Daarnaast plaatsten we een reeks fietsenbeugels tegen de gevels om te voorkomen dat fietsen voor de ingang worden gezet en vluchtwegen blokkeren.

Kleurige en geurige daken in de Badstratenbuurt

Op initiatief van een bewoner vrolijkten we daken op van diverse woningen aan de Marwixkade en de Marwixhof in het najaar van 2016. De daken bedekten we met maar liefst vijftien soorten planten, bloemen en kruiden, waaronder sedum, oregano, grasanjers, tijm en gipskruid. Ieder voorjaar bloeien de planten op en kunnen omwonenden genieten van hun uitzicht. We maakten hiervoor mede gebruik van subsidie van de gemeente Groningen. In totaal vergroenden we 350 m² dakoppervlak in de Badstratenbuurt.

5.3 Samen veilig en prettig een huis delen

In de meeste huizen wonen mensen samen met een partner, familieleden of ze wonen alleen. We verhuren 151 panden aan groepen bewoners die samen voorzieningen delen, zoals de keuken en badkamer. Als iemand vertrekt, mogen ze zelf bepalen wie hun nieuwe huisgenoot wordt. Ze redden zichzelf prima en als Nijestee komen we daar weinig over de vloer. Tegelijkertijd zijn we wel verantwoordelijk voor de veiligheid van de bewoners. In 2016 bekeken we hoe we een beter beeld konden krijgen van deze panden.

We letten daarbij op de volgende vijf punten:

- veiligheid
- prijs-kwaliteit
- afwerkingsniveau algemene ruimten
- beheer, toezicht en toegang
- verhuur en leefregels.

In 2016 bezochten we 58 van de 151 panden. De eigen kamers zien er vaak goed uit, maar de algemene ruimten van de panden zijn matig tot redelijk van kwaliteit. Er zitten een paar uitschieters naar boven en beneden tussen, met name de toestand in huizen die we aan leden van studentenverenigingen verhuren laat te wensen over. Tijdens de bezoeken maakten we ter plekke meteen afspraken voor dagelijks onderhoud als dat nodig was. Daarnaast bespraken we met de bewoners of we in gezamenlijkheid iets konden doen, bijvoorbeeld zorgen dat plafonds een likje verf krijgen, nieuwe vloerbedekking leggen of de keuken aanpassen. Ook maakten we afspraken over het vrijhouden van vluchtwegen. Op die manier kunnen ze veilig en nog prettiger wonen.

5.4 Langer zelfstandig thuis wonen

Landelijke wetgeving maakt het mogelijk dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Zorg wordt aan huis geleverd, de normen om binnen een zorginstelling te kunnen wonen zijn aangescherpt en de gemeente financiert de zorg in plaats van het rijk. In de praktijk komen meer mensen die eerder zorg binnen de muren van een instelling ontvingen vaker in een sociale huurwoning terecht. Om deze mensen van de juiste zorg te kunnen voorzien richtte de gemeente WIJ-teams op. Daarin zitten professionals van diverse instellingen, die stemmen onderling af welke zorg er nodig is. Waar nodig sluiten we aan bij de WIJ-teams.

Sinds de veranderde wetgeving zien we niet opeens een drastische stijging van problemen in buurten, we merken wel dat het aantal incidenten de laatste jaren stijgt. Doordat mensen met bijvoorbeeld psychiatrische problematiek minder snel een indicatie voor opname krijgen, vindt hulpverlening meer op afroep en thuis plaats. Daardoor zijn deze mensen simpelweg ook meer zichtbaar in de wijken en dat leidt soms tot ongewilde en onbedoelde incidenten. In verband met privacy houden we geen lijsten met namen bij. We hebben speciale medewerkers in dienst waar bewoners overlast of andere problemen in de straat kunnen melden. In geval van overlast vragen we bewoners eerst om onderling met elkaar in gesprek te gaan. Als burens er onderling niet uitkomen, kunnen we bemiddelen. Maar niet iedereen is voor rede vatbaar, door welke oorzaak dan ook. Wanneer burens er niet uit komen kan in dit soort gevallen ook buurtbemiddeling worden ingezet. Buurtbemiddeling Groningen is een methodiek om conflicten tussen twee of meer buurtbewoners vroegtijdig aan te pakken en te signaleren. Deze buurtbemiddeling wordt uitgevoerd door getrainde vrijwilligers onder organisatie van de MJD die hiervoor een vergoeding ontvangt. Huurders van Nijestee maakten in 2016 hier 45 maal gebruik van.

Soms verwijzen wij mensen naar buurtbemiddeling maar huurders kunnen ook zelf rechtstreeks beroep doen op buurtbemiddeling. We zoeken soms ook contact met de WIJ-teams als we merken dat het wat minder met iemand gaat, bijvoorbeeld als burens overlast ervaren of als we zien dat mensen problemen hebben om de huur te betalen. Dit kan een indicatie zijn dat er ook op andere vlakken schulden of problemen zijn.

5.5 Nieuw inloopspreekuur in de buurt

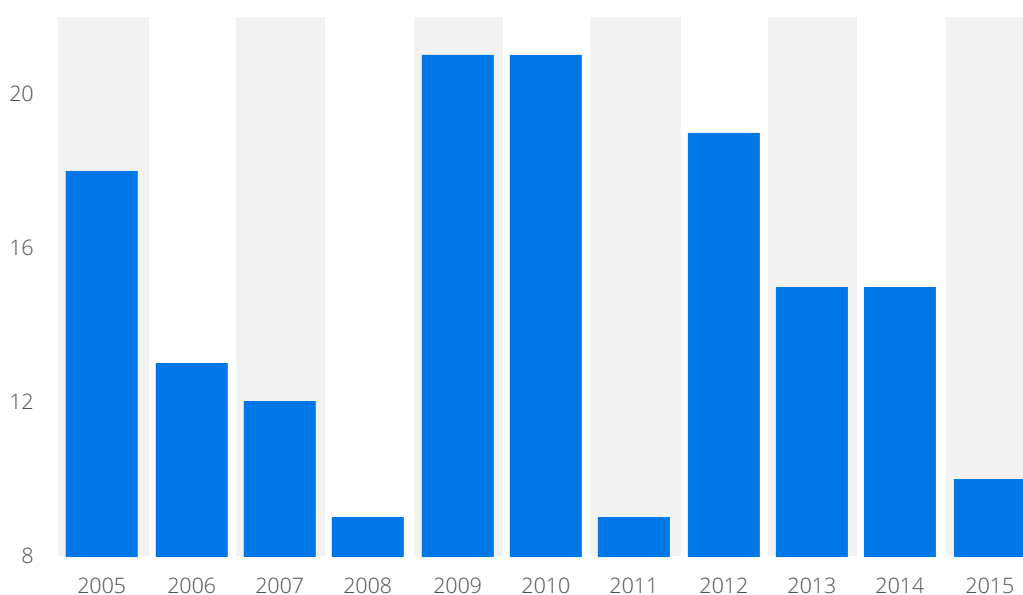
Kostverloren is een buurt waar de meest uiteenlopende mensen wonen. Een aantal bewoners woont hier vanaf de oplevering in medio jaren 50, anderen wonen er nog maar net. De laatste jaren neemt de burenoverlast wat toe en is er sprake van kleine criminaliteit, zoals fiets- of winkeldiefstal. In Kostverloren wonen relatief veel kwetsbare personen, we werken daarom nauw samen met politie en hulpverleners. We hebben wekelijks contact met de wijkagent en gaan regelmatig samen op huisbezoek en wonen diverse (zorg)overleggen bij.

Er is een actieve huurdersvereniging met een eigen pand: De Rembrandt Caemer aan de Rembrandt van Rijnstraat. Half november 2016 startten we samen met de politie een pilot met een inloopspreekuur in het onderkomen van de huurdersvereniging. Bewoners kunnen langskomen met vragen en opmerkingen over leefbaarheid, overlast, zorg, woonomgeving en criminaliteit. Eind 2017 evalueren we deze aanpak.

5.6 Ongewenst gebruik woningen

Woningen zijn bedoeld om in te wonen. Af en toe krijgen we signalen van burens dat een (deel van een) woning voor iets anders wordt gebruikt, bijvoorbeeld voor de teelt van hennepplanten. Dat is niet de bedoeling en nog onveilig ook vanwege de kans op brandgevaar of lekkages. Als we een dergelijke melding krijgen, nemen we ter plekke poolshoogte. Mochten we inderdaad een hennepplantage ontdekken, dan kunnen we overgaan tot huisuitzetting. Op last van de burgemeester mag de gemeente het pand zelfs zes maanden sluiten als zij (hard)drugs in woningen aantreft. We stemmen daarom onze acties nauw af met gemeente en politie. In 2016 was het niet nodig om panden vanwege wietplantages te ontruimen.

Ontmantelde wietplantages



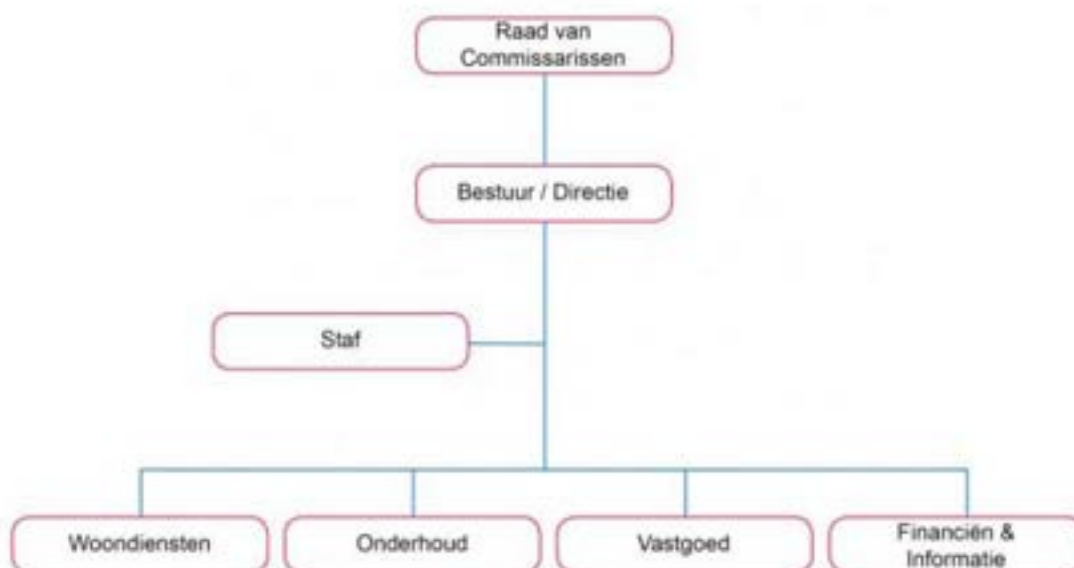


Organisatie en personeel

6.1 Organisatie

Na jaren van crisis is het economisch tij gekeerd en dit heeft zijn effect op onze organisatie. Voor het eerst sinds lange tijd zijn we in 2016 weer gaan bouwen. Projecten als Het Kopland en De Trefkoel zorgen voor veel extra werk en we hebben diverse andere bouwprojecten onderhanden. In het verslagjaar stelden we onze koers voor de komende jaren vast in een nieuw Strategisch Kader, Groeien op z'n Gronings. De kern hiervan is dat we blijven wie we zijn: een Groninger volkshuisvester in hart en nieren met hart voor de doelgroep, die ruimte biedt aan huurders op een eigen(zinnige) manier, maar daarbij ook nuchter met de beide benen op de grond staat. Hart voor, ruimte, eigenzinnig en nuchter zijn de kernwaarden van onze organisatie. Om tot een nieuw Strategisch Kader te komen, trokken directie, management en medewerkers nauw met elkaar op. Dat kwam het onderlinge contact en de interne samenwerking ten goede.

Gekoppeld aan het nieuwe Strategische Kader legden we de volkshuisvestelijke opgave voor de komende tien jaar vast in een Portefeuilleplan, de bijbehorende financiering regelden we in het Financieringsplan 2016-2025. We leggen de lat hoog en willen de productie van sociale huurwoningen aanzienlijk opschroeven. Daarnaast streven we er ook naar om een grote slag te maken in de duurzame verbetering van onze woningen, zodat de woonlasten van onze huurders kunnen dalen. Om deze doelstellingen te realiseren is vanzelfsprekend menskracht nodig en voor het eerst sinds de grote krimp van onze organisatie neemt de formatie weer langzamerhand toe. Ook de regelgeving die de nieuwe Woningwet met zich mee brengt, vraagt menskracht. Zo namen we een Controller in dienst en stelden we in 2016 een reeks nieuwe statuten en reglementen vast. Om de organisatiekosten te beperken, stelden we ons eerder als doel dat de formatie in 2018 maximaal 150 fte zou mogen zijn. Maar gezien het vele werk dat op stapel staat, laten we dat streven los. Eind 2015 hadden we 167 medewerkers in dienst (151,8 fte). In het verslagjaar namen we 17 nieuwe medewerkers in dienst, tegelijkertijd verlieten 9 medewerkers de organisatie. Eind 2016 stonden 175 medewerkers (158,3 fte) op de loonlijst. Het organogram van onze organisatie ziet er zo uit:



Opmerking: de Controller is onderdeel van Staf.



In 2016 startten we met de voorbereiding van een nieuw primair systeem. Het huidige systeem wordt over een paar jaar niet meer ondersteund, daarom is een volledig nieuw systeem nodig. In het verslagjaar maakten we een keuze uit een aantal leveranciers. De bedoeling is dat het nieuwe systeem eind 2017 operationeel is. Een nieuw systeem zal ongetwijfeld leiden tot verandering van methodes en werk, maar gedwongen ontslagen sluiten we uit.

6.2 Personeel

Ultimo 2016 waren er 175 medewerkers in dienst (158,3 fte). 100 medewerkers werken fulltime en 75 parttime (bijna 43%).

Aantal medewerkers (peildatum 31-12-2016)

Bedrijfsonderdeel	Medewerkers	Uren p/w	Full-time	Part-time	Mannen	Vrouwen
Directie en staf	15	478	5	10	6	9
Woondiensten	62	1.881	18	44	13	49
Vastgoed	16	499	7	9	10	6
Financiën en IT	16	522	12	4	11	5
Onderhoud	66	2.318	58	8	60	6
Totaal	175	5.698	100	75	100	75
Aantal fte		158,3				

We meten de tevredenheid van onze medewerkers elk jaar en stellen hen in de gelegenheid een rapportcijfer te geven aan het werken bij Nijestee. Tijdens de jaren van krimp was er een lichte daling te zien in het cijfer dat medewerkers gaven. Inmiddels zien we weer een stijgende lijn en komt het cijfer weer uit op een 8. Elk jaar bieden we jonge mensen de gelegenheid om werkervaring op te doen. In 2016 liepen er 20 studenten stage van vijftien verschillende MBO- en HBO- opleidingen. Onze medewerkers zijn loyaal en eenmaal in dienst, blijven ze lang voor onze organisatie werken. De gemiddelde diensttijd is 16 jaar; voor mannen is dat ruim 18 jaar en voor vrouwen bijna 13 jaar. In het verslagjaar waren er 6 medewerkers 12,5 jaar in dienst.

Aantal medewerkers naar dienstjaren

Bedrijfsonderdeel	Aantal mannen	Aantal vrouwen	Totaal
< 5	14	23	37
6-10	16	9	25
11-20	39	25	64
21-30	11	14	25
31-40	12	3	16
> 40	8	1	9
Totaal	100	75	175
Gemiddeld	18,4	12,8	16

Aantal medewerkers naar leeftijdsklasse

Leeftijd	Aantal mannen	Aantal vrouwen	Totaal 2016	Totaal 2015	Totaal 2014	Totaal 2013
< 26	0	2	2	0	4	5
26-35	11	21	32	30	28	34
36-45	26	23	49	48	57	60
46-55	29	19	48	51	51	55
56-65	34	10	44	38	37	36
Totaal	100	75	175	167	177	190
Gemiddeld	48,7	42,3	45,9	46,2	45,6	45,2

De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers bedroeg in 2016 45,9 jaren. Voor mannen was dit 48,7 jaren en voor vrouwen 42,3 jaren.



Ziekteverzuim

In 2016 hadden we een ziekteverzuim van 3,65%. Het verzuim blijft daarmee dalen ten opzichte van vorige jaren. In 2015 kenden we een ziekteverzuim van 5,6%. Eind 2016 waren er drie medewerkers langdurig ziek (langer dan zes weken). Vanuit ons actief ziekteverzuimbeleid streven we er daarbij naar om de afstand tot de organisatie klein te houden en medewerkers snel weer terug te laten keren, al dan niet gedeeltelijk of op basis van arbeidstherapie. Twee van de drie langdurig zieke medewerkers zijn inmiddels weer aan het werk, waarvan één via arbeidstherapie.

6.3 Inzetbaarheid, ontwikkeling en gezondheid

Om onze doelstellingen te halen zijn we allereerst afhankelijk van onze medewerkers. Ons personeel is ons belangrijkste kapitaal. Daarbij is goede en duurzame inzetbaarheid van medewerkers een vereiste. Met het opschuiven van de pensioenleeftijd zullen medewerkers langer doorwerken. Tegelijkertijd is het werk aan continue verandering onderhevig. Mentale en fysieke inzetbaarheid zijn daarom van essentieel belang.

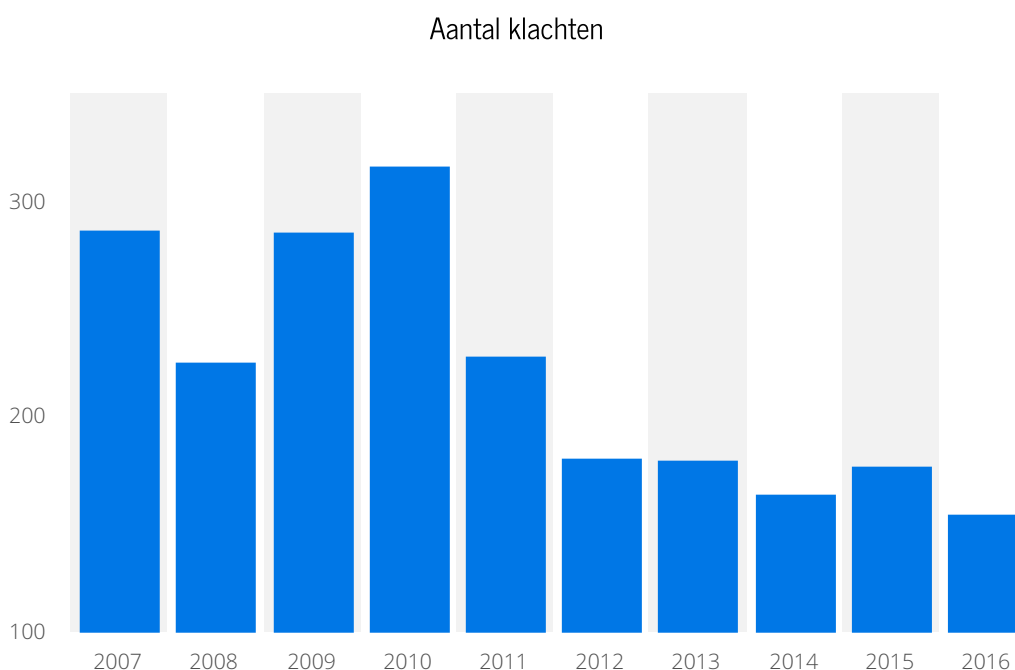
We hebben hart voor onze medewerkers en we bieden medewerkers veel ruimte om te werken aan hun persoonlijke ontwikkeling. In principe zijn medewerkers hier zelf verantwoordelijk voor, Nijestee faciliteert dit vanuit goed werkgeverschap. Om meer zicht te krijgen op eigen drijfveren, talenten, ambities en ontwikkelmogelijkheden kunnen medewerkers een Persoonlijk Ontwikkelingsplan maken. We bieden daarbij keuze uit diverse bureaus en methodes. Veel medewerkers maken hier gebruik van. Via het Individueel loopbaanontwikkelingsbudget kunnen medewerkers scholing bekostigen voor werkzaamheden buiten de eigen functie. Intern bieden we medewerkers vervolgens mogelijkheden om ervaring op te doen in de door hen gewenste richting via interne stages of werkervaringsplaatsen. Ook melden we onze interne vacatures en geven medewerkers bij gebleken geschiktheid ook de kans tijdelijke vacatures te vervullen. We stimuleren interne doorstroming, in het verslagjaar veranderden verscheidene medewerkers van functie. Op die manier maken we optimaal gebruik van ons zittende personeel en vergroten we de flexibiliteit en wendbaarheid van onze organisatie.

Nijestee stimuleert medewerkers niet alleen in hun ontwikkeling, maar ook in hun fysieke inzetbaarheid. Het aloude gezegde 'een gezond mens in een gezond lichaam' geldt ook voor ons personeel. Om de bewustwording hieromtrent te vergroten boden we in het verslagjaar meerdere workshops aan over gezond leven, werken, eten, bewegen en ontspannen. Analoog aan het Individueel loopbaanontwikkelingsbudget bieden we binnen Nijestee het Individueel gezondheidsbudget, waarmee een tegemoetkoming wordt gegeven in de kosten van sporten en/of advisering op het gebied van gezondheid.

Op het gebied van duurzame inzetbaarheid werken we ook samen in netwerkorganisaties. We zijn aangesloten bij Loopbaaninitiatief, een samenwerkingsverband van 18 woningcorporaties in Noord-Nederland. Via Loopbaaninitiatief worden vacatures uitgewisseld en activiteiten ontplooid om medewerkers ook in breder verband te faciliteren bij hun loopbaanontwikkeling en mobiliteit. Door de krachten te bundelen zijn we als samenwerkende corporaties lid van Noorderlink, de grote netwerkorganisatie in Noord-Nederland. Dit biedt allerlei voordelen waaronder ook de mogelijkheid om vacatures uit te wisselen, waarmee we extra bronnen aanboren voor potentieel personeel.

6.4 Klachtafhandeling

We doen wat we kunnen om bewoners goed te helpen. Maar natuurlijk kan er altijd iets misgaan als je 13.000 woningen beheert en duizenden reparaties uitvoert. Als mensen niet tevreden zijn, kunnen ze een klacht indienen. Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de diensten of producten, gedrag of houding van medewerkers en beleid van Nijestee. Meldingen van overlast en reparatieverzoeken zijn in deze definitie geen klacht. In 2016 kwamen 154 klachten binnen via verschillende kanalen: via de telefoon, de website, per e-mail of per brief. Het aantal klachten is de laatste jaren redelijk stabiel.



De meeste klachten worden afgehandeld door de teams Woonzaken (53 in 2016, circa een derde) en de drie teams van Onderhoud (91 in 2016, circa twee derde). De managers van de teams zijn verantwoordelijk voor een correcte en tijdige afhandeling. Complexe gevallen die meerdere teams raken, pakt de Klachtencoördinator op (2 in 2016).

Bij analyse van de klachten valt een paar zaken op:

- In 2016 kwamen relatief veel klachten binnen over installaties en de afrekening van bijkomende kosten. Dit heeft een duidelijke oorzaak in één jongerencomplex aan de Hofstede de Grootkade. Daar hebben we in 2014 14 studio's bij gemaakt in de parkeergarage. Tijdens de ontwikkeling is er gekozen voor een beperkt aantal verwarmingsradiatoren per eenheid. Toen de bewoners in januari 2016 de eerste jaarafrekening voor energiekosten zagen, trokken ze massaal aan de bel: ze vonden die te hoog en hadden het koud. De klachten zijn in samenhang met elkaar opgelost.
- Werk derden en organisatie onderhoud: complexe of specialistische onderhoudsklussen besteden we (deels) uit aan derden. Hoe meer partijen ergens bij betrokken zijn, hoe groter de kans dat er iets misgaat in de onderlinge afstemming en communicatie naar bewoners.



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 corporaties in 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 2016 behandelde de Klachtencommissie zeven zaken. Drie klachten zijn door de commissie aangehouden. In één zaak stelde de commissie de bewoner in het gelijk en in één zaak stelde de commissie ons in het gelijk. In twee gevallen kwamen we op advies van de commissie met de bewoner tot nadere afspraken. In 2015 deed de Klachtencommissie zeven 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, de jaarlijkse huuraanpassing of servicekosten. In 2016 deed de Huurcommissie uitspraak over zeven klachten, vier zaken kwamen van één bewoner. In één zaak stelde de Huurcommissie ons gedeeltelijk in het gelijk, in alle andere zaken kregen we volledig gelijk. Vier zaken gingen over de jaarlijkse huuraanpassing, twee over de servicekosten en één over onderhoud.

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.

6.5 Vergelijking tevredenheid huurders en organisatiekosten

Aedes maakte in november 2016 de uitslagen van de benchmark voor woningcorporaties bekend. Elk jaar worden corporaties beoordeeld op klanttevredenheid en kosten. Ze krijgen hiervoor een letter: A=goed, B=gemiddeld en C=kan beter. We scoren dit jaar een A op kosten en een B op klanttevredenheid. Dat is redelijk. Maar minder goed dan vorig jaar, want toen behaalden we een score van AA en waren we een van de koplopers in de branche. De lagere score komt doordat we in het begin van 2016 een aantal ontevreden vertrekkende huurders hadden. We willen dat iedereen tevreden bij ons huurt; ook mensen die verhuizen willen we goed van dienst zijn. Dus hebben we verbeteringen aangebracht. Volgend jaar willen we uiteraard weer AA scoren. Dat is dan de derde keer dat Aedes de benchmark uitvoert. Dit jaar deden 309 corporaties mee, dat is 97,5% van alle corporaties. Landelijk gaven 170.000 huurders hun mening.

6.6 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is strategisch overlegpartner van de directie. De OR bestond eind 2016 uit 8 leden. De zittingsduur van de leden is maximaal negen jaar (drie zittingsperiodes). In het verslagjaar traden twee leden af omdat zij negen volle jaren aan de OR deelnamen, hiervoor in de plaats werden twee nieuwe leden benoemd. Om de nieuwe leden in te werken, volgde de OR in het voorjaar een cursus.

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 2016 overlegde de OR zeven 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 2016 een positief advies over:

- het jaarverslag van 2015;
- aanpassing Sociaal Beleid (in verband met veranderde wetgeving rond ontslagvergoeding);
- organisatie projectbeheersing;
- strategisch kader 2017-2020;
- de begroting van 2017.

Daarnaast besprak de OR onder andere de (evaluatie van) het prestatiecontract van de bestuurder, de voortgang van traject Nije Kiek, consequenties Portefeuilleplan, de invoering van het nieuwe primair systeem, prestatieafspraken (gemeente, huurders en corporaties), de uitkomst van de jaarlijkse beoordelingsgesprekken en diverse reglementen die voortvloeiden uit bepalingen in de nieuwe Woningwet.

6.7 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.

6.7.1 Allianties en samenwerkingsverbanden

We maakten in 2016 deel uit van de volgende allianties en samenwerkingsverbanden:

- **Bestuurlijk Overleg Gemeente-Corporaties.** Dit overleg vormt de ruggengraat van de samenwerking tussen gemeente en corporaties op bestuurlijk niveau. Daarnaast zijn er op directie- en uitvoerend niveau diverse overleggen om beleid en samenwerking in buurten op elkaar af te stemmen.
- **WoningNet NV.** Vanaf 1 januari 2004 is Nijestee participant in WoningNet NV. WoningNet ondersteunt de woonruimteverdeling in Groningen.
- **Verenigingen van Eigenaren (VvE's).** We nemen eind 2016 deel aan circa 160 VvE's. Door verkoop van huurwoningen in gestapelde complexen is dit aantal de laatste jaren sterk gestegen. Het beheer en de administratie is uitbesteed aan diverse VvE-beheerders.
- **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.
- **Huisvesting buitenlandse studenten.** De landelijke studentenhuusvester 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.
- **Corporaties in de regio.** Het noorden van de provincie Groningen kampt met aardbevingen, in de stad zelf is het vooralsnog bij één beving gebleven. De woningen die de corporaties in de regio beheren lopen schade op. Om kennis uit te wisselen en stappen te maken rond de afhandeling van schade, nemen we deel aan overleggen van de corporaties die in de provincie werkzaam zijn.

6.7.2 Beëindigde samenwerkingsverbanden

In 2016 beëindigden we ook een aantal samenwerkingsverbanden:

- **De Vernieuwde Stad (DVS).** DVS is een platform van circa 20 grote maatschappelijk betrokken woningcorporaties, voornamelijk corporaties in de Randstad. We beëindigden het lidmaatschap vanwege het verschil tussen de problematiek van de Randstad en het noorden van Nederland, zoals aardbevingen, relatief lage inkomens.
- **Buurtfondsen.** Voor een aantal wijken richtten we in het verleden leefbaarheidsfondsen op. Bewoners en andere belanghebbenden konden een tegemoetkoming krijgen in de kosten van activiteiten voor en door de buurt. Vanwege de aangescherpte eisen van de Woningwet, is de deelname in alle fondsen beëindigd. In twee wijken kunnen bewoners met een idee nog steeds terecht bij een buurtfonds: de gemeente heeft het fonds in Kostverloren overgenomen, en bewoners uit de Oosterpoort kunnen een aanvraag indienen bij het WJ-team Rivierenbuurt.
- **We Helpen.** In 2014 verbonden we ons aan We Helpen, samen met de gemeente Groningen en andere organisaties en instellingen in de stad. Ook dit soort verbindingen zijn niet meer toegestaan, we zegden de samenwerking in 2016 op.



6.7.3 Verbindingen

Ultimo 2016 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



Persoonlijke inleiding door de voorzitter

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). In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over 2016.

Persoonlijke inleiding door de voorzitter

Terugkijkend zou ik 2016 een jubeljaar noemen, zo zou ik het wel willen typeren. In korte tijd heeft Nijestee een omslag kunnen maken. Een aantal jaren geleden bevond de organisatie zich in risicovol vaarwater. We voelden ons op de vingers getikt door externe toezichthouders, omdat onze financiële buffer volgens de normen onvoldoende was. Daarop hebben we samen met de bestuurder besproken hoe we weer in veiliger vaarwater zouden kunnen komen om daarna weer ruimte te vinden om te investeren. Dat is boven verwachting goed en snel gelukt. We zijn inmiddels ruim uit de gevarenszone, stevig 'bij de rand weg'. Aan het eind van het jaar 2016 hebben we eigenlijk meer financiële mogelijkheden dan we kunnen verwerken. Nieuwe woningen bouwen kost tijd en vraagt voldoende geschikte locaties. Ook huizen duurzaam verbeteren kost voorbereidingstijd en vergt overleg met bewoners. Een ding staat voor de Raad van Commissarissen als een paal boven water: het geld moet ingezet worden voor de volkshuisvesting en mag niet op de plank blijven liggen. De turbo moet er op in 2017.

Beperking huurstijging

De Participatieraad vroeg aandacht voor vermindering van de huurstijging, nu er weer middelen te besteden zijn. Dat verzoek is terecht en hebben we grotendeels kunnen honoreren. Het nieuwe beleid vanuit Den Haag geeft veel ruimte om de huren te verhogen. Nijestee pakte dan wel niet de volledige ruimte, maar verhoogde de huren ook. Ik vind het mooi dat er zo voorlopig een eind komt aan de grote huurstijging. Daar geef ik in ieder geval graag een klap op, dat is een tastbaar resultaat waar ik blij van word. Betaalbaarheid van de woningvoorraad blijft een belangrijk doel voor ons.

Lokale volkshuisvesting

Met de herziening van de strategie in 2016 namen we het besluit om het aantal sociale huurwoningen te laten groeien in de toekomst. Ook spraken we een rem op verkoop af. Dat is bijzonder in deze tijd dat de markt weer aantrekt, je ziet maar weinig corporaties die dat doen. Op die lijn moeten we door, want de stad Groningen heeft een regiofunctie en telt een groot aantal woningzoekenden. We gaan terug naar de basis, dat voelt goed. Beschikbaarheid van voldoende woningen, daar hechten we aan.

Transparantie

Corporaties hebben met de nieuwe Woningwet een bak aan regelgeving over zich heen gekregen, mede als uitvloeisel van de parlementaire enquête. Ik merk dat we daar als RvC een positieve draai aan hebben kunnen geven door met elkaar het gesprek te voeren over het maatschappelijk rendement van corporaties. Vanuit de RvC hebben we dat punt geagendeerd en konden we een aantal stappen zetten om dat maatschappelijk rendement inzichtelijker te krijgen. Ik vind het belangrijk dat we kunnen laten zien wat een corporatie met het

geld van huurders nu eigenlijk levert aan de samenleving, we moeten daar transparant in zijn. We hebben een maatschappelijk belang te dienen en de meerwaarde ten opzichte van commerciële marktpartijen moet duidelijk zijn.

Punten van aandacht

Nijestee is een grote speler in de volkshuisvesting in de stad Groningen, dat brengt verplichtingen met zich mee. In het afgelopen jaar daalde de tevredenheid van huurders in de benchmark, we zakten uit de groep koplopers weg. Dat kan allemaal wel een oorzaak hebben en uitleg begrijp ik wel. Maar ik vind dat je dan extra je best moet doen om weer boven aan de lijst te komen, hoe lastig het ook kan zijn. Een ander punt wat daarmee samenhangt is de organisatiecultuur. Nu het met de organisatie weer beter gaat, moeten we scherp blijven op dienstbaarheid. In betere tijden bestaat het risico op een gevoel van luxe, dat kan kwetsbaar zijn in houding en gedrag richting bewoners. Iedereen in de organisatie, van hoog tot laag, moet voeling blijven houden met de huurders en weten wat er speelt in woningen en wijken.

Vooruitblik 2017

Op onze eerste vergadering in 2017 staat op de agenda een terugblik op het vorige jaar. Ik wil graag meer samen met alle leden onze eigen agenda bepalen. Voor je het weet, word je overladen met stukken die door het bestuur worden aangedragen. Aan reflectie op de grote lijnen kom je dan vaak niet toe. Toch is het goed om samen met enige afstand terug te kijken en van gedachten te wisselen over wat er in de samenleving en in de volkshuisvestingssector gebeurt. Eind 2016 hielden we onze jaarlijkse zelfevaluatie. Dit is een van de punten waar we in het vervolg meer tijd voor vrij willen maken. Daarnaast hebben we bij de teamsamenstelling van de RvC bewust gekozen voor mensen met uiteenlopende competenties en deskundigheden. Zo heeft een aantal leden in de raad een financiële achtergrond, anderen zijn weer bij uitstek deskundig in vastgoedontwikkeling, weer anderen hebben een juridische achtergrond of hebben kennis van sociale aspecten die in de samenleving spelen. We hebben samen afgesproken om komend jaar die kennis meer te benutten. Er is nu een jaaragenda met verschillende thema's, waarbij ook leden van de RvC bij de voorbereiding worden betrokken. We willen zo meer aan gezamenlijke meningsvorming doen. Als onderwerpen staan daar bijvoorbeeld risicomanagement, portefeuillemanagement, ICT-ontwikkeling, dienstverlening en organisatieontwikkeling op. Ook gaan we vaker op werkbezoek en organiseren we structureel contact met samenwerkingspartners, waaronder de huurders en de gemeente.

Woord van dank

2016 was een mooi jaar voor Nijestee. Ik wil iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan de prachtige prestaties in het afgelopen jaar. De medewerkers in de organisatie, de leden van de Participatieraad, onze partners in de stad. We doen het allemaal voor de huurders, voor een betaalbare, toegankelijke en duurzame voorraad aan huurwoningen in Groningen.

Wouter de Jong, voorzitter Raad van Commissarissen Nijestee

7.1 Over toezichhouden

De RvC is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governance structuur. Als richtsnoer hanteert de RvC het toetsingskader zoals aangereikt in de Governance Code. In het verslagjaar stelde de RvC een eigen toezicht- en toetsingskader op. Hiermee is invulling gegeven aan artikel 3.13 van de Governancecode. In dit artikel staat dat de RvC een toetsingskader hanteert op basis waarvan zij toezicht houdt.

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 bestuurders en commissarissen houvast bieden. De vernieuwde code legt meer nadruk op:

- Cultuur en gedrag. Bestuurders en toezichhouders 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 als 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 cultuuromslag 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:

Artikel	Bepaling	Situatie Nijestee 2016
1.4	Het bestuur zorgt voor een interne gedrags- en integriteitscode. Deze code beschrijft waarden en normen die medewerkers in acht moeten nemen.	In de Bedrijfscode van Nijestee zijn gedragsregels en bepalingen rondom integriteit vastgelegd, waaronder een klokkenluidersregeling. Deze code dateert uit 2009 en is aan herziening toe. Actualisatie staat gepland voor 2017.
3.3	Bij benoeming worden de wettelijke termijnen in acht genomen. Voor de aanstelling van een bestuurder geldt een periode van maximaal 4 jaar.	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.
5.2	De RvC keurt het Investeringsstatuut goed.	Het Investeringsstatuut is in ontwikkeling en wordt in voorjaar 2017 aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd.
5.3	De RvC keurt het Beleggingsstatuut goed.	Het Beleggingsstatuut is in ontwikkeling en wordt in voorjaar 2017 aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd.



Daarnaast is in de nieuwe Woningwet vastgelegd dat iedere corporatie zich iedere vier jaar moet laten visiteren door een geaccrediteerd onafhankelijk bureau. In 2010 en 2014 is dit gebeurd, de kwaliteit van het intern toezicht is een van de onderdelen die onderzocht wordt. Het complete rapport dat de visitatiecommissie in 2014 opstelde, is te vinden op de website van Nijestee.

7.2 Governance structuur

De RvC hecht aan een zorgvuldige besluitvorming. 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 nieuwe Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), als de basis voor toetsing van het beleid dat Nijestee voert. 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.

Periodiek stelt Nijestee haar strategie bij. In 'Vooruit naar de oorsprong' is de rode draad beschreven die in de periode 2013-2016 als leidraad gold. 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 8). 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.

7.3 Klankbord- en adviesfunctie

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Voor de leden van de Raad van Commissarissen betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten moeten beschikken om deze functies goed uit te oefenen zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en als geheel, moet in staat zijn de bestuurder waar nodig een spiegel voor te houden om open van gedachten te kunnen wisselen. Daar hoort naast het geven van adviezen en het functioneren als klankbord, ook steeds meer kritisch doorvragen bij. Op die manier wordt de bestuurder uitgedaagd om niet alleen zorgvuldig en rechtmatig te presteren, maar ook optimaal maatschappelijk rendement te behalen uit de corporatie. Ieder lid heeft de verantwoordelijkheid onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan de besluitvorming, zodat de raad de belangen op evenwichtige wijze kan afwegen.

De RvC heeft er daarom voor gekozen om vanuit diverse disciplines kennis in huis te hebben. In het teamprofiel staan expertises en competenties 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 en control, governance, personeelsbeleid, juridische zaken, vastgoedontwikkeling en commerciële dienstverlening. Om de onafhankelijkheid van de leden te staven verwijzen we naar het overzicht met de persoonlijke gegevens van de RvC (inclusief hoofd- en nevenactiviteiten) in paragraaf 7.8.

Een woningcorporatie is een maatschappelijke onderneming zonder winstoogmerk. Corporaties zijn opgericht om mensen te huisvesten die niet op eigen kracht een woning kunnen kopen of huren, de huren zijn daarom niet commercieel. In de huisvesting van die groepen zit dan ook het maatschappelijk rendement: welke bijdrage leveren corporaties aan de vragen die in de samenleving spelen? In de sector is een zoektocht gaande om meer grip te krijgen op het fenomeen maatschappelijk rendement, een tiental corporaties maakt daarvoor gebruik van het zogenoemde DrieKamerModel (DKM). Op verzoek van de RvC zette Nijestee ook stappen om het maatschappelijk presteren meer zichtbaar te maken met dit model in het achterhoofd. Nijestee maakte daarop een vergelijking tussen de eigen inspanningen en investeringen, afgezet tegen hoe commerciële partijen met hun bezit zouden omgaan. In verdiepende gesprekken met zowel de RvC als de Participatieraad werd duidelijk dat met name de lagere huren, het behoud van oudere, goedkope woningen, investeren in voldoende nieuwe betaalbare woningen, inspanningen om de leefbaarheid van buurten op peil te houden een maatschappelijke meerwaarde vormen ten opzichte van een commerciële belegger. Deze thema's zijn de kapstok voor de Participatieraad en RvC geworden om keuzes te maken in het traject Begroting-Bod-Prestatieafspraken met de gemeente.

7.4 Werkgeversrol

De RvC is niet alleen toezichthouder, maar ook werkgever: zij benoemt de algemeen directeur/bestuurder en diens plaatsvervanger en bepaalt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. De RvC is ook bevoegd om de bestuurder te ontslaan. 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 2016 concludeerde de RvC dat er sprake was van goed functioneren: de organisatie is op orde, de continuïteit is gegarandeerd en er zijn ruim voldoende middelen om te investeren in de Groningse volkshuisvesting. 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 binnen het traject van Permanente Educatie. De bestuurder startte met de opleiding in 2015 rondde die in het voorjaar van 2016 af.

In 2016 stelde de RvC het beloningsbeleid voor de bestuurder formeel vast. Voor het bepalen van de hoogte van de beloning van de bestuurder volgt de RvC:

- Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT);
- Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (ook wel bekend als de Blok-staffel)

De bezoldiging van de bestuurder is niet afhankelijk van de resultaten van Nijestee. Voor de hoogte van de beloning in 2016 verwijzen we naar paragraaf 7.8.

7.5 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 gewenst gedrag. In het Reglement voor de RvC staan bepalingen opgenomen over de omgang met vertrouwelijke informatie en onverenigbaarheid van functies.

Informatievoorziening

Toezicht op de integriteit vereist relevante en juiste informatie. 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.

Het bestuur voorziet vanuit de lijnorganisatie zoveel mogelijk in de informatiebehoefte, 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 Ondernemingsraad. De accountant stelt jaarlijks een rapport op met conclusies en aanbevelingen. In 2015 adviseerde de accountant om onder andere de Bedrijfscode te actualiseren, afronding hiervan staat gepland voor 2017. Daarnaast volgde Nijestee het advies op om in rapportages van interne controles standaard een fraudeparagraaf op te nemen.

Accountant

Tijdens de controle van de jaarrekening 2015 sprak de accountant met name over de externe risico's, zoals de ontwikkeling in de landelijke politiek en was het advies om voldoende capaciteit voor de scheiding DAEB/niet-DAEB en marktwaardewaardering van het vastgoed vrij te maken.

De keuze voor en functioneren van de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de Auditcommissie. In 2016 is het functioneren van de extern accountant grondig beoordeeld in de Auditcommissie. Omdat de samenwerking met PWC niet altijd soepel verliep en de prijsopgave aanzienlijk hoger uitviel dan twee jaar geleden was geoffreerd, besloot de RvC de samenwerking met PWC niet te verlengen. We hebben bij drie andere accountantskantoren een prijsopgave gevraagd, waarbij twee accountantskantoren zijn uitgenodigd voor een gesprek met de Auditcommissie. De Auditcommissie adviseerde de RvC om voor vier jaar een contract voor accountantsdiensten te gunnen aan BDO vanwege de brede marktkennis, regionale betrokkenheid en persoonlijke klik. De RvC nam dit advies over.

Opdrachtverstrekking voor niet-controlewerkzaamheden aan de externe accountant zijn de verantwoordelijkheid van het bestuur. Voor dergelijke werkzaamheden wordt normaliter een andere partij dan de externe accountant gekozen. Op deze manier is de onafhankelijkheid van de externe accountant geborgd.

Compliance

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 hoofdstuk 9. Als er een tegenstrijdig belang binnen de RvC 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 specifieke 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 2016 deden zich geen kwesties voor waarbij belangenverstremgeling in het geding was.

7.6 Over de RvC

De raad bestaat 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. Huurderorganisaties hebben het recht twee bindende voordrachten te doen voor de RvC. In de RvC van Nijestee zijn twee leden op voorspraak van de huurders benoemd, dit is in de statuten vastgelegd. Met de opheffing van het gros van de huurderverenigingen in 2013 vervult de Participatieraad een rol in de benoeming van nieuwe RvC-leden. Op die manier is zeggenschap van bewoners over de benoeming van interne toezichthouders geborgd. Deze huurdercommissarissen nemen het initiatief om minstens tweemaal per jaar met (een afvaardiging van) de Participatieraad overleg te voeren. Eenmaal per jaar vindt een vergadering plaats met de voltallige RvC. De gesprekken vinden plaats zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Dit jaar vroeg de Participatieraad tijdens het overleg expliciet aandacht voor de opvolging van de BAG-adviezen.

Inzicht in de werkwijze

Werkwijze, taken, bevoegdheden en voorwaarden rond toetreding staan in het 'Reglement voor de Raad van Commissarissen van Nijestee'. Het reglement is in 2016 herzien en staat op de website van Nijestee. 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: de leden van RvC willen aanspreekbaar zijn en actief informatie ophalen. 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. Met regelmaat 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.

Werving en selectie

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, volgt kennismaking met de voltallige RvC en het directieteam. Via een introductieprogramma worden de nieuwe leden ingewerkt. De eerste zittingstermijn van twee zittende leden liep af per 1 januari 2017, beiden kozen ervoor om werkzaam te blijven voor de RvC van Nijestee. Aan het eind van het jaar trof de RvC voorbereidingen om twee leden te mogen herbenoemen. Deze zijn door de Autoriteit woningmarkt na een screening 'fit en proper' bevonden.

Auditcommissie

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, de directeur Financiën 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

Het afgelopen jaar besprak de Auditcommissie onder andere de uitkomsten van de interne controles en de treasuryrapportage. De Auditcommissie doet schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC. Het Jaarverslag 2015, de keuze van een nieuwe accountant en de Begroting 2017 waren de belangrijkste bespreekpunten.

Zelfevaluatie en deskundigheidsbevordering

De RvC staat jaarlijks stil bij haar eigen functioneren. Tijdens de zelfevaluatie in 2016 besprak de RvC onder andere de omgang met risico's. In het verslagjaar organiseerde de raad een themabijeenkomst over risicobeheersing, de gesignaleerde risico's en de manier om die te kunnen beheersen staan samengevat in Hoofdstuk 9 van dit jaarverslag. Het voornemen is om in de toekomst hier meer structureel mee om te gaan. Daarnaast wil de RvC meer haar eigen agenda bepalen, los van de stukken die door de directie worden aangeboden.

Het 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 gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden. De behaalde opleidingspunten staan in het overzicht in paragraaf 7.8. Daarnaast organiseren diverse leden intervisie met andere toezichthouders.

7.7 Besluit- en bespreekpunten en activiteiten

Besluiten RvC en goedkeuring voorstellen Bestuurder

- prestatiecontract bestuurder (jaarlijks)
- jaarverslag Nijestee 2015
- evaluatie accountant: afscheid genomen van PWC, contract met BDO
- kader Toezicht en Toetsing Nijestee
- de Oerkracht van Nijestee: missie, kernwaarden, identiteit
- portefeuilleplan 2016-2025
- bod op woonvisie gemeente / begroting Nijestee 2017 (inclusief advies Participatieraad)
- start nieuwbouwprojecten Trefkoel (fase B en C), Het Kopland, De Zaag en Parkzijde
- verkoop delen grond De Velden en Ebbingekwartier
- kader prestatieafspraken gemeente – huurdersorganisaties en collega-corporaties
- scheiding DAEB / niet-DAEB
- samenwerkingsovereenkomsten Participatieraad en huurdervereniging Kostverloren
- deelname WarmteStad
- herziening reglement financieel beleid en beheer
- herziening statuten
- herziening reglement RvC
- herziening reglement bestuur
- reglementen auditcommissie en remuneratiecommissie
- notitie onderwerpen voor zelfreflectie
- strategisch kader 2017-2020: Groeien op z'n Gronings
- voorbereiding herbenoeming Erik de Boer en Mirjam Kuin per 1 januari 2017
- financieringsplan 2016-2025
- herziening financieel kader ('Blijf bij de rand weg')
- procuratiereglement
- visie op toezicht
- treasury jaarplan 2017
- beloningsbeleid bestuur en RvC
- inkoop energie via Engie
- introductieprogramma nieuwe leden RvC

Overige besproken onderwerpen

- verslag gesprek remuneratiecommissie - bestuurder
- viermaandelijke rapportages / Balanced Score Card
- oordeelsbrief Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) verslagjaar 2014
- financiële beoordeling 2015 door ILT
- Nije Kiek – herziening strategie (sessie samen met Participatieraad)
- thema's: personeelszaken / compliance, risicobeheersing, privacy en datalekken
- sturen op maatschappelijk rendement / oriëntatie transparantietool van Aedes
- klachtenrapportage
- professionalisering intern toezicht
- voortgang invoering nieuwe Woningwet
- BAG adviezen (doorstroming woningmarkt, de goede woning) en vervolgcacties



- betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen in de stad
- afronding Wooninvesteringsfonds (Wif)
- scholing RvC-leden
- organisatieontwikkeling Nijestee
- brief gemeente Groningen: aanpassing verkoopprogramma huurwoningen (meer verkoop niet-DAEB woningen)
- huisvesting vergunninghouders
- evaluatie BinnensteBuitendag 2015 en opzet BinnensteBuitendag 2016
- uitkomst Aedes Benchmark (score BA)
- gevolgen Passend toewijzen
- vergoeding aardbevingsbestendige nieuwbouw NAM
- vlootshouw personeelsbestand
- integraal crisisplan
- evaluatie verhuurdersheffing
- intern controleplan
- vaststelling woningmarktregio's door ministerie BZK
- speerpunt AW: governance, verwachting minimaal eens per jaar contact met RvC

Activiteiten

- overleg met Participatieraad (door de voltallige RvC)
- jaarlijks overleg met de Ondernemingsraad (door twee leden van de RvC)
- zelfevaluatie RvC (onder begeleiding van Berenschot, voorschrift eens per twee jaar onder externe begeleiding)
- deelname aan scholings- en andere bijeenkomsten van VTW
- deelname Participatiecafé's door huurdercommissarissen
- deelname van diverse commissarissen aan Nieuwjaarsbijeenkomst Nijestee
- deelname van alle commissarissen aan de BinnensteBuitendag

7.8 Persoonlijke gegevens en beloningen

Persoonlijke gegevens van de leden van de Raad van Commissarissen.

Naam	Wouter de Jong	
Geboortejaar	1960	
Functie RvC	Voorzitter	
Kennis van	Governance (hoog), volkshuisvesting (hoog), vastgoed (middel), financiën en control (middel), juridische zaken (hoog)	
Benoeming	Aanvang eerste termijn	01-01-2012
	Einde huidige termijn	01-01-2020
	Herbenoembaar	Nee
Commissies RvC	Lid Remuneratiecommissie	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	19
Hoofdfunctie	Burgemeester gemeente Houten	
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenaar van Communitas advies en toezicht - Voorzitter bestuur Stichting Micha-NL netwerk - Lid bestuur VTW (Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties) 	

Naam	Arie Wink	
Geboortejaar	1948	
Functie RvC	Vicevoorzitter	
Kennis van	Governance (hoog), volkshuisvesting (hoog), vastgoed (hoog), financiën en control (middel), juridische zaken (hoog)	
Benoeming	Aanvang eerste termijn	03-11-2010
	Einde huidige termijn	03-11-2018
	Herbenoembaar	Nee
Commissies RvC	Voorzitter Remuneratiecommissie	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	15
Hoofdfunctie	Zakelijk directeur Noord Nederlands Toneel	
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	



Naam	Ko Blok	
Geboortejaar	1949	
Functie RvC	Lid	
Kennis van	Governance (hoog), volkshuisvesting (hoog), vastgoed (hoog), financiën en control (middel), juridische zaken (middel)	
Benoeming	Aanvang eerste termijn	28-10-2009
	Einde huidige termijn	28-10-2017
	Herbenoembaar	Nee
Commissies RvC	-	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	22
Hoofdfunctie	Directeur Blok & Ko te Hilversum (toezicht, advies en coaching)	
Nevenfuncties	- Lid Raad van Toezicht Theater Zuidplein Rotterdam - 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 Commissarissen Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest - Lid Raad van Commissarissen NV Zeedijk, Amsterdam	

Naam	Erik de Boer	
Geboortejaar	1966	
Functie RvC	Lid	
Kennis van	Governance (middel), vastgoed (middel), financiën en control (hoog), juridische zaken (middel)	
Benoeming	Aanvang eerste termijn	01-01-2013
	Einde huidige termijn	01-01-2017
	Herbenoembaar	Ja
Commissies RvC	Voorzitter Auditcommissie	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	25
Hoofdfunctie	Hoofd Vermogensbeheer & Treasury bij Univé Verzekeringen	
Nevenfuncties	- Lid Raad van Toezicht Zonnehuisgroep Noord Zuidhorn - Lid Raad van Toezicht ziekenhuis Nij Smellinghe Drachten	



Naam	Jellie Tiemersma	
Geboortejaar	1967	
Functie RvC	Lid, Huurdercommissaris	
Kennis van	Governance (hoog), volkshuisvesting (middel), financiën en control (hoog), juridische zaken (middel)	
Benoeming	Aanvang eerste termijn	20-05-2015
	Einde huidige termijn	20-05-2019
	Herbenoembaar	Ja
Commissies RvC	Lid Auditcommissie	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	10
Hoofdfunctie	Directeur/Eigenaar Personal Too, Interim- en programmamanagement	
Nevenfuncties	- Lid Cultuurraad Eindhoven - Lid Comité van Aanbeveling Smart Mobility - Lid Raad van Toezicht, lid Remuneratiecommissie Atria (Landelijk Kenniscentrum Emancipatie en Vrouwengeschiedenis) - Lid Raad van Toezicht Bartimeus, voorzitter Commissie Identiteit, Ethiek en Kwaliteit - Vicevoorzitter Raad van Toezicht, voorzitter Remuneratiecommissie Wellzo Leeuwarden	

Naam	Mirjam Kuin	
Geboortejaar	1962	
Functie RvC	Lid, Huurdercommissaris	
Kennis van	Governance (middel), vastgoed (middel), financiën en control (middel), juridische zaken (middel)	
Benoeming	Aanvang eerste termijn	01-01-2013
	Einde huidige termijn	01-01-2017
	Herbenoembaar	Ja
Commissies RvC	-	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	26
Hoofdfunctie	Directeur Werk/Leerbedrijven en Werkwinkel Alescon	
Nevenfuncties	- Lid Raad van Toezicht Bevolkingsonderzoek Noord - Lid Bestuur Stichting Mens & Maatschappij - Lid Instellingsraad van Advies ROC Alfacollege - Lid Raad van Toezicht MEE Groningen	

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: € 53.841.

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.

Educatie: PE-punten in 2015-2016: 114

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 2016 bedraagt € 166.727 (inclusief werkgeverslast van de pensioenkosten).

Dit salaris valt binnen de kaders van de WNT 2016. De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2016 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2016 is dat bedrag vastgesteld op € 179.000. 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 2016 € 179.000. 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 & Informatie, 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: € 91.013 (dienstverband 55,56%)

Jan Drenth, directeur Onderhoud

Geboortejaar: 1965

Nevenfuncties

- onbezoldigd voorzitter BSW (Bovensmilde Voetbalvereniging)

Werkzaam in huidige functie sinds 1 januari 2004

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 juli 2000

Beloning: € 129.024

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: € 102.974



Jan-Gerrit Houtsma, directeur Financiën & Informatie
Geboortejaar: 1962

Nevenfuncties

- Geen

Werkzaam in de huidige functie sinds 1 april 2009

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 mei 1986

Beloning: € 117.967



Financiën

8.1 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. In 2016 is dit uitgangspunt nogmaals bekrachtigd in ons Financieel Kader “Blijf bij de rand weg (...maar niet te ver....)”.

In deze paragraaf wordt toegelicht wat de financiële prestaties over 2016 zijn geweest en in hoeverre deze prestaties passen bij de ambities van Nijestee.

Financieel kader

“Blijf bij de rand weg” is de titel van ons in 2016 geactualiseerde Financieel Kader. Geen alledaagse titel, maar het geeft wel precies weer waar we vandaan komen en wat onze (financiële) ambities zijn. We hebben vanaf 2014 scherpe keuzes gemaakt om onze financiële positie te verbeteren. Begin 2016 zijn onze ambities op dit vlak gerealiseerd.

Daarmee brak een nieuwe fase aan die misschien wel logischerwijs samenviel met gewijzigde externe omstandigheden vanwege de Woningwet.

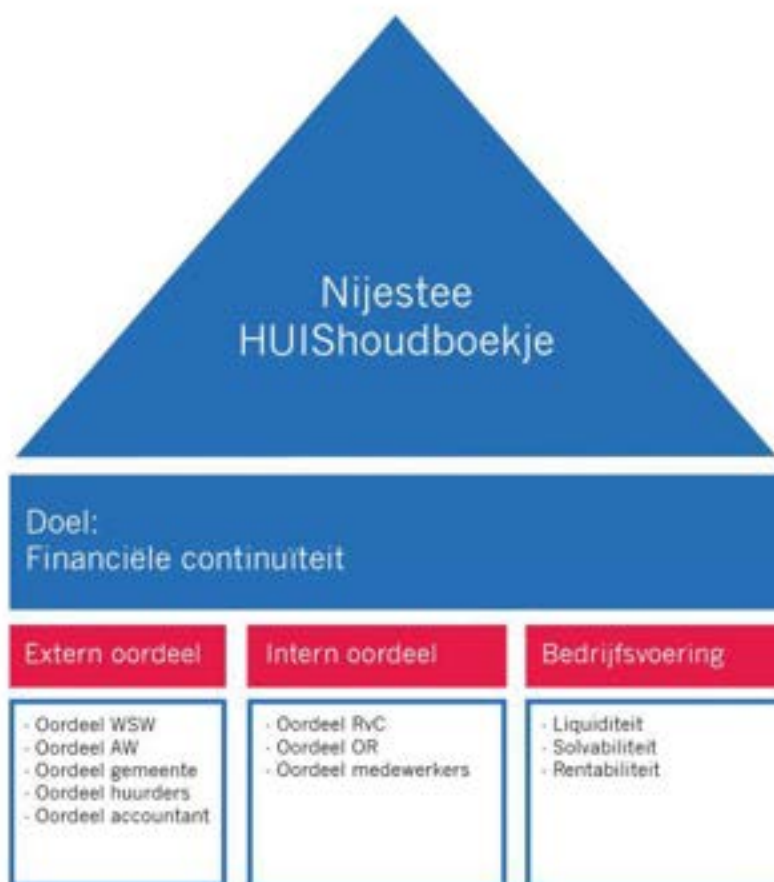
Dit alles resulteerde in nieuwe en andere vragen: willen we de huidige positie consolideren of willen we verder groeien? Welke gevolgen heeft de Woningwet? Hoe incorporeren we het begrip marktwaarde?

Een nieuwe tijd vraagt om nieuw beleid. Reden om ons Financieel Kader tegen het licht te houden en te actualiseren.

In het Financieel Kader zijn de diverse aspecten nader uitgewerkt in meetbare kengetallen. Hoofddoel van het Huishoudboekje van Nijestee is Financiële continuïteit. Dit aspect wordt beoordeeld door het externe en het interne toezicht op basis van kritische prestatie-indicatoren.

Nijestee volgt het normenkader van AW en WSW. Hoofduitgangspunt is om ten allen tijde te voldoen aan de gestelde externe normen van AW en WSW. Los van de externe normen hanteert Nijestee bij de DAEB-portefeuille ook enkele interne normen. Deze zogenoemde signaleringsnormen zijn min of meer de vertaling van “Blijf bij de rand weg”. Wanneer Nijestee lager scoort dan een signaleringsnorm komt zij te dicht bij de rand en zal het beleid moeten worden heroverwogen. Nijestee heeft ook bovengrenzen geformuleerd. Deze grenzen zijn de vertaling van “(...maar niet te ver....)”. Wanneer Nijestee een betere financiële positie heeft dan de bovengrenzen, wordt er te weinig geïnvesteerd en moet ook dan het beleid worden heroverwogen.

Grafisch ziet de opbouw van ons Financieel Kader er als volgt uit:



Hoofddoelstelling van het Huishoudboekje is Financiële continuïteit. In hoeverre Nijestee hieraan voldoet, is afhankelijk van oordelen van AW en WSW. Onderbouwing van deze oordelen vindt plaats via kengetallen rondom liquiditeit en solvabiliteit.

Meer specifiek zijn dit de volgende kengetallen:

- Interest Coverage Ratio (ICR)
- Solvabiliteit
- Loan to Value (LtV)
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR)
- Dekkingsratio

In de volgende tabel is zichtbaar welke (externe) streefwaarde Nijestee hanteert, wat de interne signaleringsnorm is en wat de realisatie is over boekjaar 2016.



Omschrijving		2017
Solvabiliteit	Streefwaarde (incl correctie volkshuisvestelijke bestemming)	> 20%
	Signaleringsnorm	25%
	Realisatie 2016 (excl correctie volkshuisvestelijke bestemming)	65,9%
	Realisatie 2016 (incl correctie volkshuisvestelijke bestemming)	Circa 56%
Interest Coverage Ratio	Streefwaarde	> 1,4
	Signaleringsnorm	1,5
	Realisatie 2016	2,2
Dekkingsratio	Streefwaarde	< 70%
	Realisatie 2016	32,2%
Debt Service Coverage Ratio	Streefwaarde	> 1,0
	Realisatie 2016	1,4
Loan to value	Streefwaarde	< 75%
	Signaleringsnorm	73%
	Realisatie 2016	68,1%

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.

Qua jaarrekening zijn er twee omvangrijke aanpassingen:

- in boekjaar 2016 wordt het bezit op marktwaarde in verhuurde staat gepresenteerd
- 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. Nijestee heeft in december 2016 haar scheidingsvoorstel ingediend bij de AW. Van de 13.000 woningen, zijn er 500 aangemerkt als Niet-DAEB.

Beide takken (DAEB en Niet-DAEB) dienen te voldoen aan de gestelde externe normen. In paragraaf 8.5 wordt uitgebreid toegelicht hoe het verloop is van deze normen. In onderstaand overzicht een samenvatting van de te verwachten ratio's over boekjaar 2017.



Omschrijving		2017
Interest Coverage Ratio DAEB	Streefwaarde	> 1,4
	Interne signaleringsnorm	1,5
	Bovengrens	2
	Prognose 2017	1,84
Interest Coverage Ratio Niet-DAEB	Streefwaarde	> 1,8
	Prognose 2017	2,88
Dekkingsratio	Streefwaarde	< 70%
Dekkingsratio DAEB	Prognose 2017	29,70%
Dekkingsratio Niet-DAEB	Prognose 2017	53,80%
Debt Service Coverage Ratio	Streefwaarde	> 1,0
Debt Service Coverage Ratio DAEB	Prognose 2017	1,37
Debt Service Coverage Ratio Niet-DAEB	Prognose 2017	1,94
Loan to value DAEB	Streefwaarde	< 75%
	Interne signaleringsnorm	73%
	Ondergrens	68%
	Prognose 2017	70,90%
Loan to value Niet-DAEB	Streefwaarde	< 75%
	Prognose 2017	54,60%

8.2 Activiteitenplan 2017-2021

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 2017-2021 in aantallen woningen (DAEB + Niet-DAEB)

	Totaal	Jaarverslag 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Sloop	-364	-77	-68	-152	-1	0	-66
Verkoop huurwoningen	-633	-133	-100	-100	-100	-100	-100
Nieuwbouw	1.790	0	593	489	198	270	240
Ombouw BOG naar woningen	6	6	0	0	0	0	0
Overheveling naar BOG/MOG	-24	-24	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen	775	-228	425	237	97	170	74
Aantal woningen 31-12 (ultimo 2015 was aantal 13.225)		12.997	13.422	13.659	13.756	13.926	14.000

Gesplitst naar DAEB en Niet-DAEB is verloop als volgt:

Alleen DAEB	Totaal	Jaarverslag 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Sloop	-364	-77	-68	-152	-1	0	-66
Verkoop huurwoningen	-343	-93	-50	-50	-50	-50	-50
Nieuwbouw	1.790	0	593	489	198	270	240
Ombouw BOG naar woningen	6	6	0	0	0	0	0
Overheveling naar BOG/MOG	-24	-24	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen	1.065	-188	475	287	147	220	124
Aantal woningen 31-12 (ultimo 2015 was aantal 12.691)		12.503	12.978	13.265	13.412	13.632	13.756

Alleen Niet-DAEB	Totaal	Jaarverslag 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Sloop	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop huurwoningen	-290	-40	-50	-50	-50	-50	-50
Nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
Ombouw BOG naar woningen	0	0	0	0	0	0	0
Overheveling naar BOG/MOG	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen	-290	-40	-50	-50	-50	-50	-50
Aantal woningen 31-12 (ultimo 2015 was aantal 534)		494	444	394	344	294	244

Toelichting activiteitenplan

We willen 500 huurwoningen in de komende vijf jaar verkopen (2017-2021). Dit is een vermindering ten opzichte van eerdere jaren. Mede ingegeven door de maatschappelijke discussie rondom beschikbaarheid, hebben we besloten om het aantal verkopen DAEB te verlagen naar 50 per jaar. De Niet-DAEB-portefeuille wordt de komende jaren afgebouwd naar nihil. Het voornemen is om ook in deze portefeuille jaarlijks 50 woningen te verkopen. Tot en met 2021 houden we rekening met de oplevering van 1.790 woningen, allemaal in de sociale huur. In onderstaande tabel een specificatie van de op stapel staande projecten.

Omschrijving project	Aantal woningen	Totaal per jaar	Jaar van oplevering
De Velden - Zaag	72		2017
De Velden - Parkzijde	34		2017
De Velden - Kopland	22		2017
Trefkoel Blok B&C	465	593	2017
Woonstoren Atlas (GAK)	224		2018
Semmelweisstraat fase 3	24		2018
Paddepoel Zuid Oost - Nul op de meter	16		2018
De Velden - Nul op de meter	15		2018
Paddepoel Zuid Oost - streng 4	40		2018
Onbenoemd	170	489	2018
Treslinghuis	50		2019
Grunobuurt blok 5 - Lampisterie	108		2019
Onbenoemd	40	198	2019
Grunobuurt blok 4	100		2020
Onbenoemd	170	270	2020
Onbenoemd	240	240	2021
Totaal	1.790	1.790	

De komende 5 jaar zullen ook enkele objecten worden gesloopt. In onderstaande tabel een opsomming.

Omschrijving project	Aantal woningen	Totaal per jaar	Jaar van sloop
Grunobuurt	68	68	2017
Treslinghuis Klaprooslaan	86		2018
Damsterdiep studio's	66	152	2018
Van Houtenlaan (heeft 150 eenheden)	1	1	2019
Onbenoemd	66	66	2021
Totaal	287	287	

In totaal leiden onze voorgenomen activiteiten tot een toename van 1.500 woningen in de stad Groningen in de komende vijf jaar.

	Totaal	2017	2018	2019	2020	2021
Onttrekking door sloop	-287	-68	-152	-1	0	-66
Nieuwbouw DAEB	1.790	593	489	198	270	240
Totaal aantal woningen in de stad door Nijestee	1.503	525	337	197	270	174

8.3 Meerjarenprognose en solvabiliteit

Het activiteitenplan 2017-2021 is in een scenario verwerkt. Gegevens uit de Jaarrekening 2016 en Begroting 2017 zijn uitgangspunt voor de prognose. Het scenario voldoet aan alle vijf streefwaardes zoals in paragraaf 8.1 toegelicht.

Ratio	Streefnorm	Waarde ultimo 2016	Prognose 2021
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,2	2,2
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	> 1,0	1,4	1,3
Loan to Value (LTV)	< 75%	68,1%	67,2%
Solvabiliteit	> 20%	65,9%	65,6%
Dekkingsratio	< 70%	32,2%	32,0%

Vanaf 2016 wordt gewaardeerd op marktwaarde en wordt de Winst- en Verliesrekening conform het Functionele model opgesteld. Dat heeft consequenties voor de wijze van presenteren van zowel Winst- en Verliesrekening als Balans.



Winst- en verliesrekening (Functionele model)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Huuropbrengsten	78.481	78.605	81.000	84.100	85.700	87.500
Opbrengsten servicecontracten	3.134	3.288	3.300	3.300	3.300	3.300
Lasten servicecontracten	-3.148	-2.947	-3.000	-3.000	-2.900	-2.900
Overheidsbijdragen	1	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.623	-23.297	-23.426	-24.426	-25.326	-26.126
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.106	-18.253	-18.700	-19.500	-20.200	-20.900
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.525	-6.911	-7.000	-7.400	-7.600	-7.800
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0	-200	0	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.214	30.486	31.974	33.074	32.974	33.074
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	135	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	135	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26.322	15.527	17.900	18.400	19.000	19.100
Toegerekende organisatiekosten	-200	-553	-550	-550	-550	-550
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.914	-11.795	-14.900	-14.400	-15.200	-14.700
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.208	3.179	2.450	3.450	3.250	3.850
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.306	-15.716	-21.000	-8.900	-10.900	-15.400
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (*)	151.582	11.451	11.700	11.800	12.000	12.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	132	75	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	139.408	-4.190	-9.300	2.900	1.100	-3.400
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	-30	-39	-39	-39	-39	-39
Leefbaarheid	-824	-460	-400	-400	-400	-400
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	40	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	110	50	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	724	1.019	1.000	1.000	1.000	1.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.262	-15.545	-14.485	-14.285	-13.985	-14.185
Saldo financiële baten en lasten	-15.388	-14.477	-13.485	-13.285	-12.985	-13.185
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	163.723	14.500	11.200	25.700	23.900	19.900
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-176	-1.600	-3.100	-3.100	-3.100	-3.100
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0	0
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	163.547	12.900	8.100	22.600	20.800	16.800
Buitengewoon resultaat na belastingen	0	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen	163.547	12.900	8.100	22.600	20.800	16.800
Waarvan Niet gerealiseerde waardeverandering	-151.582					
Resultaat exclusief Niet-gerealiseerde waardeverandering	11.965					

* De grootste post die opvalt betreft "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Iedere wijziging in marktwaarde wordt via het resultaat geboekt. In 2016 is de stijging van de marktwaarde circa 14% (= € 152 miljoen). Exclusief de stijging van de marktwaarde is het jaarresultaat € 11,9 miljoen.

Winst- en Verliesrekening (Categorale model)

Voor de volledigheid wordt hieronder nog de Winst – en Verliesrekening gepresenteerd op basis van het categorale model. In onderstaande tabel wordt ook het jaar 2015 gepresenteerd. Dit gebeurt in twee kolommen. Eén kolom op basis van waardering op bedrijfswaarde (zoals gepresenteerd in de vastgestelde jaarrekening 2015) en één kolom op basis van marktwaarde.

Bedragen x € 1.000	Bedrijfswaarde Jaarrekening 2015	Marktwaarde Jaarrekening 2015	Marktwaarde Jaarrekening 2016
Huren	78.048	78.048	78.448
Vergoedingen	3.212	3.212	3.168
Netto resultaat verkoop woningen	8.575	4.938	5.543
Overheidsbijdragen	1	1	1
Wijziging Onderhanden werk	-276	-276	0
Geactiveerde productie tbv eigen bedrijf	753	753	770
Overige Bedrijfsopbrengsten	2.090	2.090	1.890
Totaal opbrengsten	92.403	88.766	89.820
Afschrijvingen	20.656	238	176
Overige waardeveranderingen	-8.897	2.877	5.081
Mutatie marktwaarde (*)	0	-29.217	-151.582
Erfpacht	43	43	43
Lonen en sociale lasten	10.168	10.168	10.453
Kwaliteitsverbeteringen	1.340	1.340	7.226
Onderhoud	18.338	18.338	17.106
Leefbaarheid	884	884	824
Lasten servicecontracten	3.004	3.004	3.901
Bijzondere waardeverandering vlottende activa	327	327	0
Belastingen en verzekeringen	5.723	5.723	5.792
Overige bedrijfslasten	6.229	6.229	5.490
Heffingen	5.717	5.717	6.331
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-3.454	-413	-132
Financiële baten en lasten	15.307	15.307	15.388
Totaal lasten	75.385	40.565	-73.903
Bedrijfsresultaat	17.018	48.201	163.723
Vennootschapsbelasting	895	-33	-176
Deelnemingen	38	38	0
Resultaat	17.951	48.206	163.547
Waarvan mutatie marktwaarde	0	-29.217	-151.582
Resultaat exclusief mutatie marktwaarde		18.989	11.965

(*) Voor 2015 is de "Mutatie marktwaarde" berekend op ruim € 29 miljoen positief. Hierbij is er vanuit gegaan dat de marktwaarde in boekjaar 2015 met 3% is toegenomen. Door de stelselwijziging (bedrijfswaarde wordt marktwaarde) is het resultaat over 2015 verhoogd van € 19 miljoen naar € 48 miljoen.



De ontwikkeling van de balans verwachten we als volgt:

Bedragen x € 1.000	BW 2015	MW (*) 2015	MW 2016	MW 2017	MW 2018	MW 2019	MW 2020	MW 2021
Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	495.907	1.014.845	1.143.531	1.191.000	1.237.600	1.267.100	1.306.900	1.337.000
Vastgoed in ontwikkeling (DAEB)	3.994	338	25.901	13.000	12.200	500	0	0
Onroerend goed tdd exploitatie	20.171	16.000	12.203	12.200	12.000	12.000	12.000	12.000
Commercieel vastgoed in exploitatie (niet-DAEB)	118.074	118.074	124.631	119.000	112.500	104.600	96.700	88.600
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.727	13.727	13.322	13.700	13.700	13.700	13.700	13.700
Vastgoed in ontwikkeling (niet-DAEB)	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiële vaste activa	6.235	6.235	4.077	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
Overige vlottende activa	14.483	14.483	10.529	3.300	2.600	1.600	1.700	1.700
Liquide middelen	11.796	11.796	1.519	0	100	1.100	0	0
Balanstotaal debet	684.387	1.195.498	1.335.713	1.356.000	1.394.500	1.404.400	1.434.800	1.456.800
Eigen vermogen	207.251	716.416	879.963	887.900	896.000	918.600	939.400	956.200
Egalisatierekening/Voorz.	2.561	4.507	6.700	6.500	9.000	5.700	17.300	16.200
Langlopende schulden	425.193	425.193	395.502	418.000	446.400	437.900	436.700	443.700
Overige langlopende schulden	5.659	5.659	4.670	6.200	6.200	6.200	6.200	6.200
Terugkoopverplichting zaken VoV	13.661	13.661	13.115	13.600	13.700	13.600	13.600	13.600
Schulden aan kredietinstellingen	12.056	12.056	12.982	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Vlottende passiva	18.006	18.006	22.781	11.800	11.200	10.400	9.600	8.900
Balanstotaal credit	684.387	1.195.498	1.335.713	1.356.000	1.394.500	1.404.400	1.434.800	1.456.800
Solvabiliteitspercentage	30,3%	59,9%	65,9%	65,5%	64,3%	65,4%	65,5%	65,6%

* BW = bedrijfswaarde, MW = marktwaarde

Met ingang van boekjaar 2016 wordt de balans gepresenteerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Om het resultaat over 2016 te kunnen bepalen is ook de eindbalans 2015 op basis van marktwaarde berekend (stelselwijziging). Deze berekening resulteert in een Eigen Vermogen van € 716 miljoen. Het resultaat over 2016 bedraagt € 163 miljoen, waarvan € 151 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Het resultaat van € 163 miljoen is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Het Eigen Vermogen stijgt aldus van € 716 miljoen naar € 879 miljoen. De solvabiliteit stijgt daardoor naar 65,9%.

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

Parameters	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Huurverhoging (%) = inflatie + 0,5%		0,7	1,1	1,57	2	2
Prijsinflatie (%)	0,2	0,6	1,07	1,53	2	2
Looninflatie (%)		1,6	1,9	2,2	2,5	2,5
Bouwindex (%)		1,6	1,9	2,2	2,5	2,5
Onderhoudsindex (%)		1,6	1,9	2,2	2,5	2,5
Stijging marktwaarde autonoom (%)		1	1	1	1	1
Huurderving (%)		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Lange rente (%)		0,85	1,68	2,51	3,34	4,17
Rente interne lening (%)		2,3	2,3	2,3	2,3	2,3

8.4 Marktwaarde 2016

We waarderen ons bezit (DAEB en Niet-DAEB) 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 ontwikkeling marktwaarde 2016;
- Omvang Eigen Vermogen ultimo 2016.

8.4.1 Toelichting keuze waarderingsgrondslag

Op grond van de nieuwe Woningwet (artikel 35, lid 2) dient een toegelaten instelling haar vastgoed in exploitatie te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat 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."*

In een "Position Paper" heeft Nijestee vastgelegd op welke wijze zij de marktwaarde berekent. In de "Position Paper" volgt zij in principe het "Handboek modelmatig waarderen". De minister van Wonen en Rijksdienst heeft dit Handboek in november 2016 gepubliceerd. In dit handboek worden de kaders toegelicht waarbinnen een corporatie de marktwaarde kan c.q. moet bepalen. Onderwerpen die worden behandeld zijn: mogelijke typen vastgoed, definitie marktwaarde, definitie markthuur, waarderingsmethodiek (DCF), waarderingscomplex, doorexploiteerscenario versus uitpondscenario. Nijestee volgt de uitgangspunten zoals beschreven in het Handboek. Jaarlijks wordt dit Handboek geactualiseerd. Enkele aanvullende opmerkingen:

- Het Handboek staat toe dat er gebruik wordt gemaakt van een basisversie of van een full versie. De basisversie wordt gedetailleerd beschreven in het Handboek en kent voorgeschreven normen en parameters. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat er op bepaalde onderdelen afgeweken mag worden van de normen en parameters uit de basisversie (bijv. markthuur, leegwaardestijging, disconteringsvoet en mutatiegraad). Nijestee heeft gekozen voor de full versie. Dit heeft twee redenen:
 - de basisversie is vrij grof van aard en zegt niks over de 'werkelijke' marktwaarde van het bezit van Nijestee.
 - Nijestee onderzoekt de mogelijkheden van (beperkt) sturen op marktwaarde. De basisversie is hiervoor niet geschikt.
- Nijestee onderscheidt de volgende typen vastgoed:
 1. Woongelegenheden (eengezinswoningen (EGW) en meergezinswoningen (MGW))
 2. Bedrijfsmatig vastgoed (BOG)
 3. Maatschappelijk vastgoed (MOG)
 4. Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garageboxen)
- Complexindeling: Het handboek stelt dat *een waarderingscomplex een "samenstel van verhuureenheden" is, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van*

dezelfde bouwperiode.

Alle woningseenheden van Nijestee zijn ingedeeld in waarderingscomplexen. Nijestee heeft het volgende basisuitgangspunt gekozen voor de huidige complexindeling: "het kleinst mogelijk blok waar om heen kan worden gelopen is een complex". Hiermee voldoet de huidige complexindeling aan de principes zoals opgenomen in het Handboek. Dit zijn:

- Type vastgoed vergelijkbaar
- Bouwperiode vergelijkbaar
- Locatie vergelijkbaar
- Kan als één geheel worden verkocht
- Aaneengesloten blok verhuureenheden
- Geen minimumomvang (dus 1 kan)
- Geen maximale omvang
- Kan uit DAEB en niet-DAEB bestaan, wordt in verantwoording gesplitst.

Ultimo 2016 kent Nijestee circa 680 waarderingscomplexen met gemiddeld 20 woningen per complex. Van de 680 complexen zijn er circa 50 die niet voldoen aan alle criteria zoals hierboven vermeld.

- **Vrijheidsgraden:** Omdat Nijestee kiest voor het hanteren van de full versie, kan zij ook gebruik maken van de vrijheidsgraden zoals deze zijn geformuleerd in het Handboek. Hieronder een overzicht van de vrijheidsgraden en de wijze waarop Nijestee deze invult:
 - **Markthuur:** het uitgangspunt voor de markthuur is gebaseerd op de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingssysteem. De initiële markthuur van een DAEB-woning bedraagt 90% van de maximaal redelijke huur, bij Niet-DAEB bedraagt deze 95%.
 - **Leegwaarde:** de initiële leegwaarde van woningen is op advies van de taxateur door Nijestee bepaald op gemiddeld 110% van de WOZ-waarde (WOZ peiljaar 2015). De leegwaardestijging is gebaseerd op het Handboek (Provincie Groningen)
 - **Disconteringsvoet:** de disconteringsvoet bestaat uit een "Risico vrije rentevoet" + "Sector specifieke risico-opslag" + "Object opslag". De "Risico vrije rentevoet" en de "Sector specifieke risico-opslag" worden ontleend aan het Handboek. De "Object opslag" wordt per object bepaald aan de hand van een aantal specifieke objectkenmerken zoals mutatiegraad, locatie, energielabel en onderhoudstoestand.
 - **Mutatiekans:** standaard hanteert Nijestee een mutatiekans van 8%. Dit is gebaseerd op een langjarig gemiddelde. Per object wordt dit percentage verhoogd dan wel verlaagd wanneer er specifieke omstandigheden zijn.
 - **Onderhoud:** Nijestee hanteert bij de bepaling van de onderhoudskosten de VEX.
- **Taxateur:** Nijestee maakt gebruik van de diensten van 2 taxateurs, één voor de woningportefeuille en één voor de BOG/MOG-portefeuille. De opdrachtverstrekking aan beide taxateurs geschiedt conform de eisen van het Handboek. Beide taxateurs zijn aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Zij zijn onafhankelijk en voeren verder geen andere werkzaamheden uit voor Nijestee.

Van de woningportefeuille wordt jaarlijks 1/3 volledig getaxeerd en gewaardeerd. De gehele woningportefeuille van Nijestee van circa 680 waarderingscomplexen is daartoe verdeeld in 3 min of meer gelijkwaardige delen (qua omvang, locatie, typologie etc.). Jaarlijks worden derhalve 4.500 woningseenheden in ruim 200 complexen getaxeerd en gewaardeerd. De marktwaarde van de overige 2/3 wordt intern bepaald. De externe taxateur valideert deze uitkomsten conform de eisen van het Handboek (aannemelijkheidsverklaring).

Van de BOG/MOG-portefeuille wordt jaarlijks minimaal 50% getaxeerd en gewaardeerd vanwege het specifieke karakter van de portefeuille. De marktwaarde van de overige 50% wordt door de taxateur via een taxatie-update bepaald. De betreffende taxateur wordt ook ingeschakeld voor het taxeren van de grondposities en ontwikkellocaties waarover Nijestee beschikt. De marktwaarde van parkeerplaatsen en



garages wordt jaarlijks berekend in Reaturn (zie hieronder). De taxateur die de woningen taxeert, waardeert ook deze portefeuille.

- Software: Het berekenen van de marktwaarde is een arbeidsintensief traject. In 2015 heeft Nijestee daarom het product Reaturn (van Reasult) aangeschaft. Dit softwareproduct kan worden gebruikt bij het bepalen van de marktwaarde van vrijwel alle vastgoedcategorieën. Ieder complex doorloopt afzonderlijk het taxatieproces en heeft op ieder moment een status in het taxatieproces. Daarnaast biedt Reaturn een aantal (flexibele) rapportages waarmee het taxatieproces van de gehele portefeuille of van delen daarvan is te volgen.

8.4.2 Toelichting ontwikkeling marktwaarde 2016

De marktwaarde van onze materiële vaste activa in exploitatie (DAEB en Niet-DAEB) bedroeg begin 2016 totaal € 1,149 miljard. Eind 2016 is de marktwaarde met € 131 miljoen gestegen naar € 1,280 miljard.

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	DAEB Vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	Ten dienste der exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	13.009	2.149	2	15.160	
Boekwaarde 1 januari 2016:	495.907	118.074	16.000	629.981	
Invloed stelselwijziging	518.938			518.938	
Herrekende boekwaarde	1.014.845	118.074	16.000	1.148.919	
<i>Mutaties</i>					
Opleveringen	500			500	3
Investerings	2.105			2.105	3
Desinvesterings	-12.947	-9.618	-176	-22.741	1,2
Herclassificatie	178	-178		0	
Aanpassingen marktwaarde	138.850	16.353	-3.621	151.582	4
Totaal van de mutaties	128.686	6.557	-3.797	131.446	
Boekwaarde 31 december 2016	1.143.531	124.631	12.203	1.280.365	
Boekwaarde Historische Kostprijs	334.997	93.789	19.585	448.371	
Inbegrepen Ongerealiseerde herwaardering	814.540	33.779	1.473	849.792	
Onderdeel van Overige reserves	-6.006	-2.481	-9.311	-17.798	

Toelichting

1. In 2016 zijn er 133 woningen verkocht, waarvan 94 DAEB en 39 Niet-DAEB. Verder zijn er 5 MOG/BOG-objecten verkocht:
 - Kolendrift 13
 - Lierstraat 115
 - Prof. Wiersmastraat 5
 - A. Morostraat 2
 - G. Bakkerstraat 107.

Het marktwaarde-effect van deze verkopen bedraagt € 17,7 miljoen.



2. Er zijn 77 woningen gesloopt in 2016: Grote Beerstraat (44 woningen) en Grunobuurt (33 woningen). Het marktwaarde-effect hiervan bedraagt € 5 miljoen.

3. Nijestee heeft 187 woningen energetisch verbeterd. De stijging van de marktwaarde bedraagt € 2,1 miljoen (voor verbetering € 13,8 miljoen, na verbetering € 15,9 miljoen). In 2016 zijn ook 2 BOG-objecten verbouwd tot 6 DAEB-woningen. Het effect op de marktwaarde bedraagt € 0,5 miljoen

4. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2016 positief ontwikkeld. Dit is onder andere af te lezen aan een leegwaardestijging van 10 tot 15%. Door deze leegwaardestijging is ook de marktwaarde fors toegenomen met circa 14%. In geld betekent dit een stijging van ruim € 151 miljoen.

8.4.3 Omvang Eigen Vermogen ultimo 2016

Ultimo 2016 bedraagt de omvang van het Eigen vermogen € 879,9 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

	Ultimo 2015	Waardeverandering	Resultaat 2016 (excl waardeverandering)	Ultimo 2016
Overige reserve	19.687.000	0	10.484.000	30.171.000
Herwaarderingsreserve (marktwaarde)	696.729.000	151.582.000	1.481.000	849.792.000
Eigen Vermogen	716.416.000	151.582.000	11.965.000	879.963.000

Toelichting

Overige reserves: het resultaat (excl. waardeveranderingen) ad positief € 11,9 miljoen is toegelicht in paragraaf 8.3.

Herwaarderingsreserve (marktwaarde): Het gehele bezit in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is in 2016 gestegen met € 152 miljoen. Deze stijging loopt ook via de Winst- en Verliesrekening. De herwaarderingsreserve betreft het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Ultimo 2016 is de hoogte hiervan €849,8 miljoen.

8.4.4 Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van Woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde 1)	In % van reële waarde
Leegwaarde 2)	110% van WOZ	-/- 5%	-/- 91 miljoen	7%
Disconteringsvoet	7,30%	+/+ 1%	-/- 43 miljoen	3,50%

1) het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking.

2) De Woz-waarde is gebaseerd op 2015. In 2016 is de markt in de stad Groningen dusdanig aangetrokken dat in overleg met de externe taxateur is besloten om de leegwaarde op 110% te zetten.

8.4.5 Beleidsmatige onderbouwing verschil marktwaarde versus bedrijfswaarde

Toegelaten instellingen dienen met ingang van 1 januari 2016 hun onroerende zaken in exploitatie te waarderen tegen de marktwaarde in verhuurde staat conform de richtlijnen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Boekjaar 2015 werd nog gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde. Van toegelaten instellingen wordt verwacht dat zij een beleidsmatige onderbouwing geven van het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde. In deze paragraaf voldoen wij aan deze verplichting. Ultimo 2016 bedraagt de bedrijfswaarde van de onroerende goederen in exploitatie € 600 miljoen; de marktwaarde bedraagt € 1,268 miljard. Per saldo dus een verschil van € 668 miljoen. Het is evident dat beide waarderingsbegrippen niet of nauwelijks met elkaar te vergelijken zijn. De bedrijfswaarde rekent met Nijestee-eigen parameters en is gebaseerd op doorexplotatie. Bij marktwaarde speelt het beleid van Nijestee geen rol. Marktwaarde gaat uit van opbrengstmaximalisatie en wordt bepaald door de hoogste waarde (op basis van doorexploteren of uitponden). In onderstaande tabel worden enkele verschillen nader beschreven.

Omschrijving	Bedrijfswaarde	Marktwaarde
Doorexploteren of uitponden	Doorexploteren	Hoogste
Levensduur	Wisselend	15 jaar + exit yield
Huur	Huidige huur	Markthuurl
Kosten	Werkelijke kosten	Genormeerd (VEX)

Realiseerbaarheid van de waarde / effect Eigen Vermogen

De marktwaarde van ons bezit is hoger dan onze bedrijfswaarde. Omdat de marktwaarde als waarderingsgrondslag geldt, heeft dit een sterk positief effect op het Eigen Vermogen. Het Eigen Vermogen op basis van bedrijfswaarde bedraagt circa € 212 miljoen, op basis van marktwaarde bedraagt het Eigen Vermogen € 880 miljoen. Qua realiseerbaarheid van het Eigen Vermogen merken wij op, dat een Eigen Vermogen van € 880 miljoen min of meer een fictieve waarde is. Nijestee is een woningcorporatie met als doel het huisvesten van mensen die daar zelf niet toe in staat zijn. Dat impliceert dat Nijestee niet voor de hoogste financiële waarde gaat, maar voor de hoogste maatschappelijke waarde. Bij deze doelstelling past geen uitpondscenario, maar een scenario gebaseerd op langjarige exploitatie van het vastgoed.

8.5 Scheiding DAEB – Niet-DAEB

In december 2016 heeft Nijestee haar Ontwerpvoorstel Administratieve Scheiding ingediend bij de AW. Om de scheiding vorm te geven, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- aantal Niet-DAEB woningen voor scheiding (558) neemt na de scheiding niet toe;
- koppeling tussen prijs en kwaliteit (WWS punten);
- zoveel mogelijk homogene complexen (of helemaal DAEB of helemaal Niet-DAEB).

Ad a) Groningen is de jongste stad van Nederland en zal als enige woningmarkt in het noorden blijven groeien in personen en huishoudens tot ongeveer 2035. Daarna zal de groei, iets eerder dan het landelijke beeld, stagneren. De komende 10 jaar wordt een groei verwacht van 14% aan inwoners en 15% aan huishoudens. Onze doelgroep stijgt waarschijnlijk met 12% in huishoudens. De omvang van deze doelgroep van ongeveer 50.000 huishoudens (exclusief studenten) is nu al beduidend groter dan de sociale huurvoorraad in de stad Groningen. Dit toekomstbeeld maakt helder dat elke woning zeer nodig is om onze doelgroep te huisvesten. Om die reden is ons belangrijkste uitgangspunt dat onze huidige DAEB-portefeuille niet mag krimpen en dat dus de Niet-DAEB portefeuille niet mag groeien. Voor de scheiding heeft Nijestee 558 Niet-DAEB woningen. Dat is derhalve ook het maximum na de scheiding.

Ad b) de maximale prijs van een huurwoning wordt bepaald door het aantal woningwaarderingpunten (WWS). Woningen met 145 WWS-punten of meer mogen naar de Niet-DAEB portefeuille. Nijestee heeft er voor gekozen om vooral woningen met een hoge kwaliteit (> 180 WWS-punten) in Niet-DAEB onder te brengen.

Ad c) Nijestee kende voor de scheiding een aantal complexen met zowel DAEB als Niet-DAEB. In het beheer (administratief, qua onderhoud, qua waardering) is dat ingewikkeld. Daarom heeft Nijestee als uitgangspunt gekozen dat een complex óf DAEB is óf Niet-DAEB. Hybride complexen komen in principe niet voor. De gevolgen van de scheiding zijn bij Nijestee beperkt. Het woningbezit van Nijestee bestond voor de scheiding hoofdzakelijk uit DAEB- woningen (Jaarverslag 2015: DAEB 12.667 woningen, Niet-DAEB 558 woningen). Na de scheiding blijft dit zo. Het feit dat Nijestee niet-DAEB bezit heeft, is voornamelijk veroorzaakt doordat in 2009 woningen zijn opgeleverd die voor verkoop waren bestemd. Door de vastgoedcrisis in die periode viel de verkoop stil en zijn deze woningen toegevoegd aan de huurportefeuille in het Niet-DAEB segment. De afgelopen jaren is de Niet-DAEB portefeuille door verkoop al verkleind. Deze trend wordt de komende jaren gecontinueerd.

In onderstaande tabel is zichtbaar welke verschuivingen er plaats vinden tussen DAEB en Niet-DAEB:

	Primo 2016	Van DAEB naar Niet-DAEB	Van Niet-DAEB naar DAEB	Saldo	Sloop/verkoop	Ultimo 2016
DAEB-woningen	12.667	-129	150	12.688	-156	12.532
Niet-DAEB woningen	558	129	-150	537	-35	502
Totaal	13.225	0	0	13.225	-191	13.034

Noot 1: de 150 woningen die van Niet-DAEB naar DAEB gaan, bestaan uit 106 reguliere woningen en uit 44 woningen Trefkoel. De huur van deze woningen is per 31 december 2016 verlaagd.

Noot 2: de aantallen ultimo 2016 wijken licht af van de aantallen in paragraaf 8.2 omdat dit scheidingsvoorstel begin december 2016 is ingediend en de definitieve stand ultimo 2016 nog niet bekend was.

8.5.1 Financiële ratio's na scheiding

Vanaf boekjaar 2017 worden de administraties van DAEB en Niet-DAEB gescheiden gepresenteerd.



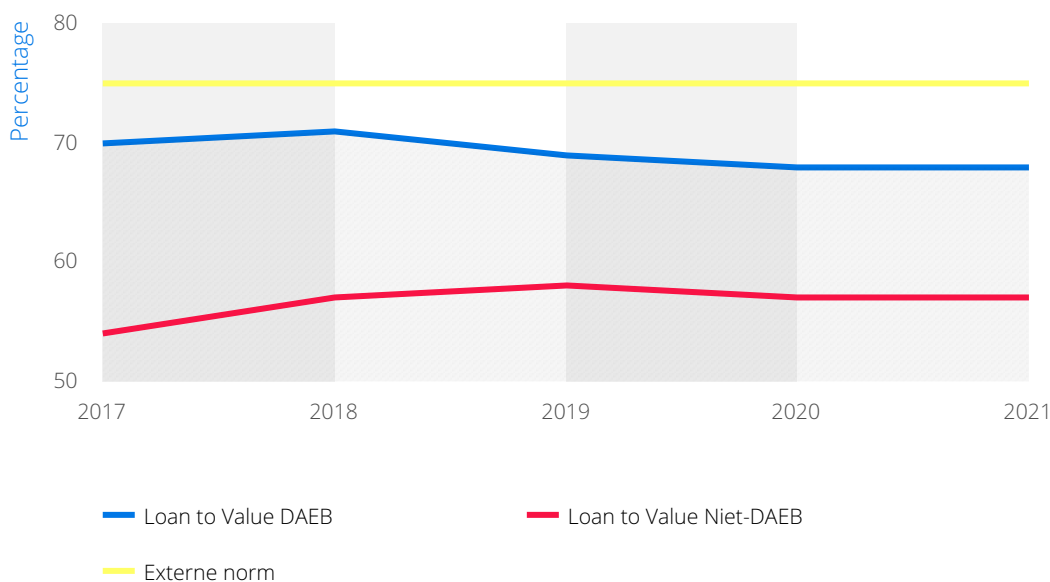
In deze paragraaf worden de financiële ratio's van beide takken nader toegelicht. Hierbij merken we op dat de DAEB-tak per 1 januari 2017 een interne lening verstrekt aan de Niet-DAEB-tak van € 50 miljoen. Hiermee wordt bereikt dat de ratio's van beide takken voldoen aan de gestelde eisen.

Interest Coverage Ratio (ICR)

Bedragen x € 1.000	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Huren & vergoedingen	81.900	84.200	87.400	89.000	90.700
Overige bedrijfsopbrengsten	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600
Totaal ontvangsten	84.500	86.800	90.000	91.600	93.300
Personeelsuitgaven	10.600	10.800	11.000	11.300	11.600
Onderhoudsuitgaven	21.400	22.000	22.700	23.300	24.100
Overige bedrijfsuitgaven	13.500	13.800	14.800	15.500	16.100
Renteuitgaven	15.500	14.100	13.800	13.700	13.500
Heffingen	7.700	7.800	7.900	8.000	8.100
Leefbaarheid	800	800	800	800	800
VPB	0	3.100	3.100	3.100	3.100
Totaal uitgaven	69.500	72.400	74.100	75.700	77.300
Operationele kasstroom na rente	15.000	14.400	15.900	15.900	16.000
Rentedekkingsgraad Totaal	1,97	2,02	2,15	2,16	2,19
Rentedekkingsgraad DAEB	1,84	1,90	2,03	2,04	2,08
Rentedekkingsgraad Niet-DAEB	2,88	2,96	3,06	3,16	3,08

De ICR voldoet zowel bij de DAEB als de Niet-DAEB tak. Bij beide takken blijft deze boven de minimale streefnorm (DAEB > 1,4 ; Niet-DAEB > 1,8). Nijestee hanteert ook een bovengrens voor de DAEB-tak (maximaal 2,0). Primo 2017 voldoet Nijestee hier aan. Vanaf 2019 ligt de ICR licht boven de 2,0. De komende periode wordt onderzocht welke mogelijkheden Nijestee heeft om extra te investeren.

Loan to Value





De Loan to Value (verhouding bedrijfswaarde versus leningportefeuille) blijft na scheiding beneden de externe norm van 75%, zowel voor de DAEB als de Niet-DAEB.

Debt Service Coverage Ratio

Omschrijving (bedragen * EUR 1.000)	2017	2018	2019	2020	2021
Gewogen kasstroom	42.000	41.000	42.000	42.000	43.000
Gewogen renteuitgaven	14.000	14.000	13.000	13.000	13.000
Theoretisch aflossingsniveau	17.000	15.000	20.000	20.000	20.000
Totaal	31.000	29.000	33.000	33.000	33.000
Gemiddelde DSCR	1,35	1,41	1,27	1,27	1,30
DSCR DAEB	1,37	1,35	1,42	1,44	1,44
DSCR Niet-DAEB	1,94	1,82	0,59	0,56	0,52

De DSCR behoort groter te zijn dan 1. Voor de DAEB wordt daar aan voldaan. De DSCR bij de Niet-DAEB-tak ligt beneden de 1. Dit wordt veroorzaakt door de relatief hoge aflossing vanwege de interne lening. Nijestee ziet dit niet als een risico. Vanwege verkoop zijn er voldoende liquide middelen aanwezig om aflossingen te kunnen voldoen.

Dekkingsratio

De dekkingsratio is de verhouding tussen de leningportefeuille en de marktwaarde. In onderstaande tabel wordt de dekkingsratio nader toegelicht. Voor zowel de DAEB als de Niet-DAEB-tak blijft Nijestee beneden de externe norm van 70%.

DAEB	2017	2018	2019	2020	2021
Leningportefeuille	404.000	433.000	426.000	426.000	434.000
Interne lening	-50.000	-50.000	-45.000	-40.000	-35.000
Schuldpositie gesaldeerd met interne lening	354.000	383.000	381.000	386.000	399.000
Marktwaarde vastgoed	1.191.000	1.237.600	1.267.100	1.306.900	1.337.000
Dekkingsratio netto (gesaldeerd met interne lening)	29,7%	30,9%	30,1%	29,5%	29,8%
Norm maximum	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Niet-DAEB	2017	2018	2019	2020	2021
Leningportefeuille	64.000	63.000	57.000	51.000	45.000
Marktwaarde vastgoed	119.000	112.500	104.600	96.700	88.600
Dekkingsratio	53,8%	56,0%	54,5%	52,7%	50,8%
Norm maximum	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Totaal DAEB + Niet-DAEB	2017	2018	2019	2020	2021
Leningportefeuille	418.000	446.000	438.000	437.000	444.000
Marktwaarde vastgoed	1.310.000	1.350.100	1.371.700	1.403.600	1.425.600
Dekkingsratio	31,9%	33,0%	31,9%	31,1%	31,1%
Norm maximum	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%

8.6 Resultaat 2016

8.6.1 Toelichting resultaat 2016

Het resultaat 2016 bedraagt positief € 163,5 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Ten opzichte van de begroting (positief € 11,3 miljoen) een hogere toevoeging van € 152,2 miljoen. Hieronder lichten we de meest opvallende verschillen ten opzichte van de begroting toe.

Omschrijving (bedragen * € 1 miljoen)	Afwijking t.o.v. begroting
Lagere saneringsheffing	1,6
Hoger marktwaardeverlies projecten	-7,8
Hoger resultaat verkoop	3,2
Lagere salarislasten	0,3
Hogere huuropbrengsten	0,6
Lagere rentelasten leningportefeuille	0,5
Hogere vrijval voorziening belastinglatenties	2,2
Lagere onderhoudslasten	0,7
Diversen	-0,7
Subtotaal (exclusief effect marktwaardestijging)	0,6
Hogere marktwaardestijging	151,6
Totaal	152,2

Toelichting

Marktwaardeverlies projecten: vanaf 2016 wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Dit heeft ook consequenties voor het verlies dat wordt genomen op projecten. Bij kwaliteitsverbeteringen is dit verlies veel groter dan voorheen. Investerings in kwaliteitsverbeteringen worden namelijk niet geheel terug verdiend via een hogere marktwaarde. Voorcalculatorisch gaat Nijestee er van uit dat slechts 25% wordt "terugverdiend" via een hogere marktwaarde. De overige 75% wordt marktwaardeverlies genoemd en wordt direct ten laste van het resultaat gebracht. In 2015 werd nog gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde.

Kwaliteitsverbeteringen waren toen minder onrendabel, omdat binnen de bedrijfswaardemethodiek sprake was van levensduurverlenging. Ook het effect van een hogere huur als gevolg van de verbetering werd direct zichtbaar in een hogere bedrijfswaarde. Elementen die bij waarden op marktwaarde minder effect hebben. In 2016 bedraagt het marktwaardeverlies op kwaliteitsverbeteringen € 8,3 miljoen, waar we in de begroting nog uitgingen van € 0,5 miljoen (geraamd op basis van bedrijfswaarde).

Marktwaardestijging: iedere wijziging van de marktwaarde heeft een resultaatseffect en wordt via de Winst- en Verliesrekening geboekt. De marktwaarde begin 2016 bedroeg € 1,15 miljard. In 2016 is de marktwaarde in de stad Groningen gestegen met circa 14%.

De marktwaardestijging bedraagt derhalve ruim € 150 miljoen en wordt conform de regels via het resultaat verwerkt. Dit resultaat dient wel met de nodige voorzichtigheid en uitleg beoordeeld te worden. Daarom verwijzen we hier naar onderstaande paragraaf.

8.6.2 Vermogensovermaat

Als je naar de jaarcijfers van 2016 van Nijestee kijkt, lijkt het alsof we veel meer geld hebben. Dit komt doordat de woningen vanaf 2016 anders gewaardeerd worden. De nieuwe waardering betreft min of meer de verkoopwaarde van onze woningen. Dus het geld wat een woning waard is als we het verkopen. We willen echter geen woningen verkopen, maar behouden en verhuren. Het geld van Nijestee zit dus in de stenen. En bakstenen zijn geen bankbiljetten. We kunnen het niet uitgeven.



Dat geld hebben we alleen als we onze woningen zouden verkopen. Dat willen we niet en doen we niet, we zijn er om woningen te verhuren. En we willen meer woningen bouwen en verhuren en meer bestaande woningen energiezuinig maken. Zodat huurders wonen in goede woningen met een betaalbare huur.

Na 7 slechte jaren waarin we bijna niet hebben gebouwd door de crisis, de verhuurdersheffing, de nieuwe woningwet met nieuwe kaders wat we mogen bouwen en doen, de discussie en vertraging in verband met aardbevingsbesteding bouwen, kunnen we nu wel weer investeren. Nu we uit de crisis zijn, duidelijkheid hebben over wat we mogen bouwen en doen, kunnen we meer bouwen en meer woningen energiezuinig maken. Zodat de wachttijden korter worden en energielasten voor de bewoner lager.

8.7 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.

8.7.1 Financiering lang vermogen

In 2016 hebben vier leningen een rente aanpassing gehad.

Datum herziening	Geldgever	Rente % oud	Rente % nieuw	Schuldrestant
1/03/16	NWB	3,05% + 0,28%	3,05% + 0,18%	10.000.000
15/04/16	NWB	3,06% + 0,28%	3,06% + 0,18%	10.000.000
1/07/16	NWB	3,10% + 0,24%	3,10% + 0,11%	20.000.000
1/11/16	NWB	3,09% + 0,29%	3,09% + 0%	10.000.000
Totaal				50.000.000

Bovenstaande leningen betreffen basisrenteleningen. Hierbij wordt alleen de opslagrente herzien.

Nieuwe leningen

In 2016 zijn er geen nieuwe leningen aangetrokken.

Extra aflossingen

Vanwege overliquiditeit zijn er in 2016 drie leningen extra afgelost. Zie onderstaande tabel.

Datum aflossing	Geldgever	Financieringswijze	Rente %	Bedrag
2-1-2016	Gemeente Groningen	Annuïtair	3,495%	1.386.851
1-2-2016	Gemeente Groningen	Annuïtair	4,135%	6.708.304
28-12-2016	NWB	Fix	3,658%	10.000.000
Totaal				18.095.155

Leningenportefeuille ultimo 2016

Als gevolg van de aanpassingen zoals hierboven geschetst, ziet de leningenportefeuille van Nijestee er ultimo 2016 als volgt uit:

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom x € 1 miljoen	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente
Annuïteit	68	186,5	11,61	3,65%
Fixe	4	73	17,42	4,08%
Basisrente	11	144	44,52	3,50%
Roll-over	2	25	6,71	0,22%
Aflossing roll-over		-20		
Totaal	85	408,5	15,97	3,63%

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:

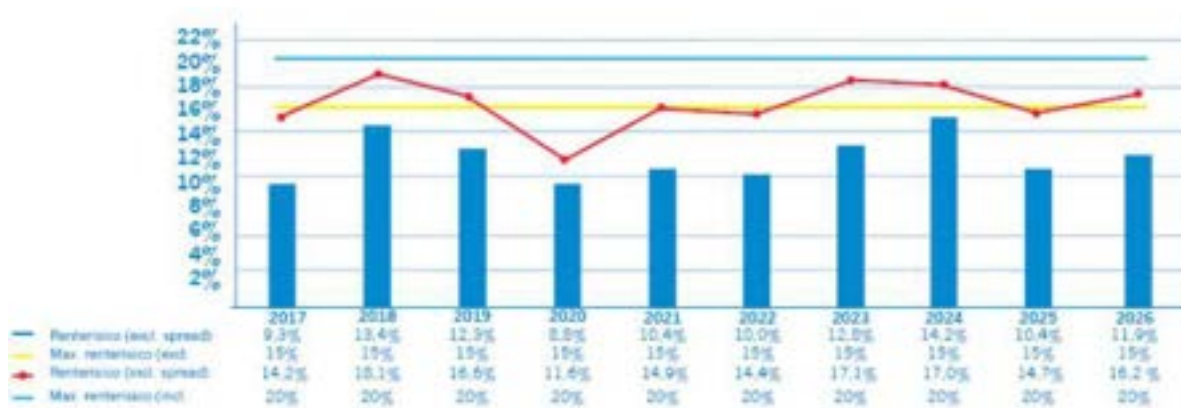
- flexibiliteit: het was onduidelijk welk effect het rijksbeleid op onze investeringsmogelijkheden zou hebben. Om die reden kozen we ervoor om in 2013 twee roll-over leningen aan te trekken van in totaal € 25 miljoen zodat aflossen mogelijk zou zijn bij overliquiditeit;
- verkorting gemiddelde looptijd 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 2016 € 15,8 miljoen. De gemiddelde rente ultimo 2016 bedraagt 3,63% (2015: 3,66%). Deze verdere verlaging is volledig ontstaan door de nieuwe lagere rentepercentages. We maken geen gebruik van derivaten om de rentelasten te verlagen.

Volgens het meerjarenperspectief stijgt de huidige leningenportefeuille van € 408,5 miljoen ultimo 2016 naar € 443 miljoen eind 2021. In de periode tot en met 2021 trekken we voor € 95 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 € 189 miljoen).

8.7.2 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 (exclusief spreadherzieningen) en maximaal 20% (inclusief spreadherzieningen). Het renterisico blijft de komende jaren beneden deze grens. Zie onderstaande tabel.



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

- Betreft totale leningenportefeuille (geborgd en ongeborgd);
- Basisrenteleningen tellen 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.

8.7.3 Beleggingen

We hielden in 2016 geen beleggingen aan.

8.7.4 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 2016 € 1,5 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.

8.7.5 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 2016 bedraagt € 2.926 per verhuureenheid. We gaan er van uit dat de netto kasstroom voor rente en heffingen de komende jaren stabiliseert op dit niveau.

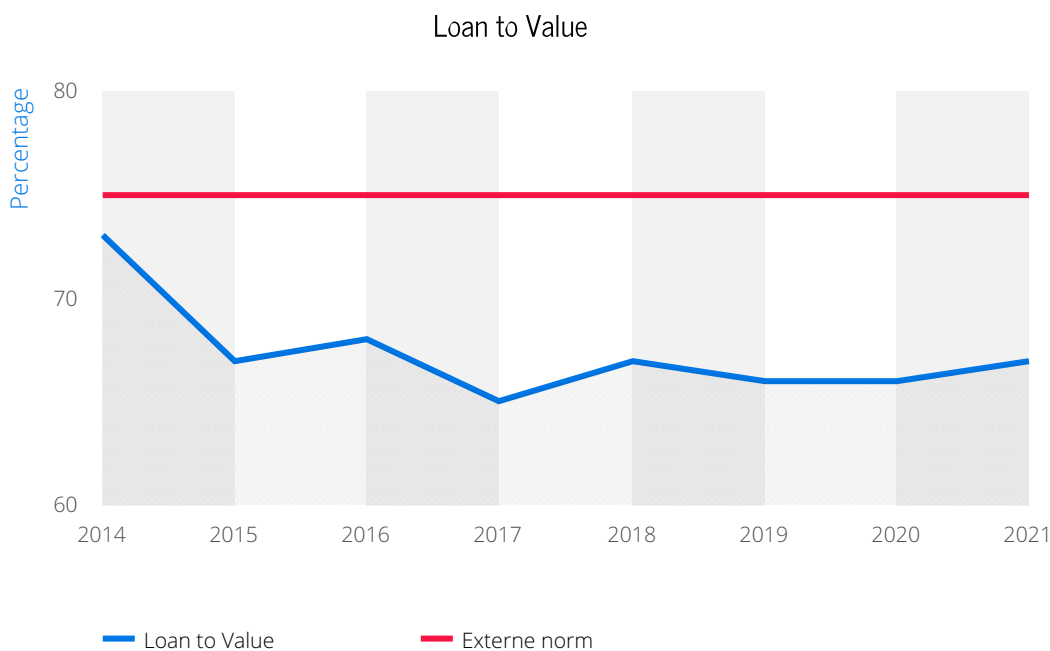
Omschrijving	Jaarrekening 2014	Jaarrekening 2015	Jaarrekening 2016
Netto bedrijfslasten (* € 1 mln)	17.088	16.758	17.521
Aantal verhuureenheden	14.220	14.149	13.885
Netto bedrijfslasten per verhuureenheid	1.202	1.184	1.262
Huur per verhuureenheid	5.320	5.516	5.652
Onderhoudslasten per verhuureenheid	1.333	1.525	1.464
Netto kasstroom voor rente/heffingen	2.785	2.807	2.926

De netto kasstroom per verhuureenheid (tezamen met overige baten/lasten) is voldoende om de rentelasten te kunnen voldoen. De rentedekkingsgraad bedraagt ultimo 2016 circa 2,2. De ondergrens is 1,4.

Omschrijving	Jaarrekening 2014	Jaarrekening 2015	Jaarrekening 2016
Netto kasstroom per verhuureenheid	2.785	2.807	2.926
Rentelasten, rentebaten	-1.238	-1.164	-1.119
Heffingen	-548	-404	-456
Netto kasstroom na rente	999	1.239	1.351
Rentedekkingsgraad	1,8	2,1	2,2

8.7.6 Loan to Value

De Loan to Value (LTV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de bedrijfswaarde. Ultimo 2016 is de stand van de opgenomen geldleningen € 408,5 miljoen. De bedrijfswaarde van het bezit van Nijestee bedraagt € 600,2 miljoen. De LTV is derhalve 68,1%. Nijestee streeft een LTV na van maximaal 75%. Hiermee sluit zij aan bij de criteria van AW/WSW. De interne streefwaarde ligt tussen de 68% en 73%. Ultimo 2016 voldoet Nijestee aan de gestelde streefwaarde. De jaren na 2016 zijn richtinggevend en sterk afhankelijk van realisatie van voorgenomen investeringen.



8.7.7 Borgbaarheid en borgingsplafond

Ieder voorjaar ontvangt Nijestee een brief van het WSW met als onderwerp “Borgingsplafond en borgbaarheid”. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de investeringsprognose en de daarbij horende financieringsbehoefte zoals die voor de komende jaren is ingediend middels de dPi. In de onderstaande tabel is het borgingsplafond voor de jaren 2016 en 2017 weergegeven.

Omschrijving	2016	2017
Stand geborgde leningen per 1 januari 2016:	421.712.000	423.423.000
Niet opgenomen rollover leningen:	20.000.000	20.000.000
Totaal geborgd primo:	441.712.000	443.423.000
Investerings nieuwbouw en energetisch:	37.512.000	30.960.000
Operationele kasstroom:	13.833.000	13.727.000
Verkoopontvangsten:	18.316.000	15.891.000
Interne financieringsbronnen:	32.149.000	29.618.000
Correctie liquide middelen:	-3.852.000	-1.342.000
Correctie restant opname rollover leningen:	-20.000.000	-20.000.000
Totaal correcties:	-23.852.000	-21.342.000
Borgingsplafond ultimo:	423.223.000	423.423.000

De omvang van de leningenportefeuille ultimo 2016 bedraagt € 408,5 miljoen. Daarvan is € 393,8 miljoen geborgd en € 14,7 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW (maximum geborgde leningenportefeuille van € 423,2 miljoen). Nijestee heeft als doelstelling om ten allen tijde borgbaar te zijn.

Borgbaarheidsverklaring

Via de jaarlijkse borgbaarheidsverklaring geeft het WSW aan dat een corporatie borgbaar is. In haar brief van april 2016 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 2016

In december 2016 leverden we de dPi over verslagjaar 2016 bij CorpoData aan. Deze is consistent met de dPi van december 2015.

8.7.8 Integrale Beoordeling 2016 – Brief AW/Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

Op grond van artikel 61, lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit Woningcorporaties (AW) jaarlijks Nijestee. De AW maakt hierbij gebruik van de Verantwoordingsinformatie (dVi), de Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag en de jaarrekening en stukken van onze accountant. Het toezicht is gericht op governance, integriteit, rechtmatigheid en bescherming van maatschappelijk vermogen. Het functioneren van Nijestee wordt in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel. Eind november 2016 hebben we de integrale beoordeling van de AW ontvangen.

De AW meldt in haar brief dat de 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 nog onvoldoende in beeld.” De AW meldt dat zij in 2017 specifiek onderzoek zal uitvoeren bij enkele corporaties in het aardbevingsgebied.



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

8.8 Fiscaliteiten

8.8.1 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).

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 2016

Het fiscale resultaat over 2016 bedraagt € 7,5 miljoen positief. Het resultaat is bepaald volgens de regels van VSO2. Het fiscale resultaat over 2016 is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Resultaat 2016 commercieel	Resultaat 2016 fiscaal 1)	Vershil
Baten			
Huren	78.448	78.448	0
Vergoedingen	3.168	3.168	0
Overheidsbijdragen	1	1	0
Verkoop onroerende zaken projecten	0	535	-535
Verkoop onroerende zaken bestaand	5.543	2.900	2.643
Wijziging in onderhanden werk	0	0	0
Geactiveerde productie	770	770	0
Overige bedrijfsopbrengsten	1.890	1.358	532
Totaal baten	89.820	87.180	2.639
Lasten			
Afschrijvingen	176	4.900	-4.724
Overige waardeveranderingen MvA	-146.501	500	-147.001
Erfpacht	43	43	0
Lonen en sociale lasten	10.453	10.453	0
Lasten kwaliteitsverbetering	7.226	4.557	2.669
Lasten onderhoud	17.106	17.106	0
Kosten leefbaarheid	824	824	0
Lasten Servicecontracten	3.902	3.902	0
Bijzondere waardeverandering vlottende activa	0	0	0
Verkoopkosten onroerende zaken	0	1.300	-1.300
Overige bedrijfslasten	17.613	17.613	0
Totaal lasten	-89.159	61.197	-150.356
Exploitatieresultaat	178.979	25.983	152.996
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	132	0	132
Rentebaten	834	834	0
Rentelasten	-16.262	-16.507	245
Waardeverandering van financiële vaste activa	40	40	0
Waardeverandering van verkoop onder voorwaarden	0	0	0
Deelnemingen	0	0	0
Belastingen	-176	0	-176
Fiscaal resultaat	163.547	10.350	153.197
Correctie Oort	0	32	-32
Correctie Herinvesteringsreserve 2015	0	-2.900	2.900
Belastbaar bedrag	163.547	7.482	156.065

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 2007 nog verrekenbaar is tot en met 2016. De stand van de verliescompensatie is ultimo 2016 als volgt:

Jaar	Status	Belastbaar resultaat	Stand verliescompensatie
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	Ingediend	2.750.993	-23.484.782
2015	Concept	4.866.356	-18.618.426
2016	Concept	7.481.569	-11.136.857

8.8.2 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, deze kunnen actief of passief zijn.

Latentie leningen

Ultimo 2016 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 407,3 miljoen. De commerciële waardering betrof € 408,5 miljoen. Voor het verschil van € 1,2 miljoen is conform de jaarrekeningregels een actieve latentie gevormd van € 0,9 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

Jaar	Leningen commercieel	Leningen fiscaal	Vershil	Latentie	Mutatie jaarrekening
31-12-2007	321.968.752	308.898.644	13.070.108	3.332.878	3.332.878
31-12-2008	342.258.167	330.507.584	11.750.583	2.996.399	-336.479
31-12-2009	376.321.304	365.625.578	10.695.726	2.727.410	-268.990
31-12-2010	413.218.755	403.516.974	9.701.781	2.473.954	-253.456
31-12-2011	433.971.292	425.210.444	8.760.848	2.234.016	-239.938
31-12-2012	464.183.964	456.410.896	7.773.068	1.982.132	-251.884
31-12-2013	481.774.595	474.993.326	6.781.269	1.729.224	-252.909
31-12-2014	462.093.897	456.169.374	5.924.523	1.146.136	-583.088
31-12-2015	437.249.210	432.141.746	5.107.464	951.660	-194.476
31-12-2016	408.484.771	407.320.873	1.163.898	869.753	-81.907

Latentie verliescompensatie

Ultimo 2016 bedraagt het totale fiscale verlies € 11,1 miljoen over de periode 2006-2016. 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 2007 nog verrekenbaar is tot en met 2016. De te verwachten verliescompensatie dient als actieve latentie op de balans te worden opgenomen en moet via de Winst & Verliesrekening worden verantwoord. Om deze latentie te kunnen berekenen, moeten we een inschatting maken 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 kunnen we tot en met 2018 gebruik maken van het opgebouwde verliescompensatiesaldo. Het resterend saldo per jaar is contant gemaakt tegen 3%, waardoor de latentie per 31 december 2016 € 2,7 miljoen bedraagt.



Onderstaand schema geeft de berekening van de latentie weer:

Bedragen * € 1.000,-	2016	2017	2018	2019	Totaal
Saldo verliescompensatie 1-1	18.618	11.137	4.200	-8.039	
Fiscaal resultaat geraamd	7.482	6.937	12.239	12.239	
Restant verliescompensatie 31-12	11.137	4.200	-8.039	-20.278	
Verliesverdamping		6.937	4.200	-8.039	
CW van de latentie 3%		1.684	990	0	2.674

Belastinglatentie verkoop woningen

Het tijdelijke verschil van het resultaat op de woningen welke binnen vijf jaar worden verkocht bedraagt totaal ruim € 0,9 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de marktwaarde, waardoor er een actieve belastinglatentie ontstaat. De contante waarde van deze latentie is berekend tegen 3% rente en bedraagt € 183.188. Deze latentie is per 31-12-2016 opgenomen op de balans. In totaal zijn er 500 woningen bestemd voor verkoop binnen vijf jaar.

De totale actieve belastinglatentie is per 31-12-2016 als volgt opgebouwd:

Belastinglatentie leningen	869.753
Belastinglatentie verliescompensatie	2.673.816
Belastinglatentie verkoopprogramma	183.188
Totaal	3.726.757

Gevolgen in de jaarrekening

In de jaarrekening van 2016 is totaal een last geboekt van € 175.936 als gevolg van de mutaties in de belastinglatenties. Onderstaand overzicht geeft per latentie de mutatie aan:

Mutatie latentie verliescompensatie	2.238.481
Mutatie latentie leningen	81.907
Mutatie latentie verkoop woningen	-2.144.452
Totaal	175.936

8.8.3 BTW en overdrachtsbelasting

In 2016 hielden we rekening met:

- Integratieheffing;
- Pro rata BTW;
- Verlaging van de 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 buiten de heffing blijven en voor een lagere belastingdruk zorgen.



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 2016 is rekening gehouden met een bedrag van circa € 40.000 aan terug te vorderen BTW.

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 er een beroep worden gedaan op de energie-investeringsaftrek. Volgens een bepaalde rekenmethodiek worden de uitgaven gecorrigeerd op het fiscale resultaat. Naar alle waarschijnlijkheid kunnen we geen gebruik maken van deze faciliteit, omdat de fiscale resultaten in de komende jaren negatief zullen zijn.



Risico's en beheersing

9.1 Risicomanagement

We definiëren risicomanagement als volgt: *Het in kaart brengen en beheersen van alle kansen en risico's die enerzijds bijdragen aan het realiseren van de strategie en anderzijds de realisatie bedreigen. Dit proces dient systematisch, gestructureerd en proactief plaats te vinden.*

Met risicomanagement willen we bereiken dat we:

- weten of beseffen wat de kansen en bedreigingen zijn;
- afgewogen en passende acties ondernemen om de kansen en bedreigingen te beheersen (managen van de risico's met beheersmaatregelen);
- regelmatig toetsen of de beheersing van de gesignaleerde risico's effectief én efficiënt is.

Door de opzet en werking van de beheersmaatregelen regelmatig te toetsen willen we aanvullende zekerheid verkrijgen over:

- het bereiken van de strategische doelstellingen;
- de effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen;
- de betrouwbaarheid van de (financiële) informatieverzorging;
- de naleving van relevante wet- en regelgeving.

Risicobereidheid

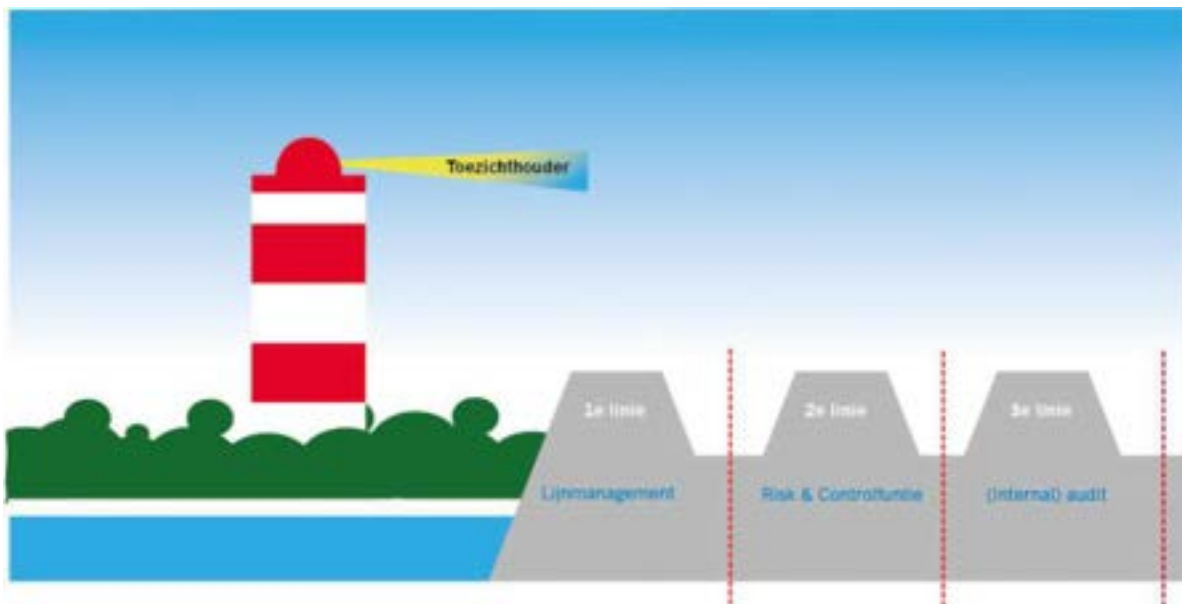
Nijestee heeft een lage risicobereidheid, maar is bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van haar kerntaak. Risico's die niet samenhangen met kernactiviteiten, vermijden we in beginsel.

Inrichting '3-verdedigingslijnies'

Om de interne beheersing op orde te hebben, structureren we de rollen en verantwoordelijkheden volgens het model *Three Lines of Defence*.

1. De eerste verdedigingslinie wordt gevormd door de directie en het lijnmanagement. De directie is eindverantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van risico's verbonden aan de activiteiten van Nijestee. Het lijnmanagement is primair verantwoordelijk voor de uitvoering van activiteiten, resultaten en effectiviteit van de (risico)beheersing.
2. De tweede verdedigingslinie bestaat uit functies die zich richten op de ondersteuning van de eerste lijn bij het geven van invulling aan de beheersing van risico's. Bij Nijestee betreft dit functies op het gebied van Juridische zaken en medewerkers van het team Controlling belast met compliance en AO/IC. Periodiek toetsen zij de effectiviteit van de interne controlemaatregelen voor de belangrijkste interne processen. Dit gebeurt aan de hand van het Interne Controleplan dat is besproken in de Auditcommissie.
3. De derde verdedigingslinie bestaat uit de Internal Auditfunctie en wordt ingevuld door de Controller. De Controller valt rechtstreeks onder de directeur-bestuurder. De Controller heeft het recht (en de plicht) om, zo nodig, rechtstreeks aan het bestuur of de RvC te rapporteren.

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



Risico's in beeld

De RvC van Nijestee wordt periodiek geïnformeerd over de risico's in de viermaands rapportage en actualiteitennotities. In 2016 signaleerden we onderstaande belangrijkste risico's en formuleerden een aanpak.

Risicogebied	Omschrijving
Wet- en regelgeving	<p>Continu veranderende wet- en regelgeving leiden tot bijstelling van beleid en het maken van gewijzigde keuzes. Dit heeft impact op de interne organisatie en verdien capaciteit. De gevolgen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minder beleidsvrijheid, waardoor het realiseren van de strategie wordt bedreigd; - administratieve lastenverzwaring voor Nijestee en de sector; - verkleinen van de financiële mogelijkheden door (extra) heffingen (verhuurdersheffing, saneringsheffing, heffing Autoriteit Woningcorporatie, stelsel huurtoeslag). <p>Het Compliance Team voorziet relevante wet- en regelgeving van een risicoprofiel en een verantwoordelijke en volgt veranderingen op dit vlak.</p>
Onvoldoende woningen	<p>Er is een tekort aan sociale huurwoningen in de stad Groningen, een tekort dat de laatste jaren is toegenomen wat onder meer is terug te zien in oplopende wachttijden voor woningzoekenden. Uit marktonderzoek blijkt dat dit tekort nog zal toenemen, de stad Groningen blijft een gewilde plek om te wonen. Ook blijven mensen die zorg nodig hebben langer thuis wonen. Nijestee wil in vijf jaar groeien naar 14.000 sociale huurwoningen en in de vijf jaar daarna richting 14.500. Om deze groei te realiseren betekent dit dat we voldoende locaties moeten hebben om te bouwen en ook voldoende personele capaciteit moeten hebben om de plannen uit te werken.</p> <p>We zoeken gericht naar aan te kopen locaties. De aantrekkelijke woningmarkt zorgt ervoor dat de markt gespannen is en dat het aantal locaties beperkt is. In 2017 breiden we de formatie binnen vastgoed uit.</p>



Toenemende bouwkosten	Met het aantrekken van de markt stijgen de bouwkosten. Aannemers hebben meer werk, zijn selectiever met het inschrijven op aanbestedingen en de prijzen stijgen. Dit geldt niet alleen voor de kosten van onderhoud of renovatie, maar ook voor nieuwbouw. De impact op Nijestee neemt toe, mede vanwege de hogere ambities voor nieuwbouw en verduurzaming, zoals die in het Portefeuilleplan 2016-2025 beschreven staan. Het risico is lastig te beheersen (wet van vraag en aanbod). Nijestee zet in op het verstevigen van langdurige relaties met aannemers en zorgt dat grote opdrachten meervoudig worden aanbesteed.
Betaalbaarheid	De maatschappelijke druk om huren laag te houden is groot. Nijestee voert een actief beleid op gebied van betaalbaarheid. In 2016 is een beperkte jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd. Ook de huursombenadering, die vanaf 1 januari 2017 van toepassing is, legt een plafond in de jaarlijks te realiseren huurstijging. In 2017 stellen we ons nieuwe Huurbeleid vast, waarbij betaalbaarheid één van de belangrijke speerpunten is.
Aardbevingen	In de provincie Groningen zijn de afgelopen jaren aardbevingen geweest. Wij hebben ons bezit aan de noord/oostzijde van de stad in 2015 geïnventariseerd op aardbevingsschade. Er is sprake van beperkte schade aan een paar huizen. Wij constateren dat waardedaling door de aardbevingen in de stad Groningen niet aanwezig is. Ons bezit is in 2016 zelfs meer waard geworden dan een jaar geleden. Daarnaast is eind 2016 het Meerjarenprogramma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen 2017 – 2021 vastgesteld. Hierin staat dat binnen bepaalde contouren (waar de stad Groningen binnenvalt) nieuwbouw aardbevingsbestendig gebouwd mag worden en dat de NAM de meerkosten vergoedt. Het risico is in 2016 afgenomen.
Onvoldoende kwaliteit van bezit	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 om de veiligheid van bewoners te garanderen. Daarnaast combineren we bij woningen duurzame verbetering met planmatig onderhoud, waarbij gelijk de kwaliteit van de woning (denk aan keuken of badkamer) wordt verbeterd.
Implementatie automatiseringssysteem	In 2017 gaan we een nieuw automatiseringssysteem implementeren. Hierbij zullen processen verder worden geoptimaliseerd en gedigitaliseerd. De overgang naar een nieuw automatiseringssysteem brengt risico's met zich mee. Bijvoorbeeld ondervinden huurders geen hinder? Hebben de juiste medewerkers de juiste bevoegdheden in het systeem? Zijn alle gegevens goed overgezet? Nijestee bereidt zich de komende maanden voor op de implementatie, waarbij zo min mogelijk maatwerk wordt toegepast in het nieuwe automatiseringssysteem.
Personeelsrisico	De samenleving let scherp op de organisatiekosten van een corporatie. Tegelijkertijd worden meer eisen aan corporaties gesteld, vooral op het gebied van (financiële) verantwoording. Ook de implementatie van een nieuw automatiseringssysteem in 2017 zorgt er voor dat het werk van medewerkers zal veranderen. Dit brengt risico's met zich mee rondom personeelskwaliteit en -capaciteit. We stimuleren daarom medewerkers in hun persoonlijke ontwikkeling en trekken tijdig nieuw (tijdelijk) personeel aan om de werkdruk flexibel op te vangen.
Belanghoudersrisico	De formele invloed van belanghouders (huurders, gemeente) op het beleid en de bedrijfsvoering van Nijestee is door de Woningwet toegenomen: jaarlijks maken we prestatieafspraken. We hebben een goede relatie met onze Participatieraad. Daar hechten we groot belang aan. In 2017 willen we verder bouwen aan de samenwerking met Participatieraad en voldoende ondersteuning blijven garanderen. Ook met de gemeente verloopt de samenwerking naar wens. Actueel is een verschil van inzicht over het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB. Mocht de minister besluiten om de zienswijze van de gemeente te volgen, dan zullen we het voorstel moeten aanpassen.

9.2 Compliance

Compliance gaat over de naleving van externe en interne wet- en regelgeving. Dat moet op zijn beurt leiden tot een integere organisatie met een goede reputatie. Op die manier worden we gezien als een betrouwbare partner om mee samen te werken aan buurten waar je je thuis voelt. Zowel de directie, het management als medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor compliance. Voorop staat dat de directie en het management hierin een voorbeeldfunctie vervullen. Ter ondersteuning van de directie is de Controller in 2016 benoemd als Compliance Officer.

Nieuwe wet- en regelgeving wordt gesignaleerd en geïnterpreteerd in het Compliance Team. Hierin zitten vertegenwoordigers van alle bedrijfsonderdelen van Nijestee onder voorzitterschap van de Compliance Officer. Het Compliance Team heeft relevante wet- en regelgeving voorzien van een risicoprofiel en een verantwoordelijke. In 2016 kwam het Compliance Team vier keer bijeen.

Nijestee beschikt over een Compliance Reglement met de uitgangspunten, taken en verantwoordelijkheden van de compliancefunctie bij Nijestee. Het reglement onderstreept het belang dat Nijestee hecht aan de inrichting en inbedding van de compliancefunctie binnen de organisatie.

Woningwet

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De invoering van deze wet heeft op veel activiteiten consequenties. Het jaar 2016 stond in het teken van de verdere implementatie van deze wet. We liggen op koers: alle deadlines en verplichtingen die de Woningwet in 2016 van ons verlangt zijn gerealiseerd.



Onderwerp	Toelichting status	Conclusie
Woningwet		
Aanpassen statuten Nijestee	De statuten zijn d.d. 26 juli 2016 goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties (AW).	Gereed/compliant aan Woningwet
Aanpassen reglement bestuur en RvC	Reglement bestuur en reglement RvC zijn aangepast en 21 april 2016 in RvC goedgekeurd.	Gereed/compliant aan Woningwet
Opstellen reglement Financieel Beleid en Beheer	Het reglement Financieel beleid en beheer is 6 december 2016 goedgekeurd door AW.	Gereed/compliant aan Woningwet
Scheiding DAEB/ niet-DAEB.	Het concept scheidingsvoorstel DAEB/ niet DAEB is eind december 2016 ingediend bij de AW.	Gereed/compliant aan Woningwet
Waardering marktwaarde	De jaarrekening 2016 is gewaardeerd op marktwaarde.	Gereed/compliant aan Woningwet
Implementatie passend toewijzen	Beleid voor passend toewijzen is gemaakt. Ultimo december 2016 is 99,4% passend toegewezen.	Gereed/compliant aan Woningwet
Indienen bod bij gemeente	Het Bod 2017 is tijdig ingediend bij de gemeente.	Gereed/compliant aan Woningwet
Overcompensatie	Overcompensatie ontstaat wanneer onterecht te veel staatssteun is ontvangen voor DAEB-activiteiten. We hebben berekend dat we geen overcompensatie hebben ontvangen.	Gereed/compliant aan Woningwet
P&C cyclus aanpassen aan planning Woningwet	Vanaf boekjaar 2017 moeten we het jaarverslag en dVi voor 1 mei afronden. Het boekjaar 2016 hebben we binnen de nieuwe deadline gerealiseerd.	Gereed/compliant aan Woningwet
Fit & Propertest	Twee RvC leden zijn per 1 januari 2017 herbenoemd na ontvangst van positieve zienswijze van AW.	Gereed/compliant aan Woningwet
Nevenstructuur in lijn met Woningwet brengen	We hebben nog één verbinding, te weten Woningnet NV (aandelenbelang van 0,02%). Deze verbinding is ondergebracht bij de niet-DAEB tak.	Gereed/compliant aan Woningwet
Invoeren klachtenreglement Sloopreglement	Wij hebben al een gezamenlijk klachtenreglement met andere stadse corporaties. In 2017 is het voorstel om dit klachtenreglement te herijken. Wij hebben al een aantal jaren samen met andere stadse corporaties een Sociaal Plan Wijkvernieuwing, waarin onder meer de rechten voor de huurder en verhuiskostenvergoeding zijn vastgelegd. Ons Sociaal Plan Wijkvernieuwing voldoet daarmee aan de eisen uit de Woningwet en wordt begin 2017 geactualiseerd.	Gereed/compliant aan Woningwet Gereed/compliant aan Woningwet
Inrichting controlfunctie Beleid bij discontinuïteit	Vanaf 1 februari 2016 hebben wij een onafhankelijke Controller die rechtstreeks onder de directeur bestuurder valt. Het beleid bij (dreigende) discontinuïteit is vastgesteld in het directie-overleg.	Gereed/compliant aan Woningwet Gereed/compliant aan Woningwet

Bijlagen



Toelichting afkortingen

AO/IC	= Administratieve Organisatie en Interne Controle
AW	= Autoriteit woningcorporaties (ministerie)
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
EV	= Eigen Vermogen
FBI	= Fiscale Beleggings Instelling
GKB	= Groningse Krediet Bank
ILT	= Inspectie Leefomgeving en Transport (ministerie)
MJD	= Maatschappelijk Juridische Dienstverlening
ORT	= Onrendabele Top
OZB	= Onroerende Zaak Belasting
RJ	= Raad voor de Jaarverslaggeving
RvC	= Raad van Commissarissen
VPB	= Vennootschaps Belasting
VSO	= Vaststellingsovereenkomst
VTW	= Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
VvE	= Vereniging van Eigenaren
W&V	= Winst en Verlies rekening
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 2016 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/ complexe 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
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
Provincie/College van Gedeputeerde Staten
Urgentiecommissie Groningen
Groningse Kredietbank (schuldhulpverlening)
WIJ-teams (Gemeente, hulpverleningsinstellingen, opbouwwerk)

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

Energie

Energieconvenant Groningen (Provincie/Gemeente/Nutsbedrijven)
WarmteStad (Gemeente, Waterbedrijf, collega-corporaties en eigenaren vastgoed)

Kengetallen



Kengetallen

	2016	2015
Gegevens woningbezit:		
Aantal woningen 1 januari	13.225	13.323
- aantal opgeleverd	6	91
- aantal verkocht	-133	-187
- aantal gesloopt	-77	0
- overheveling andere categorie	-24	-2
Aantal woningen 31 december	12.997	13.225
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen)	451	451
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-geen wonen)	57	51
- bedrijfsnonroerend goed (BOG)	63	68
- parkeerplaatsen/garages	1.217	1.283
- overig (bergruimtes)	375	364
- eigen kantoren	2	2
Aantal verhuureenheden per 31 december	15.162	15.444
Prijs-kwaliteitsverhouding:		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	488	473
Het verhuren van woningen:		
- huurderving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	1,03	0,87
Financiële continuïteit (actuele waarde)		
- solvabiliteit (%)	65,9	59,9
- liquiditeit (current ratio %)	33,7	87,4
- rentabiliteit eigen vermogen (%)	18,6	6,7
- rentabiliteit vreemd vermogen (%)	3,6	3,5
- rentabiliteit totaal vermogen (%)	13,4	5,4
Balans en Winst- en verliesrekening (actuele waarde)		
- eigen vermogen per woning	67.705	54.171
- resultaat per woning	12.583	3.645
- resultaat per woning (excl. Waardeverandering)	921	1.435
Personeelsbezetting:		
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	158,3	151,8
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	175	167

Jaarrekening en toelichting



Balans

Balans per 31 december 2016 (na resultaat bestemming)

Activa	2016	2015
(in duizenden euro's)		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.143.531	1.014.845
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	124.631	118.074
3. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	12.203	16.000
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.901	338
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.322	13.727
	1.319.588	1.162.984
Financiële vaste activa (2)		
6. Deelnemingen	1	1
7. Latente belastingvordering (en)	3.727	5.864
8. Overige vorderingen	349	370
	4.077	6.235
Som der vaste activa	1.323.665	1.169.219
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden (3)		
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	576	2.270
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	7.981	9.813
11. Overige voorraden	221	233
	8.778	12.316
Vorderingen (4)		
12. Huurdebiteuren	794	876
13. Overheid	13	13
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	40	42
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	37	0
16. Overige vorderingen	113	872
17. Overlopende activa	753	363
	1.750	2.166
18. Liquide middelen	1.520	11.797
Som der vlottende activa	12.048	26.279
Totaal activa	1.335.713	1.195.498



Passiva	2016	2015
(in duizenden euro's)		
Eigen Vermogen (5)		
19. Overige reserves	30.171	19.687
20. Herwaarderingsreserve	849.792	696.729
Eigen vermogen	879.963	716.416
Voorzieningen (6)		
21. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	6.700	2.545
22. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	1.961
Totaal voorzieningen	6.700	4.506
Langlopende schulden (7)		
23. Schulden/leningen overheid aan kredietinstellingen	395.502	425.193
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.115	13.661
25. Overige schulden	4.670	5.659
Totaal langlopende schulden	413.287	444.513
Kortlopende schulden (8)		
26. Schulden aan overheid	1.057	0
27. Schulden aan kredietinstellingen	12.982	12.056
28. Schulden aan leveranciers	7.790	3.763
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.784	1.784
30. Schulden ter zake pensioenen	0	0
31. Overige schulden	385	317
32. Overlopende passiva	9.765	12.143
Totaal kortlopende schulden	35.763	30.063
Totaal passiva	1.335.713	1.195.498

Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening over 2016 (in duizenden euro's)

	2016	2015
33. Huuropbrengsten	78.482	78.048
34. Opbrengsten servicecontracten	3.135	3.212
35. Lasten servicecontracten	-3.148	-3.004
36. Overheidsbijdragen	1	1
37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.623	-12.198
38. Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.106	-18.338
39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.526	-12.847
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)	35.215	34.874
40. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	6.927
41. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	135	-5.113
42. Toegerekende organisatiekosten	0	-56
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (10)	135	1.758
43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26.323	24.398
44. Toegerekende organisatiekosten	-200	-144
45. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.915	-21.551
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (11)	5.208	2.703
46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.307	-4.222
47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	151.582	29.217
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	132	91
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (12)	139.407	25.086
49. Overige organisatiekosten	-30	-30
50. Leefbaarheid	-824	-884
51. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	40	1.163
52. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	110	172
53. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	724	458
54. Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.262	-17.099
Saldo financiële baten en lasten (13)	-15.388	-15.306
Resultaat voor belastingen	163.723	48.201
55. Belastingen	-176	-33
Resultaat na belastingen	163.547	48.168
56. Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	38
Resultaat na belastingen	163.547	48.206

Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht 2016 (in duizenden euro's)

	2016	2015
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	78.486	77.350
Vergoedingen	3.168	3.212
Overheidsontvangsten	1	1
Overige bedrijfsontvangsten	783	1.048
Renteontvangsten	58	5
Saldo ingaande kasstromen	82.496	81.616
Uitgaven:		
Erfpacht	43	43
Personeelsuitgaven	10.453	9.870
Onderhoudsuitgaven	18.428	17.506
Overige bedrijfsuitgaven	13.650	14.404
Rente uitgaven	16.953	17.363
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	65	37
Verhuurdersheffing	6.267	5.680
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	304	423
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	66.163	65.326
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.333	16.290
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	23.864	26.882
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	40	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	33	6.740
Verkoopontvangsten grond	3.942	1.947
(Des)Investeringsontvangsten overig	422	1.626
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	28.301	37.195
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	19.906	11.034
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.720	2.805
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.803	936
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	439
Verwerving groepsmaatschappijen	0	0
Verkoop groepsmaatschappijen	0	0
Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen	0	0
Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen	0	0
Investerings in overige financiële activa	0	0
Desinvesteringen in overige financiële activa	0	0
Investerings in immateriële vaste activa	0	0
Desinvesteringen in immateriële vaste activa	0	0
Investerings overig	0	744
Externe kosten bij verkoop	718	1.744



Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	26.147	17.702
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.154	19.493

FVA

Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0

Kasstroom uit (des)investeringen

2.154

19.493

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	16.400
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0

Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	27.933	37.140
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	831	4.104
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-28.764

-24.844

Mutatie liquide middelen	-10.277	10.939
--------------------------	---------	--------

Liquide middelen per 1-1

11.797

858

Liquide middelen per 31-12

1.520

11.797

Grondslagen van waardering in de jaarrekening (bedragen in duizenden euro's)

Regelgeving

Nijestee heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 28 februari 2017.

Activiteiten van Nijestee

Nijestee stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, door het bouwen 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.

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Nijestee waardeerde haar sociaal vastgoed in exploitatie tot en met 2015 tegen bedrijfswaarde en haar commerciële vastgoed in exploitatie op basis van het actuele waarde model van Richtlijn 213 "Vastgoedbeleggingen". Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Nijestee haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

1. Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed;
2. Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. De



aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 486.104 positief (Eigen Vermogen ultimo 2014 zonder stelselwijziging bedraagt € 182.106, na stelselwijziging € 668.210).

Cumulatief effect 1-1-2015	Stand 1-1-2015 voor stelselwijziging	Stand 1-1-2015 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2015
Bestaande uit de balansposten per 1-1-2015:			
DAEB vastgoed in exploitatie	484.779	984.867	500.088
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	3.338	7.338	4.000
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	134.187	121.231	-12.956
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	2.000	2.000	0
Onroerende goederen tdd exploitatie	20.820	15.792	-5.028
			486.104
Eigen vermogen:			
Overige reserves	20.758	7.913	-12.845
Herwaarderingsreserve	161.348	660.297	498.949
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.630	1.630	0
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.527	1.527	0
			486.104

In 2015 is een regulier resultaat (voor stelselwijziging) behaald van €17.951. Na stelselwijziging bedraagt het resultaat €48.206. Derhalve een verschil van €30.255. Hieronder een specificatie van deze wijziging.

Resultaateffect 2015	Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkingsdoeleinden aangepast	Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	8.575	4.938	-3.637
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	3.453	29.630	26.177
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	20.655	239	20.416
Overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen)	-8.897	2.877	-11.774
Belastingen	894	-33	-927
			30.255

Ultimo 2015 bedraagt het Eigen Vermogen (na stelselwijziging) € 716.416. Vanwege de stelselwijziging is het Eigen Vermogen (ten opzichte van ultimo 2014) toegenomen met € 516.359 (€ 486.104 + € 30.255). Hieronder het verloop van het eigen Vermogen 2014/2015:



Omschrijving	Ultimo 2014 Voor stelselwijziging	Stelselwijziging	Ultimo 2014 na stelselwijziging	Regulier resultaat 2015	Aanpassing resultaat door stelselwijziging	Ultimo 2015
Eigen Vermogen	182.106	486.104	668.210	17.951	30.255	716.416
Deel Overige reserves	20.758	-12.845	7.913	17.951	-6.177	19.687
Deel Herwaarderingsreserve	161.348	498.949	660.297	0	36.432	696.729
Cumulatief effect 1-1- 2016	Stand 1-1-2016 voor stelselwijziging	Stand 1-1-2016 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2016			
DAEB vastgoed in exploitatie	495.907	1.014.845	518.938			
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	3.994	338	-3.656			
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	118.074	118.074	0			
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0			
Onroerende goederen tdd exploitatie	20.171	16.000	-4.171			
			511.111			
Eigen vermogen: Overige reserves	11.882	19.687	7.805			
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	195.369	696.729	501.360			
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.033	1.961	928			
Voorziening onrendabele investeringen	1.527	2.545	1.018			
			511.111			

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het Eigen Vermogen per 1 januari 2016 na stelselwijziging is toegenomen met € 509.165. In onderstaande tabel een nadere analyse.

Omschrijving	Stand 1 januari 2016 door stelselwijziging	Stand 1 januari 2016 na stelselwijziging	Verschil
Eigen Vermogen – Overige reserves	11.882	19.687	7.805
Eigen Vermogen - Herwaarderingsreserve	195.369	696.729	501.360
Totaal	207.251	716.416	509.165
Reeds verklaard effect			516.359
Verschil = in 2015 rechtstreeks in EV verantwoord (buiten W&V-rekening om)			7.194

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

Schattingswijziging

De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde volgens richtlijn 213 "Vastgoedbeleggingen", is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Presentatie van de resultatenrekening

De presentatie van de resultatenrekening is gewijzigd. Tot en met 2015 was deze op basis van de categorale indeling. In de jaarrekening 2016 is de presentatie op basis van functionele indeling. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Nijestee zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Nijestee de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op balansdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op balansdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voor komen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, resp. aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Nijestee hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, resp. betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening

mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de her classificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden”.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden”.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting, onder de langlopende schulden, op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden”.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post “Overige waardeveranderingen”.



In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur-en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen".

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

De volgende gebruiksduren worden hierbij gehanteerd:

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

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële activa

Deelnemingen

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.

De andere deelnemingen waarop Nijestee geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

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 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.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van reële waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Nijestee op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen (behalve voor het verschil tussen fiscale waarde en marktwaarde van het vastgoed) tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. Voor het verschil tussen marktwaarde en fiscale waarde is geen latentie opgenomen, met uitzondering van de woningen die onderdeel uitmaken van de verkoopvijver. Verrekening is onvoldoende betrouwbaar in te schatten.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor



financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten. Financiële instrumenten omvatten bij Nijestee handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. 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.

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.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van Nijestee en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Nijestee, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post 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. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, onroerende zaakbelasting, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de Kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerungen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra,



bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties en cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Nijestee. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Toelichting op de balans

Materiële vaste activa (1)

	2016	2015
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.143.531	1.014.845
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	124.631	118.074
3. Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	12.203	16.000
Subtotaal	1.280.365	1.148.919
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.901	338
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.322	13.727
Totaal Materiële vaste activa	1.319.588	1.162.984

Omschrijving (bedragen * €1.000)	1. DAEB Vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2015:	484.779	134.187	20.820	639.786
Invloed stelselwijziging	500.088	-12.956	-5.028	482.104
Herrekende boekwaarde	984.867	121.231	15.792	1.121.890
Mutaties:				
Opleveringen	13.165			13.165
Investerings				0
Verwervingen via fusie/overname				
Desinvesteringen	-12.746	-6.368	-239	-19.353
Herclassificatie				0
Aanpassingen marktwaarde	29.559	3.211	447	33.217
Overige mutaties				
Totaal van de mutaties	29.978	-3.157	208	27.029
Boekwaarde 31 december 2015	1.014.845	118.074	16.000	1.148.919
Boekwaarde HKP	348.716	103.479	20.171	472.366
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	673.538	23.191	0	696.729
Onderdeel van Overige reserves	-7.409	-8.596	-4.171	-20.176



Omschrijving (bedragen * € 1.000)	1. DAEB Vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	13.011	2.149	2	15.162	
Boekwaarde 1 januari 2016:	495.907	118.074	20.171	634.152	
Invloed stelselwijziging	518.938		-4.171	514.767	
Herrekende boekwaarde	1.014.845	118.074	16.000	1.148.919	
Mutaties:					
Opleveringen	500			500	3
Investerings	2.105			2.105	3
Verwervingen via fusie/overname					
Desinvesteringen	-12.947	-9.618	-176	-22.741	1,2
Herclassificatie	178	-178		0	
Aanpassingen marktwaarde	138.850	16.353	-3.621	151.582	4
Overige mutaties					
Totaal van de mutaties	128.686	6.557	-3.797	131.446	
Boekwaarde 31 december 2016	1.143.531	124.631	12.203	1.280.365	
Boekwaarde HKP	334.997	93.333	20.041	448.371	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	814.540	33.779	1.473	849.792	
Onderdeel van Overige reserves	-6.006	-2.481	-9.311	-17.798	

Toelichting:

1. In 2016 zijn er 133 woningen verkocht, waarvan 94 DAEB en 39 Niet-DAEB. Verder zijn er 5 MOG/BOG-objecten verkocht:

- Kolendrift 13
- Lierstraat 115
- Prof. Wiersmastraat 5
- A. Morostraat 2
- G. Bakkerstraat 107.

Het marktwaarde-effect van deze verkopen bedraagt € 17,7 miljoen.

2. Er zijn 77 woningen gesloopt in 2016: Grote Beerstraat (44 woningen) en Grunobuurt (33 woningen). Het marktwaarde-effect hiervan bedraagt € 5 miljoen.

3. Nijestee heeft 170 woningen energetisch verbeterd. De stijging van de marktwaarde bedraagt € 2,1 miljoen (voor verbetering € 13,8 miljoen, na verbetering € 15,9 miljoen). In 2016 zijn ook 2 BOG-objecten verbouwd tot 6 DAEB-woningen. Het effect op de marktwaarde bedraagt € 0,5 miljoen

4. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2016 positief ontwikkeld. Dit is onder andere af te lezen aan een leegwaardstijging van 10 tot 15%. Door deze leegwaardstijging is ook de marktwaarde fors toegenomen met circa 14%. In geld betekent dit een stijging van ruim € 151 miljoen.



Omschrijving (bedragen * €1.000)	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Boekwaarde 1 januari 2015:	3.338	13.877
Invloed stelselwijziging		
Herrekende boekwaarde	3.338	13.877
Mutaties:		
Opleveringen	-13.165	
Investerings	10.302	
Overboeking van voorziening	-706	
Desinvesteringen/afboekingskosten		138
Herclassificatie		-853
Aanpassingen marktwaarde		565
Overige mutaties	569	
Totaal van de mutaties	-3.000	-150
Boekwaarde 31 december 2015	338	13.727
Boekwaarde HKP	338	13.727
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0

Omschrijving (bedragen * €1.000)	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Boekwaarde 1 januari 2016:	338	13.727
Invloed stelselwijziging		
Herrekende boekwaarde	338	13.727
Mutaties:		
Opleveringen	-2.605	
Investerings	29.402	
Overboeking van voorziening	2.545	
Desinvesteringen/afboekingskosten	-4.184	40
Herclassificatie		-1.591
Aanpassingen marktwaarde		1.146
Overige mutaties	405	
Totaal van de mutaties	25.563	-405
Boekwaarde 31 december 2016	25.901	13.322
Boekwaarde HKP	25.901	13.322
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt te specificeren:

- Trefkoel, 465 woningen	13.608
- de Velden Zaagmuldersweg, 72 woningen	6.916
- Grondposities ontwikkellocaties	1.938
- de Velden het Kopland, 22 woningen, woonzorgunit	1.749
- PPZO strang 4, 53 woningen	569
- Trefkoel, mog	436
- de Velden Parkzijde, 34 woningen	221
- Overige	464
Totaal	25.901

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2.niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.



Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,6%	1,1%	1,5%	2,0%
Looninflatie	1,7%	1,6%	2,0%	2,5%
Bouwkostenstijging	1,7%	1,6%	2,0%	2,5%
Leegwaardestijging	2,2%	2,1%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	VEX	VEX	VEX	VEX
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	VEX	VEX	VEX	VEX
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	VEX	VEX	VEX	VEX
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Mutatieonderhoud per vhe - EGW	VEX	VEX	VEX	VEX
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	823	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	618	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Mutatieonderhoud per vhe – Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	185	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,569%	0,569%	0,569%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	0,8%	0,4%	0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	1,2%	0,8%	0,4%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluatieren	100%	100%	100%	100%
Mutatiekans bij uitponden	100%	100%	100%	80%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	0,46%			
- sectorspecifieke risico-opslag	5,50%			
- object-opslag	varieert			
- markt-opslag	varieert			
De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt	7,3%	(2015: 8,1%)		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.



Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	5	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Mutatieonderhoud per m2 bvo	10	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,51%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	0,46%			
- sectorspecifieke risico-opslag	5,50%			
- object-opslag (afhankelijk van segmentatie)	varieert			

Parameters parkeerplaatsen	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	46	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	154	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten – parkeerplaats	25	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten - garagebox	35	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	0,46%			
- sectorspecifieke risico-opslag	5,50%			
- object-opslag	varieert			

Inschakeling taxateur

Nijestee hanteert de full-variant. Dat betekent dan ook dat jaarlijks 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent ook dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Nijestee en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Binnen de full-variant is het toegestaan om gebruik te maken van vrijheidsgraden. De volgende vrijheidsgraden zijn beschikbaar:

- markthuur
- markthuurstijging
- exityield
- leegwaarde
- leegwaarde(stijging)
- disconteringsvoet
- mutatie- verkoopkans
- erfpacht
- technische splitsingskosten
- bijzondere omstandigheden
- onderhoud

Nijestee heeft er voor gekozen (in samenspraak met de taxateur) om beperkt af te wijken. De volgende vrijheidsgraden zijn gebruikt:

- markthuur: de markthuur bedraagt 90% van de maximaal redelijke huur. Slechts bij enkele complexen heeft de taxateur een andere markthuur voorgesteld. Nijestee heeft dit voorstel overgenomen.
- leegwaarde: de gemiddelde leegwaarde per complex bedraagt 110% van de WOZ-waarde. Slechts enkele



complexen hebben een leegwaarde < 100% van de WOZ-waarde. De meeste complexen hebben een leegwaarde tussen 105% en 120% van de WOZ-waarde

- disconteringsvoet: de disconteringsvoet per complex bestaat uit 4 onderdelen:
 - risicovrije rentevoet: 0,46% (conform Handboek)
 - Vastgoed sectorspecifieke opslag 5,5% (conform Handboek)
 - Object opslag (conform Handboek)
 - Marktopslag: een door de taxateur voorgestelde aanpassing van de disconteringsvoet op basis van zijn bevindingen. Veelal is de marktopslag negatief, omdat het marktgebied van de stad Groningen als goed is te bestempelen.

- mutatiekans: is Nijestee-breed op 8% bepaald. Bij enkele complexen (veelal studentenwoningen) is de mutatiekans verhoogd.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde 1)	In % van Reële waarde
Leegwaarde 2)	110% van WOZ	-/- 5%	-/- 91 miljoen	7%
Disconteringsvoet	7,3%	+/+ 1%	-/- 43 miljoen	3,5%

1) het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

2) de Woz-waarde is gebaseerd op 2015. In 2016 is de markt in de stad Groningen dusdanig aangetrokken dat in overleg met de externe taxateur is besloten om de leegwaarde op 110% te zetten.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW het recht van eerste hypotheek op de woningen te vestigen betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:

	2016	2015
Commercieel vastgoed	123.880	151.656
Sociaal vastgoed	476.231	495.907
Totaal	600.111	647.563

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Nijestee. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Nijestee is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Nijestee en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters zoals beschreven in de Richtlijnen van het WSW en de "Update economische parameters beoordelingskader" (publicatie Autoriteit Woningcorporaties september 2016). De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van haar beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door Nijestee de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Specifieke parameters:	
Disconteringsvoet	5,00%
Huurstijging (gebaseerd op inflatie)	2017: 0,80%
	2018: 1,10%
	2019: 1,57%
	2020 e.v.: 2,00%
Loonstijging/bouwkostenstijging	2017: 1,60%
	2018: 1,90%
	2019: 2,20%
	2020 e.v.: 2,50%
Kasstromen bedrijfswaarde:	
Huurbeleid	Contracthuur. Bij mutatie aanpassen naar streefhuur (huurharmonisatie).
Huurderving	Basispercentage 1,5% Basis verhogen/verlagen afhankelijk van werkelijke dervingscijfers of specifieke omstandigheden
Verkoopopbrengsten	Geschatte verkopen (aantallen en opbrengsten) eerste 5 jaar meenemen (per jaar 50 DAEB en 50 Niet-DAEB)
Eindwaarde (restwaarde)	Grondwaarde bij begin exploitatie tijdens exploitatie oprenten met 2% en vervolgens contant maken tegen disconteringspercentage. Beginwaarde is € 5.000 per zelfstandige woning en € 2.500 per onzelfstandige woning.
Onderhoud	Niet-planmatig onderhoud: basisnorm begroting (€ 261). Aanpassen indien complexlabelling daartoe aanleiding geeft. Planmatig onderhoud: zo juist mogelijke inschatting per complex op basis van meerjarenonderhoudsprognose.
Beheer (organisatiekosten)	Norm voor alle complexen € 1.189 per woning (conform Begroting 2017)
Belasting en verzekeringen	Belasting: zo specifiek mogelijk per complex Verzekeringen: norm per complex ad € 15 (conform polis)
Verhuurdersheffing	Per complex bij DAEB woningen meenemen voor resterende levensduur. Tarief 0,536% van de WOZ-waarde.



In onderstaand overzicht presenteren we het verloop van de bedrijfswaarde:

Omschrijving (bedragen * EUR 1.000)	Woningen DAEB	Woningen niet-DAEB	MOG DAEB	BOG Niet- DAEB	Garages, PP, bergruimte (niet-DAEB)	Grondwaarde (niet-DAEB)	Totaal	Toe- lichting
Bedrijfswaarde per 31 december 2015	488.463	114.106	7.444	20.498	9.216	7.836	647.563	
Overheveling tussen rubrieken	13.595	-13.595	-50	50			0	
Verkoop	-5.003	-7.368	-53	-1.862	-93	-982	-15.361	1
Desinvestering	-304						-304	2
Aankoop							0	
Investing	450						450	3
Overig (inclusief overheveling daeb - nietdaeb)	-16.718	15.148	2.117	313			860	
Gecorrigeerde bedrijfswaarde na mutatie woningbestand	480.483	108.291	9.458	18.999	9.123	6.854	633.208	
Aanpassing levensduurverwachting	10.899	180	34	2.020	533		13.666	4
Gecorrigeerde bedrijfswaarde na aanpassing levensduur	491.382	108.471	9.492	21.019	9.656	6.854	646.874	
Vrijval kasstromen	-29.710	-3.893	-371	-3.029	-564		-37.567	5
Effect een jaar opschuiven	21.914	4.444	454	799	428		28.039	5
Gecorrigeerde bedrijfswaarde 2015 ultimo 2016	483.586	109.022	9.575	18.789	9.520	6.854	637.346	
Mutatie disconteringsvoet							0	
Mutatie huurinflatie	-24.577	-2.924	-282	-464	-375		-28.622	6
Mutatie huurniveau	7.047	-6.280	43	-1.114	-354		-658	
Mutatie huurderivingspercentage							0	
Mutatie restwaarde	-751	-16	-8	-26	-9		-810	
Mutatie onderhoud	-15.969	-1.635	-441	-143	-232		-18.420	7
Mutatie algemeen beheer en administratie	2.525	-147	13	22	149		2.562	8
Mutatie belastingen	3	183	-815	-723	-627		-1.979	
Mutatie verzekeringen	956	57	2	6			1.021	
Mutatie verkopen	3.093	-8.380					-5.287	9
Mutatie Verhuurdersheffing	-9.692						-9.692	10
Mutatie inflatiecorrectie	21.923	2.727					24.650	11
Subtotaal overige mutaties	-15.442	-16.415	-1.488	-2.442	-1.448	0	-37.235	
Bedrijfswaarde per 31 december 2016	468.144	92.607	8.087	16.347	8.072	6.854	600.111	
Boekwaarde per 31 december 2016	329.737	71.221	5.260	9.354	6.360	6.854	428.786	
Overwaarde	138.407	21.386	2.827	6.993	1.712	0	171.325	

Toelichting:

Verkoop (1): betreft de verkoop van bestaand bezit (133 woningen, 94 DAEB en 39 Niet-DAEB), 1 MOG-object en 4 BOG-objecten.

Desinvestering (2): in 2016 zijn 77 DAEB-woningen gesloopt (33 Grunobuurt en 44 Paddepoel ZO).

Investing (3): in 2016 zijn 6 DAEB-woningen toegevoegd, te weten 5 woningen W.A. Scholtenstraat (was BOG) en 1 woning Semmelweisstraat (was leslokaal).

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/Effect jaar opschuiven (5): de kasstroom uit 2016 vervalt en de overige kasstromen komen een jaar eerder.

Mutatie huurinflatie (6): vanwege de lagere inflatie is ook de jaarlijkse huurverhoging verlaagd. Voor alle categorieën tezamen is dat effect negatief € 28,6 miljoen

Mutatie onderhoud (7): op basis van de meerjarenonderhoudsprognose zijn hogere onderhoudskosten ingerekend. Dit heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde.

Mutatie algemeen beheer en administratie (8): de ingerekende norm ligt € 43 per woning lager dan waar ultimo 2015 mee is gerekend (€ 1.232 vs € 1.189). Dit resulteert in een positief effect op de bedrijfswaarde.

Mutatie verkopen (9): ten opzichte van 2015 zijn er bij DAEB meer verkopen ingerekend (van 205 naar 250). Daardoor een hogere bedrijfswaarde.

Bij Niet-DAEB zijn er ook meer verkopen ingerekend (van 235 naar 250), maar is ook het kasstroomverlies verlengd van 25 jaar naar 41 jaar. Daardoor een lagere bedrijfswaarde.

Per saldo is de bedrijfswaarde van de ingerekende verkopen gedaald van € 28 miljoen (ultimo 2015) naar €22,7 miljoen (ultimo 2016).

Mutatie verhuurdersheffing (10): de verhuurdersheffing is tot einde levensduur ingerekend voor DAEB-woningen. Door aanpassingen in de WOZ-waarde en het tarief, is het negatieve effect op de bedrijfswaarde in 2016 circa € 9,7 miljoen. Qua tarief zoals meegenomen in de voorliggende bedrijfswaarde, zijn we uitgegaan van € 5,36 per € 1.000 WOZ-waarde voor alle jaren. Voor de WOZ-waarde stijging is uitgegaan van de percentages zoals opgenomen in de "Update economische parameters beoordelingskader", welke door de Autoriteit Woningcorporaties in september 2016 is gepubliceerd.

Mutatie inflatiecorrectie (11): de stijgingspercentages voor Onderhoud, Algemeen Beheer, Belastingen en Verzekeringen zijn verlaagd. Dit resulteert in een hogere bedrijfswaarde van € 24,6 miljoen.

Schattingen

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waardingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Omschrijving	Ingerekend	Indien dit wijzigt naar	Impact 1)
Huurstijging 2017	0,8%	1,3%	Positief € 6 miljoen
Norm algemeen beheer	€ 1.189 per eenheid	€ 1.214 per eenheid	Negatief € 18 miljoen
Stijging variabele lasten na 2019	2,5% per jaar	2,0% per jaar	Positief € 13 miljoen
Stijging onderhoudskosten na 2019	2,5% per jaar	2,0% per jaar	Positief € 10 miljoen
Verhuurdersheffing	Tarief € 5,36	Tarief € 5,91 (conform wetsvoorstel)	Negatief € 8 miljoen

1) het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Effect saneringsheffing en heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)

De saneringsheffing en heffing AW zijn niet ingerekend in de bedrijfswaarde zoals hierboven toegelicht. Het effect (netto contant) bedraagt € 4,5 miljoen negatief (saneringsheffing € 3,5 miljoen en heffing AW € 1 miljoen). Wanneer beide heffingen wel waren ingerekend zou de totale bedrijfswaarde € 595,6 miljoen bedragen (€ 600,1 miljoen +/- € 4,5 miljoen).

Effect verhuurdersheffing - wetsvoorstel

Wanneer de verhuurdersheffing wordt ingerekend conform het voorliggende wetsvoorstel, is het effect negatief € 8 miljoen. De totale bedrijfswaarde zou dan € 592,1 miljoen bedragen (€ 600,1 miljoen -/- € 8 miljoen).

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Nijestee heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 500 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 100 woningen in het komend boekjaar worden verkocht (50 DAEB en 50 Niet-DAEB).

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW het recht van eerste hypotheek op de woningen van Nijestee te vestigen betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft Nijestee een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze post is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag
Kantoor Damsterplein	9.791
Kantoor Antillenstraat	1.929
Automatisering	483
Totaal	12.203

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 1,9 miljoen (2015: € 0) begrepen. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden uit het verloopoverzicht betreft:

- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde;
- de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde

onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post "Resultaat verkoop vastgoedportefeuille".

Het aantal woningen en ateliers verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2016 98 (2015: 107). Tevens zijn ultimo 2016 9 woningen teruggekocht en is er 1 atelier weer opgenomen die bestemd is voor verkoop onder voorwaarden.

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.

Financiële vaste activa (2)

6. Deelnemingen	
Boekwaarde 1 januari 2016	1
Investerings / aankopen / verstrekkingen	0
Desinvesteringen / verkopen / aflossingen	0
Resultaat deelnemingen	0
Dividenduitkering deelnemingen	0
Boekwaarde 31 december 2016	1

6. Deelnemingen

	Boekwaarde 1-1-2016	Aan- /verkopen	Resultaat/dividend deelneming	Waardewijzigingen	Boekwaarde 31-12-2016
Woningnet NV	1	0	0	0	1
Totaal	1	0	0	0	1

Dit betreft een deelneming in Woningnet NV, het aandeel bedraagt 0,02% (2015: 0,02%).

7. Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. Voor de berekening van de latente vordering, die contant is gemaakt tegen 3%, is gerekend met een belastingdruk van 25%. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

1. Verkoop woningen

Het tijdelijke verschil van het resultaat op de woningen (500) welke binnen vijf jaar worden verkocht bedraagt totaal ruim € 900.000. De fiscale waarde is hoger dan de marktwaarde, waardoor er een actieve belastinglatentie ontstaat. Ultimo 2016 bedraagt de latente belastingvordering € 183.000.

2. Leningen

Op basis van de VSO regels is ultimo 2008 een actieve latentie gevormd voor het tijdelijke verschil van € 13.000.000 tussen de fiscale waardering van de langlopende leningen ad € 309.000.000 en de commerciële waardering ad € 322.000.000. De in 2008 gevormde latentie daalt conform een jaarlijks voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht. Ultimo 2016 bedraagt de latente belastingvordering € 870.000.

3. Fiscaal verrekenbare verliezen

Ultimo 2016 bedraagt het totale fiscale verlies € 11.137.000 over de periode 2006-2016. In onderstaande tabel is aangegeven in welk jaar welk resultaat is ontstaan.

Jaar	Belastbaar resultaat
2006	-3.329.620
2007	-1.392.550
2008	-168.019
2009	-10.084.671
2010	0
2011	-6.545.506
2012	-10.171.301
2013	5.455.892
2014	2.750.993
2015	4.866.356
2016	7.481.569
Totaal	-11.136.857

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 2007 nog verrekenbaar is tot en met 2016. De te verwachten verliescompensatie dient als actieve latentie op de balans te worden opgenomen en moet via de Winst & Verliesrekening worden verantwoord. Om deze latentie te kunnen berekenen, moeten we een inschatting maken 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 kunnen we tot en met 2018 gebruik maken van het opgebouwde verliescompensatiesaldo. Ultimo 2016 bedraagt de latente belastingvordering € 2.674.000. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	5.864	5.566
Dotaties ten gunste van het resultaat	183	492
Vrijval ten laste van het resultaat	-2.320	-194
Boekwaarde 31 december	3.727	5.864

Ultimo 2015 was er voor de “verkoop woningen” een voorziening latente belastingverplichting opgenomen van € 1.961.000. Indien met de vrijval van deze voorziening (ten gunste van het resultaat) rekening wordt gehouden bedraagt per saldo de dotatie ten laste van het resultaat € 176.000 hetgeen aansluit met de belastingdruk volgens de winst- en verliesrekening. De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	2016	2015
Belastinglatentie verkoop woningen	183	0
Belastinglatentie leningen	870	952
Belastinglatentie fiscaal verrekenbare verliezen	2.674	4.912
Boekwaarde 31 december	3.727	5.864

Er is geen latentie opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering van het vastgoed en de commerciële waarde. Het verschil is wel berekend en bedraagt € 200 miljoen (Fiscale waarde € 1,35 miljard -/- Commerciële waarde € 1,15 miljard).

8. Overige vorderingen

	2016	2015
Stand per 1 januari	370	385
Aflossingen	-15	-15
Waardeveranderingen	-6	0
Stand per 31 december	349	370

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.

Vorraden (3)

	2016	2015
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	576	2.270
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.981	9.813
11. Overige voorraden	221	233
Totaal	8.778	12.316

9. Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad "vastgoed bestemd voor verkoop" betreft opgeleverde en nog niet verkochte woningen die vanuit de Verkoop onder Voorwaarden regeling teruggekocht zijn en weer ter verkoop worden aangeboden.

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2016	Verwachte opbrengstwaarde
Sociaal vastgoed: woningen			
2017	3	576	576
2018 t/m 2021	0	0	0
Totaal		576	576

Het saldo per 31-12-2016 bestaat uit de volgende eenheden:

Spicastraat 146	158
Grunostraat 33	186
T. Bolhuisstraat 22	232
Totaal	576



10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

	2016	2015
Grunobuurt	2.285	1.394
Dierenriemstraat 100 GAK	513	1.025
Antillenstraat	420	420
De Velden	1.755	3.198
Paradijsvogelstraat 2	147	147
Paradijsvogelstraat 9	125	125
Stadswerf	2.118	2.800
Biemanslocatie Oosterhamrikkade	618	704
Totaal	7.981	9.813

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari:	9.813	10.778
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie in verband met sloop	2.315	0
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	-3.380	-638
Reeds ontvangen aanbetalingen	-767	0
Afboekingen naar lagere realiseerbare waarde	0	-327
Stand per 31 december	7.981	9.813

Nijestee heeft enkele locaties extern laten taxeren. Uit deze taxaties is gebleken dat de balanswaarde ultimo 2016 lager is dan de getaxeerde waarde. Derhalve heeft geen afboeking plaats gevonden. Hieronder een overzicht van de uitkomsten van de taxaties.

Omschrijving	Balanswaarde	Taxatie	Vershil
Grunobuurt	2.285	3.815	1.530
Dierenriemstraat (GAK)	513	2.340	1.827
Antillenstraat	420	425	5
Paradijsvogelstraat 2/9	272	325	53
Totaal	3.490	6.905	3.415



11. Overige voorraden

Dit betreft voorraad materialen in het magazijn en in de onderhoudsbussen.

Vorderingen (4)

	2016	2015
12. Huurdebiteuren	794	876
13. Overheid	13	13
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	40	42
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	37	0
16. Overige vorderingen	113	872
17. Overlopende activa	753	363
Totaal	1.750	2.166

Van de vorderingen heeft € 0 een looptijd langer dan één jaar.

12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

	2016	2015
Huurdebiteuren	798	875
Overige vorderingen (contractgebonden)	148	201
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-152	-200
Totaal	794	876

14. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	2016	2015
BTW	40	42
Totaal	40	42

16. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	2016	2015
Verschuldigde bouwtermijnen kopers onroerend goed in ontwikkeling	25	592
Steelande	0	120
Wif	0	97
Overige	88	63
Totaal	113	872



17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	2016	2015
Te ontvangen verkochte woningen	194	274
Te ontvangen subsidies vastgoed	257	0
Te ontvangen subsidie zorginfra project schots en scheef	121	0
Doorbelaste kosten energie Rendo (Vrydemalaan)	80	76
Overige	101	13
Totaal	753	363

18. Liquide middelen

	2016	2015
Kas	3	1
Rekening-courant ABN-Amro bank	36	148
Rekening-courant BNG	1.481	11.648
Totaal	1.520	11.797

Het gehele saldo liquide middelen is vrij beschikbaar.

Eigen vermogen (5)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2016	2015
19. Overige reserves	30.171	19.687
20. Herwaarderingsreserve	849.792	696.729
Totaal	879.963	716.416

19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016	2015
Stand 1 januari	19.687	20.758
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		-12.845
Herrekenende overige reserves	19.687	7.913
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015		17.951
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden		30.255
Aangepast resultaat 2015		48.206
Resultaat 2016	163.547	
Resultaat van het jaar	163.547	48.206
Mutatie herwaardering	-153.063	-36.432
Stand 31 december	30.171	19.687

20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	696.729	161.348
Stelselwijziging	0	498.949
Nieuwe stand per 1 januari	696.729	660.297
Mutatie herwaardering	153.063	36.432
Stand per 31 december	849.792	696.729

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. De herwaarderingsreserve ultimo 2016 is als volgt te specificeren:

Bedragen * EUR 1.000	Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	Commercieel vastgoed in exploitatie (NIET-DAEB)	Onroerende zaken tdd exploitatie	Totaal
Marktwaarde	1.143.531	124.631	12.203	1.280.365
Historische kostprijs	334.997	93.333	20.041	448.371
Vershil	808.534	31.298	-7.838	831.994
Herwaarderingsreserve	814.540	33.779	1.473	849.792
Via Overige reserves	-6.006	-2.481	-9.311	-17.798

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Bestemming van het resultaat 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € 163.547 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 10.484 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 153.063 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt. Statutair zijn geen voorschriften opgenomen qua resultaatbestemming.

Voorzieningen (6)

	2016	2015
21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.700	2.545
22. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	1.961
Totaal	6.700	4.506

21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	2.545	1.527
Invloed stelselwijziging	0	1.018
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.545	0
Toevoegingen	6.700	0
Stand per 31 december	6.700	2.545

De stand ultimo 2016 bestaat uit de volgende projecten:

Omschrijving	Bedrag
Kwaliteitsverbetering complex 200	543
Kwaliteitsverbetering complex 189	828
Kwaliteitsverbetering complex 280	1.129
Kwaliteitsverbetering complex 156	268
Kwaliteitsverbetering complex 196	1.033
Kwaliteitsverbetering complex 794	2.262
Kwaliteitsverbetering studio's Damsterdiep	637
Totaal	6.700

22. Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte voorziening latente belastingverplichtingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	1.961	1.630
Invloed stelselwijziging	0	928
Onttrekkingen	-1.961	-597
Boekwaarde 31 december	0	1.961

Ultimo 2016 bedraagt het saldo van voorziening latente belastingverplichtingen € 0. Daarentegen is er ultimo 2016 wel sprake van een latente belastingvordering. Voor het verloop en de samenstelling van deze post verwijzen wij naar de toelichting op de latente belastingvordering.

Langlopende schulden (7)

	2016	2015
23. Schulden/leningen overheid en kredietinstelling	395.502	425.193
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.115	13.661
25. Overige schulden	4.670	5.659
Totaal	413.287	444.513

23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	2016	2015
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen per 1 januari:	437.249	432.879
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuw opgenomen leningen	0	17.800
Aflossing	-28.765	-13.430
	-28.765	4.370
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december:	408.484	437.249
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-12.982	-12.056
Stand per 31 december	395.502	425.193

De leningportefeuille, ingedeeld naar financieringswijze, is als volgt opgebouwd:

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente %	Gemiddelde resterende rentevast periode
Annuïteit	68	186.500	16,5	3,65	10,29
Fixe	4	73.000	25,45	4,08	25,45
Basisrente	11	144.000	44,12	3,5	1,81
Roll-over /Flex	2	5.000	6,44	0,22	0,15
Totaal	85	408.500	27,7	3,63	9,89

De looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

Looptijd	Stand per 31-12-2016	Aantal leningen
Korter dan 1 jaar	3.300	3
Tussen 1 en 5 jaar	27.900	7
Langer dan 5 jaar	377.300	75
Totaal	408.500	85

De leningportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Soort lening	Stand per 31-12-2016	Aantal
Vastrentende leningen	165.100	49
Variabel rentende leningen	99.400	25
Basisrente leningen	144.000	11
Totaal	408.500	85

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

Geldgevers	Stand per 31-12-2016	Aantal
BNG Bank	198.100	25
NWB Bank	149.900	14
Gemeente Groningen	59.800	43
ME Linhoffstichting	200	1
SVN	500	2
Totaal	408.500	85

Voor de leningen is hypothecaire zekerheid ter hoogte van de totale schuld verstrekt met betrekking tot het onroerend goed.

24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	13.661	13.897
Verkochte woningen	40	138
Teruggekochte woningen	-1.600	-847
Opwaarderingen	1.014	515
Afwaarderingen	0	-42
Stand per 31 december	13.115	13.661

De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 64 woningen (2015: 74) en 34 ateliers (2015: 33). Deze post is als volgt samengesteld:

Bloemsingel: 34 ateliers	1.294
De Velden: 23 woningen	4.684
Sterrenhof: 22 woningen	3.978
Grunobuurt: 12 woningen	1.863
De Stadswerf	1.296
Totaal	13.115

25. Overige schulden

	2016	2015
Waarborgsommen	420	419
Erfpachtverplichtingen	4.237	5.227
Afkoopsom huur	13	13
Totaal	4.670	5.659

De erfpachtverplichtingen zijn als volgt te specificeren:

	2016	2015
Pioenstraat	220	248
Gerbrand Bakkerstraat	3.147	3.903
Hyacinthstraat	527	685
Kooykerplein	343	391
Totaal	4.237	5.227

Kortlopende schulden (8)

	2016	2015
26. Schulden aan overheid	1.057	0
27. Schulden aan kredietinstellingen	12.982	12.056
28. Schulden aan leveranciers	7.790	3.763
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.784	1.784
30. Schulden ter zake van pensioenen	0	0
31. Overige schulden	385	317
32. Overlopende passiva	9.765	12.143
Totaal	35.763	30.063

26. Schulden aan overheid

	2016	2015
Grondaankoop Gemeente Groningen	1.057	0
Totaal	1.057	0

27. Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	12.982	12.056
Totaal	12.982	12.056

29. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
Loonbelasting	375	355
Omzetbelasting	3.310	1.339
Premies bedrijfsvereniging	99	90
Totaal	3.784	1.784

31. Overige schulden

De overige schulden betreft de verplichting, van Nijestee, ten aanzien van het personeel inzake de niet opgenomen verlofuren.

32. Overlopende passiva

	2016		2015	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Vooruit ontvangen huur	350	0	339	0
Niet vervallen rente op leningen	7.042	0	7.966	0
Te verrekenen met bewoners	543	0	552	0
Nog te betalen projectkosten	835	0	2.277	0
Overig	995	0	1.009	0
Totaal	9.765	0	12.143	0

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten. 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

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Nijestee kunnen voldoen. Verder wordt hieronder verstaan het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Nijestee maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Nijestee enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Deze procedures zijn vastgelegd in het Treasurystatuut. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Nijestee.

Voor Nijestee is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen ter hoogte van € 152.000,- en is in 2016 een traject gestart om de huurincasso te optimaliseren. Ten opzichte van 2015 is de stand van de huurdebiteuren met bijna € 82.000 gedaald.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Nijestee over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Nijestee aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 7 miljoen (2015: €14 miljoen). Nijestee bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. 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.

Valutarisico

Nijestee loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Nijestee loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden waaronder schulden aan kredietinstellingen. Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Nijestee het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Nijestee risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor schulden met variabele renteafspraken zijn ook geen financiële derivaten afgesloten. Het kasstroomrisico wordt afgedekt door twee roll-over leningen die in 2013 zijn afgesloten (hoofdsom € 25 miljoen).

Rentevoet leningen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Nijestee loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden :

Bedragen * € 1.000,-

Restant looptijd	Aantal	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 - 5 jaar	8	205	4.278	25.802	0	0	0	30.285
6 - 10 jaar	18	27.007	0	0	0	0	124	27.131
11 - 15 jaar	18	5.936	6.305	8.612	8.733	2.833	180	32.599
16 - 20 jaar	25	36.252	13.390	29.301	13.352	0	277	92.572
> 20 jaar	16	62.000	105.000	58.898	0	0	0	225.898
Totaal	85	131.400	128.973	122.613	22.085	2.833	581	408.485

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,63%.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

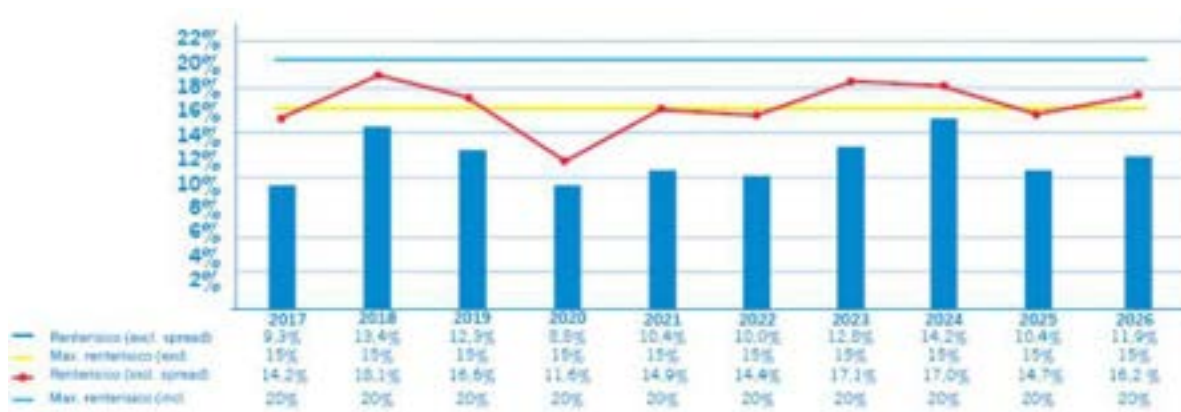
Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

Bedragen * € 1.000,-

Jaar	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2017	9.623	3.308
2018	7.558	24.449
2019	7.853	0
2020	8.771	0
2021	9.034	25

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 27,7 jaar (2015: 27,6 jaar).

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 (exclusief spreadherzieningen) en maximaal 20% (inclusief spreadherzieningen). Het renterisico blijft de komende jaren beneden deze grens. Zie onderstaande tabel.



Nadere toelichting

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de **vastrentende** leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. 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
- De rente van de **variabel rentende** leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-maands Euribor of zesmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 18 basispunten tot 67 basispunten.
- De **basisrenteleningen** hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0

basispunten en 56 basispunten. De basisrenteleningen tellen voor 50% mee in het renterisico.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Nijestee het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Nijestee luidt als volgt:

Bedragen * € 1.000)	Boekwaarde 2016	Boekwaarde 2015	Reële waarde 2016	Reële waarde 2015
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
- Deelnemingen	1	1	1	1
- Belastinglatenties	3.727	5.864	3.727	5.864
- Overige vorderingen	349	370	349	370
- Vlottende vorderingen	1.751	2.167	1.751	2.167
- Liquide middelen	1.520	11.797	1.520	11.797
Totaal	7.348	20.199	7.348	20.199
Financiële passiva:				
- Langlopende schulden	408.485	437.249	621.742	620.400
- Kortlopende schulden	22.781	18.006	22.781	18.006
Totaal	431.266	455.255	644.523	638.406

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 langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen op basis van de IRS curve ultimo 2016.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage. De hoogte van het obligotarief is voor 2016 vastgesteld op 3,85% (2015: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2016 € 15.690.000 (2015: € 17.560.000).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operational 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 2016 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 392.000 (2015: € 349.000).

	2016	2015
Periode < 1 jaar	10.000	226.000
1 jaar < periode < 5 jaar	382.000	123.000
Totaal	392.000	349.000

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijks bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 42.000. De canonverplichtingen hebben een looptijd langer dan vijf jaar.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal €112.000. Nijestee is een huurverplichting aangegaan voor de huur van de grond onder de studio's aan de Vrydemalaan. De huur bedraagt € 93.000 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 € 19.000 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.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen in sociaal vastgoed voor nieuwbouw, renovatie en energetische verbeteringen van woningen voor een totaalbedrag van € 17.904.000 (2015: €416.000), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan voor planmatig onderhoud voor een bedrag van € 731.000 (2015: € 243.000).

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

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.

Borgstelling

Door de toegelaten instelling zijn geen borgstellingen verleend.

Claims

Tegen de toegelaten instelling zijn geen claims ingediend die door haar worden betwist.



Verkoop onder voorwaarden

Tot en met 2016 zijn 98 woningen/ateliers onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2015: 107 woningen/ateliers). Omdat de verkoop van deze woningen kwalificeert als een verkooptransactie, zijn deze woningen na verkoop niet meer in de balans opgenomen. De condities van de terugkooprechten/- plichten zijn opgenomen in de toelichting op de balans onder Vastgoed verkocht onder voorwaarden.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)

33. Huuropbrengsten

	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	70.204	68.691
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.926	6.362
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.512	1.900
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.228	2.313
	79.870	79.266
Huurderving wegens leegstand	-638	-508
Huurderving wegens oninbaar	-185	-182
Huurderving wegens wijkvernieuwing	-565	-528
Totaal	78.482	78.048

De netto huur is per 1 juli 2016 verhoogd met 0,8 % (1 juli 2015: 2,5%). Door huuraftopping is de gemiddelde verhoging iets lager.

34. Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.169	3.237
Derving wegens leegstand	-34	-25
Totaal	3.135	3.212

35. Lasten servicecontracten

	2016	2015
Servicecontracten	-3.055	-2.910
Toegerekende organisatiekosten	-93	-94
Totaal	-3.148	-3.004

37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
Met betrekking tot vastgoed in exploitatie	-12.230	-11.963
Met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verhuur	-423	-265
Af: kosten personeel belast met treasury	30	30
Totaal	-12.623	-12.198



De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de Kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen zijn als volgt:

	2016	2015
Salarissen	-7.537	-7.336
Sociale lasten	-1.261	-1.191
Pensioenen	-1.194	-1.343
Overige personeelskosten	-1.573	-1.367
Totaal	-11.565	-11.237

Bij Nijestee waren ultimo 2016 158,3 werknemers in dienst (2015: 151,8). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten. Deze werknemers waren in 2016 allen in Nederland werkzaam (2015: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel, per ultimo 2016 is als volgt:

	Fte
Directie Staf	13,3
Woondiensten	52,2
Vastgoed	13,9
F&I	14,5
Onderhoud	64,4
Totaal	158,3

Pensioenlasten

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 2016 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 109,5% (31-12-2015: 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.



38. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Niet-planmatig onderhoud:		
Dagelijks- en verhuisonderhoud	-6.521	-6.119
Brand- en stormschades	-52	-231
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-174	-147
	-6.747	-6.497
Planmatig onderhoud:		
Gerealiseerde werkzaamheden	-8.621	-10.118
Contract onderhoud (CV, lift etc)	-2.074	-1.914
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.512	-1.630
Woonomgeving	-514	-490
	-12.721	-14.152
Af. beheerkosten werkapparaat	2.362	2.311
Totaal	-17.106	-18.338

39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Operationele lasten:		
Belastingen	-5.440	-5.404
Verzekeringen	-265	-234
Contributie landelijke federatie	-87	-85
Heffingen rijk	-6.332	-5.718
Kosten elektra niet afgerekend met bewoners	-754	-740
Beheer- en administratiekosten VvE	-467	-495
Advieskosten	-285	-267
Huur gronden en bijdrage aan investeringskosten mbt deze gronden	-200	-195
Woningnet beheer en optimalisatie	-163	-182
Taxatiekosten	-91	-83
Overige personeelskosten	-55	-15
Overige operationele kosten	-762	-841
	-14.901	-14.259
Opbrengsten in mindering op operationele lasten:		
Vrijval erfpacht	533	570
Inschrijfgeld woningnet	341	310
Bijdrage thuiszorgproject Schots en Scheef	121	178
Dekking uren huismeesters	101	109
Vergoeding buitensluiting	56	59
Vergoeding woningverbetering	43	50
Vergoeding woonaanpassingen	12	48
Vergoeding WIF onderhoud	0	40
Vergoeding telefoonmasten	15	15
Vergoeding WIF beheer woningen	0	14
Overige	153	19
	1.375	1.412
Totaal	-13.526	-12.847

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (10)

40. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	6.927
Totaal	0	6.927

41. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2016	2015
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	135	-5.113
Totaal	135	-5.113

De uitgaven hebben betrekking op de volgende projecten:

Vrijval reserveringen garantiewerk dak Flexwonen	101
Vrijval reservering Grunobuurt blok 6 koop	83
Vrijval reservering Grote Beerstraat	33
Afboeken kosten verkoop locaties	-82
Totaal	135

42. Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verkocht vastgoed in ontwikkeling volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (11)

43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2016	2015
De verkoopopbrengst bestaand bezit is als volgt te specificeren:		
Woningen vanuit verhuur	20.146	21.058
Woningen vanuit VoV	2.063	626
Bedrijfs-onroerend goed	1.172	2.035
Garages en bergingen	192	63
Gronden	4	0
Locaties	2.746	616
Totaal	26.323	24.398



44. Toegerekende organisatiekosten

	2016	2015
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Brutosalarissen	-225	-263
Sociale lasten	-39	-42
Pensioenlasten	-34	-47
Overige personeelskosten	-40	-31
Huisvestingskosten	-8	-16
Automatiseringskosten	-32	-32
Bestuurskosten	-3	-3
Overige bedrijfskosten	-34	-34
Af: dekking verkoop	215	306
Af: geactiveerde productie eigen bedrijf	0	18
Totaal	-200	-144

45. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2016	2015
De boekwaarde verkocht bestaand bezit is als volgt te specificeren:		
Woningen vanuit verhuur	-15.747	-16.492
Woningen/ateliers vanuit VoV	-1.814	-1.940
Bedrijfs-onroerend goed	-1.263	-2.576
Garages en bergingen	-163	-125
Locaties	-1.928	-418
Totaal	-20.915	-21.551
Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:		
Woningen vanuit verhuur	133	160
Woningen vanuit VoV	10	3
Bedrijfs-onroerend goed	5	6
Garages en bergingen	61	16
Locaties	3	2
Totaal	212	187

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (12)

46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-327
Afwaardering wegens MV (*1) investeringen mbt sociaal vastgoed	-4.601	-4.161
Terugneming eerder genomen afwaardering investering mbt sociaal vastgoed	0	3.955
Afwaardering wegens MV kwaliteitsverbeteringsprojecten	-8.052	-3.217
Terugneming eerder genomen MV kwaliteitsverbeteringsprojecten	825	0
Verhuiskosten	-184	-170
Afboeking en nazorg diverse projecten	-28	-238
Afboeking kosten projecten omgeving	-267	-64
Totaal	-12.307	-4.222

(*1) MV = MarktwaaardeVerlies



De afwaardering wegens MV investeringen m.b.t. sociaal vastgoed laat zich als volgt specificeren:

MV de Velden - Parkzijde	-538
MV de Velden – Zaagmuldersweg	-1.121
MV Semmelweis ombouw leslokalen	-82
MV Verbouw WA Scholtensstraat	-4
MV Sloop	-2.856
Totaal	-4.601

De afwaardering wegens MV kwaliteitsverbeteringsprojecten laat zich als volgt specificeren:

MV Kwaliteitsverbetering van Mierisstraat	-1.136
MV Kwaliteitsverbetering 150 studio's Damsterdiep	-1.022
MV Kwaliteitsverbetering Nicolaas Beetstraat	-438
MV Kwaliteitsverbetering Goudenregenplein	-200
MV Kwaliteitsverbetering Zaagmuldersweg/Irislaan	-515
MV Kwaliteitsverbetering Goudenregenstraat / Kamperfoeliestraat	-717
MV Kwaliteitsverbetering Zaagmuldersweg	-664
MV Kwaliteitsverbetering Beukenlaan en omgeving	-1.898
MV Kwaliteitsverbetering Klaprooslaan / Seringenhof	-385
Led verlichting Damsterplein	-38
Zonnepanelen	-469
Led verlichting overige	-81
Kwaliteitsverbetering NPO	-489
Totaal	-8.052

47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	16.353	3.211
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	135.229	26.006
Totaal	151.582	29.217

48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.145	564
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.013	-473
Totaal	132	91

49. Overige organisatiekosten

	2016	2015
Kosten uit hoofde van treasury	-30	-30
Totaal	-30	-30



50. Leefbaarheid

	2016	2015
De leefbaarheidskosten zijn als volgt te specificeren:		
Fysieke kwaliteit woonomgeving	-353	-214
Leefklimaat in de buurt	-269	-369
Sociale samenhang in de buurt	-202	-301
Totaal	-824	-884

Saldo financiële baten en lasten (13)

Het saldo financiële baten en lasten is als volgt te specificeren:

	2016	2015
51. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	40	1.163
52. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	110	172
53. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	724	458
54. Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.262	-17.099
Totaal	-15.388	-15.306

55. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

	2016	2015
Mutatie compensabele verliezen	-2.238	493
Mutatie tijdelijke verschillen	2.063	402
Stelselwijziging	0	-928
Totaal	-176	-33

56. Aandeel in resultaat van deelnemingen

	2016	2015
Pandgarant	0	38
Totaal	0	38



Toelichting op het kasstroomoverzicht (in duizenden euro's)

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2015	11.797	
Zeer liquide effecten per 31 december 2015	0	
Geldmiddelen per 31 december 2015 volgens het kasstroomoverzicht		11.797
Balansmutatie geldmiddelen in 2016		-10.277
Liquide middelen per 31 december 2016	1.520	
Zeer liquide effecten per 31 december 2016	0	
Geldmiddelen per 31 december 2016 volgens het kasstroomoverzicht		1.520

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden. Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

Verhuurderheffing

De verhuurdersheffing is in de jaarcijfers verwerkt conform de wettelijke omstandigheden op balansdatum. Op 31 januari 2017 is de Eerste Kamer akkoord gegaan met aanpassingen in de Wet Verhuurderheffing.

De twee belangrijkste aanpassingen zijn:

- woningcorporaties kunnen vanaf 1 januari 2017 korting krijgen op de verhuurderheffing voor nieuwbouwwoningen die onder de aftoppingsgrens worden verhuurd. Deze korting bedraagt € 10.000 per opgeleverde woning
- het tarief per € 1.000 WOZ-waarde gaat per 1 januari 2018 omhoog naar 0,591% (in plaats van 0,536%).

Een hoger tarief heeft een negatief effect op zowel de bedrijfswaarde als de marktwaarde. Nijestee heeft berekend dat dit negatieve effect circa € 8 miljoen bedraagt (netto contant). Omdat Nijestee de komende jaren haar nieuwbouwproductie vergroot, zal een deel van deze extra kosten gecompenseerd kunnen worden via de kortingsregeling.

Bezoldiging

Wet Normering Topinkomens

De bezoldiging van de functionarissen die over 2016 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Naam	P.L. Bregman
Functie	directeur / bestuurder
Duur dienstverband in 2016	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Ja
Zo niet. langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	-

Bezoldiging	2016	2015
Beloning	145.623	145.623
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	21.105	24.263
Totaal bezoldiging	166.727	169.886
Toepasselijk WNT maximum	179.000	185.200
Motivering indien overschrijding		

Naam	H. Raatjes
Functie	directeur vastgoed
Duur dienstverband in 2016	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,5556
Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Ja
Zo niet. langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	-

Bezoldiging	2016	2015
Beloning	79.703	78.210
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	11.310	12.866
Totaal bezoldiging	91.013	91.076
Toepasselijk WNT maximum	99.452	102.897
Motivering indien overschrijding		

Naam	C. Terhell
Functie	directeur woondiensten
Duur dienstverband in 2016	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Ja
Zo niet. langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	-

Bezoldiging	2016	2015
Beloning	87.280	69.066
Belastbare onkostenvergoedingen	0	359
Beloningen betaalbaar op termijn	15.694	14.062
Totaal bezoldiging	102.974	83.487
Toepasselijk WNT maximum	179.000	185.200
Motivering indien overschrijding		



Naam	J.G. Houtsma
Functie	directeur financiën
Duur dienstverband in 2016	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Ja
Zo niet. langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	-

Bezoldiging	2016	2015
Beloning	100.590	101.708
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	17.377	19.141
Totaal bezoldiging	117.967	120.849
Toepasselijk WNT maximum	179.000	185.200
Motivering indien overschrijding		

Naam	J.F. Drenth
Functie	directeur onderhoud
Duur dienstverband in 2016	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris ?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Ja
Zo niet. langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	-

Bezoldiging	2016	2015
Beloning	109.692	107.554
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	19.331	21.430
Totaal bezoldiging	129.024	128.984
Toepasselijk WNT maximum	179.000	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. Er is geen sprake van uitkeringen bij einde dienstverband van topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen en ook niet van uitkeringen bij einde dienstverband van overige functionarissen.

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Nijestee zijn gekomen bedragen € 53.841 (2015: € 51.229) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):



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	1/1-31/12
Bezoldiging (excl BTW)						
Beloning	12.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Belastbare onkostenvergoedingen	1.218	0	512	0	111	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	13.218	8.000	8.512	8.000	8.111	8.000
Totaal bezoldiging 2015	13.058	8.000	8.763	8.316	8.114	4.978
Toepasselijk WNT maximum	26.850	17.900	17.900	17.900	17.900	17.900

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Nijestee aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2016 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2016 is dat bedrag vastgesteld op € 179.000. 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 € 179.000.

De directie van Nijestee bestaat uit de Algemeen directeur / bestuurder en de directeuren van de bedrijfssonderdelen 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.



Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort , zijn als volgt:

	2016
	BDO Accountants
Controle van de jaarrekening	64
Andere controleopdrachten (DVI, stelselwijziging, wet-/regelgeving)	18
Totaal	82
	2015
	PWC
Controle van de jaarrekening	88
Andere controleopdrachten	14
Totaal	102

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2016 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2016 zijn verricht.



Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Nijestee is opgesteld door het Bestuur op 28 februari 2017.

de heer P.L. Bregman
Algemeen directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 20 april 2017.

de heer W.M. de Jong
Voorzitter

de heer A. Wink
Vice-voorzitter

de heer E.A. de Boer
Lid

de heer J.TH. Blok
Lid

mevrouw J.J. Tiemersma
Lid

mevrouw M.A.E. Kuin
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het doel van de stichting. Nijestee stelt tot doel om uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting bezig te zijn. Het resultaat ad € 163.547 is als volgt te bestemmen:

- het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 10.484 aan de Overige reserves toe te voegen
- het niet-gerealiseerde resultaat ad € 153.063 ten gunste van de Herwaarderingsreserve te brengen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Nijestee

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Nijestee te Groningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Nijestee op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Stichting Nijestee zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis



voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen
- dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies
- zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Groningen, 21 april 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA



Contact

Postadres: Postbus 447, 9700 AK Groningen

Bezoekadres: Damsterplein 1, Groningen

Telefoon: (050) 8533533

Website: www.nijestee.nl



Colofon

Nijestee is met circa 13.000 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 2016 is in eigen beheer opgesteld.

Postadres:	Postbus 447, 9700 AK Groningen
Bezoekadres:	Damsterplein 1
Telefoon:	(050) 853 35 44
Internet:	www.nijestee.nl

[Kirra Jaarverslag](#)

Het rapport (PDF) en de website is ontwikkeld in Kirra Jaarverslag (woningcorporaties).