

Jaarverslag Nijestee 2017



Verantwoording bestuur	5
1. Groeien op z'n Gronings	7
1.1 Op koers	8
1.2 Missie, doelen en strategie	9
1.3 Samenwerking met huurders	11
1.4 Afspraken met gemeente en huurders	13
1.5 Onderzoek naar tevredenheid over dienstverlening	14
1.6 Meetbare resultaten 2017	15
1.7 Besluitpunten bestuur	17
2. Goede woningen	18
2.1 Onderhoud	19
2.2 Tevredenheid huurders over onderhoud en reparaties	20
2.3 Advies van bewoners over gehorige woningen	21
2.4 Wonen in een VvE	23
3. Voldoende woningen	24
3.1 Op zoek naar nieuwe bouwlocaties	25
3.2 Eisen aan nieuwe verhuringen	26
3.3 Schaarre woningen verdelen	27
3.4 Betaalbare huurwoningen bijbouwen	29
Overzicht bouwprojecten	33
3.5 Aankoop bouwlocaties	34
4. Betaalbaar wonen	35
4.1 Landelijke ontwikkelingen	36
4.2 Huurbeleid Nijestee	38
4.3 Voorkomen huurachterstand en huisuitzetting	40
4.4 Betaalbaar kopen	42
5. Duurzaam wonen	43
5.1 Op weg naar gemiddeld label B in 2020	44
5.2 Bestaande woningen energiezuinig maken	46
5.3 Ruimte voor individuele keuzes	48
5.4 Aardwarmte niet zonder problemen	49
5.5 Zonnepanelen op verzoek en LED-verlichting	50
6. Samen wonen in de buurt	51
6.1 Wijkvernieuwing 3.0	52
6.2 Een nette en veilige omgeving	53
6.3 Samen zorgen voor een bloeiende buurt	55
6.4 Tegengaan van ongewenst gebruik woningen	56
6.5 Zorg voor kwetsbare personen	58

6.6 Anders samenwerken voor een veilige plek voor jongeren	59
7. Organisatie en personeel	60
7.1 Organisatie	61
7.2 Personeel	63
7.3 Positie Nijestee in de corporatiesector	66
7.4 Klachtafhandeling 2017	67
7.5 Ondernemingsraad	69
7.6 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	70
8. Bericht van de raad van commissarissen	71
Persoonlijke inleiding door de voorzitter	72
8.1 Over toezichthouden	75
8.2 Governance structuur	76
8.3 Klankbord- en adviesfunctie	77
8.4 Werkgeversrol	78
8.5 Integriteit	79
8.6 Over de RvC	81
8.7 Besluit- en bespreekpunten en activiteiten	85
8.8 Persoonlijke gegevens en beloningen RvC en directie	87
9. Financiën	91
9.1 Lange termijnbeleid	92
9.2 Activiteitenplan 2018-2022	95
9.3 Meerjarenprognose	97
9.4 Marktwaaarde 2017	106
9.5 Resultaat 2017	112
9.6 Financiering en beleggen	114
9.7 Fiscaliteiten	120
10. Risico's en beheersing	125
Inleiding	126
10.1 Risicobereidheid	128
10.2 Inrichting van de 3-verdedigingslijnen	129
10.3 Compliance(team)	130
10.4 Risico's in beeld	131
10.5 Monitoring van risico's	132
10.6 Operationeel risicomanagement	133
11. Bijlage	134
Belanghouders Nijestee	135
12. Kengetallen	138
Kengetallen	139

13. Jaarrekening en toelichting	140
Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)	141
Winst- en verliesrekening over 2017 (in duizenden euro's)	143
Kasstroomoverzicht 2017 (in duizenden euro's)	144
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	146
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	148
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	157
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	161
Toelichting op de balans (in duizenden euro's)	162
Toelichting op de winst- en verliesrekening (in duizenden euro's)	191
Toelichting op het kasstroomoverzicht (in duizenden euro's)	200
Gebeurtenissen na balansdatum	201
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen	202
Ondertekening van de jaarrekening	205
14. Overige gegevens	206
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	207
DAEB en niet-DAEB openingsbalans	208
Openingsbalans DAEB	209
Openingsbalans niet-DAEB	211
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	213
15. Contact	217
16. Colofon	218

Verantwoording bestuur

Voor u ligt het jaarverslag van Nijestee over 2017. We vertellen wat we het afgelopen jaar van plan waren en in hoeverre we onze doelen hebben gehaald.

Het kon minder

Laat ik ermee beginnen om op z'n Gronings te zeggen: 'Het kon minder.' Maar serieus: als ik terugkijk op 2017, dan ben ik blij met de resultaten die we kunnen laten zien. Bij de meeste woningcorporaties blijft het aantal betaalbare huurwoningen gelijk of krimpt het aantal door verkoop. Nadat de crisis voorbij leek te zijn en we onze financiën op orde hadden, besloten we in 2016 om iets bijzonders te doen als corporatie: we wilden ons aantal sociale huurwoningen laten groeien. Dat lukt en dat is goed voor de stad. De stad Groningen blijft een gewilde plek om te wonen, de inkomens liggen gemiddeld lager dan in de randstad dus de behoefte aan betaalbare huurwoningen is groot. Daarnaast is Groningen een studentenstad bij uitstek, er is veel vraag naar betaalbare woonruimte voor jongeren. Als corporatie zijn we opgericht om mensen met een laag inkomen een goed dak boven hun hoofd te bieden. Daarom doen we waar de stad behoefte aan heeft.

Bouwen, bouwen en nog eens bouwen

De laatste jaren hebben we maar mondjesmaat nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Gelukkig is daar in 2017 verandering in gekomen. Nieuwbouw is het antwoord op veel problemen. Met nieuwe woningen bouwen we een kwaliteit waar ook toekomstige generaties van profiteren. Nieuwe woningen zijn energiezuinig, goed geïsoleerd en comfortabel om in te leven. Daarom blijven we bouwen, bouwen en nog eens bouwen. In 2017 leverden we 575 woningen op, waaronder 465 voor buitenlandse studenten. Daarnaast hebben we 48 woningen onder handen, nog eens 765 in ontwikkeling en 100 in onderzoek.

Bestaande woningen duurzaam verbeteren

Een andere opgave waar we voor staan is om bestaande woningen te verbeteren, zodat bewoners kunnen besparen op hun energielasten. We waren van plan om met ingang van 2016 300 woningen per jaar aan te pakken. Na wat opstartproblemen, zijn we nu goed op weg. Eind 2017 stond de teller op 465 verbeterde woningen, inclusief 150 studio's aan het Damsterdiep met betere isolatie en zonnepanelen. In dit tempo gaan we de komende jaren door. Er waren eind 2017 nog 202 woningen in uitvoering en we bereidden de verbetering voor van 151 woningen. De medewerking van bewoners is hierbij cruciaal: zij moeten akkoord gaan met ons plan, anders gaat het niet door. Onze ervaring is dat bewoners graag willen dat de woning verbeterd wordt, ook al staat daar een (beperkte) huurverhoging tegenover. Als er weer een rij woningen klaar is, krijgen we steeds vaker de vraag wanneer de woning van de bewoners in de buurt van deze verbeterde woningen aan de beurt is. Op deze manier komen we een heel eind in de goede richting, samen met bewoners.

Samenwerking met de gemeente

De stad Groningen groeit dan wel, het blijft een overzichtelijk werkgebied. We werken al jarenlang nauw samen met de gemeente op bestuurlijk, politiek en ambtelijk niveau. De samenwerking is met de Woningwet geformaliseerd: voor een aantal onderwerpen moet goedkeuring verleend worden. In de praktijk is de samenwerking niet veranderd. De lijnen zijn kort en we weten van elkaar wat we aan elkaar hebben.

Ruimte en zeggenschap voor huurders

We willen dat huurders zich thuis voelen in een woning en veilig voelen in de buurt waar ze wonen. Daarom bieden we bewoners ruimte om te kiezen hoe ze willen wonen. Bij een nieuwe schilderbeurt bieden we vaak de keuze om mee te praten over de nieuwe kleuren. En als bewoners ideeën hebben om hun buurtje op te fleuren, dan werken we daar graag aan mee. Daarnaast willen we graag met huurders in overleg over ons beleid, over de huurprijzen, over de manier waarop we onderhoud organiseren of omgaan met de woonruimteverdeling. Voor dat soort onderwerpen wisselen we van gedachten met onze Participatieraad, een elftal huurders van divers pluimage. We zijn dankbaar dat deze mensen zich willen inzetten voor de belangen van de huurders van Nijestee.

Pieter Bregman

Algemeen directeur / bestuurder



Groeien op z'n Gronings

1.1 Op koers

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.

De stad blijft groeien, de vraag naar goede, betaalbare huizen ook. We willen dat er voor mensen met lagere inkomens iets valt te kiezen. Daarom groeien we de komende jaren op z'n Gronings: we gaan nieuwe betaalbare woningen bouwen omdat daar vraag naar is. De bestaande duurdere huurwoningen stoten we langzamerhand af. In beperkte mate verkopen we ook betaalbare huurwoningen. Het geld dat we met de verkoop verdienen steken we in verbetering en nieuwe betaalbare woningen.

Eind 2017 verhuren we circa 13.350 woningen, waarvan ruim 13.000 sociale huurwoningen. We liggen op koers en zien dat onze ambitie om te groeien werkelijkheid wordt: ten opzichte van 2016 verhuren we ongeveer 350 meer sociale huurwoningen door nieuwe, betaalbare woningen op te leveren (zelfstandig en onzelfstandig).

We willen dat zoveel mogelijk huurders hun woonlasten kunnen beperken. Naast nieuwbouw zien we energiebesparing in bestaande woningen als het belangrijkste middel. Deze verduurzaming is ook van belang voor toekomstige generaties huurders in de stad, vermindert het verbruik van Gronings gas en draagt bij aan het milieu in bredere zin.

Goed en plezierig wonen begint met het huis, maar het gaat ook om de straat en de buurt. De stad staat er goed voor: er zijn geen achterbuurten, arm en rijk wonen door elkaar. Dat willen we zo houden. Samen met de gemeente, bewoners en andere partners zorgen we ervoor dat de buurt schoon en veilig is.

We kunnen niet alles tegelijk, daarom maken we ieder jaar een plan met wat we gaan doen. Een plan is pas goed als dat aansluit op de vraag uit de omgeving. Daarom overleggen we veel met onze huurderorganisatie en de gemeente. We zijn duidelijk in wat we te bieden hebben. In prestatieafspraken leggen we vast wat we doen om goed te wonen in de stad Groningen. Op die manier maken we de juiste keuzes in het belang van de mensen die van ons huren en in het belang van de stad.

De huren die mensen betalen is onze grootste bron van inkomsten, daar gaan we zuinig mee om. We laten zien wat we doen voor de stad en de samenleving. In dit jaarverslag geven we uitleg tot achter de komma, via andere media vertellen we verhalen die voor iedereen te volgen zijn. We hebben een slanke organisatie met heldere gedragsregels.

1.2 Missie, doelen en strategie

Om de paar jaar stellen we onze strategie bij om goed in te spelen op de vragen en behoeftes van (toekomstige) huurders. Voor de periode 2017-2020 vatten we de uitgangspunten van onze plannen samen in 'Groeien op z'n Gronings'. Daarin staat wat we willen bereiken en hoe we die doelen denken te bereiken. Om dit document op te stellen, vroegen we alle medewerkers mee te praten. Centraal staat dat we de komende jaren méér gaan bouwen, méér bestaande woningen op een duurzame manier verbeteren en dat bewoners meer te zeggen krijgen over hoe zij willen wonen.

Missie: waarom bestaan we?

Ons ideaal is dat mensen met verschillende achtergronden en maatschappelijke posities samenleven in buurten en daarin zelf kunnen kiezen waar en hoe ze wonen in een huis dat als thuis voelt. Nijestee wil zo'n thuis bieden, vooral aan mensen met een lager inkomen of mensen die hulp of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te wonen.

Doelen: wat willen we bereiken?

We stellen vijf thema's centraal en zien de volgende mogelijkheden om die doelen te bereiken:

1. Goede woningen

- We bieden keuze bij onderhoud en verbetering.
- We zorgen ervoor dat onze woningen ook in de toekomst goed verhuurbaar zijn.
- We verhuren veilige, gezonde woningen.

2. Voldoende woningen

- We blijven bouwen om de wachttijden voor een sociale huurwoning korter te maken.
- We maken verhuizen gemakkelijker, zodat er meer woningen beschikbaar komen.

3. Betaalbaar wonen

- We bieden mensen met lagere inkomens keuze.
- We behouden onze goedkope woningen.
- We bouwen alleen betaalbare nieuwe woningen.

4. Duurzaamheid

- We werken toe naar gemiddeld label B voor al onze woningen in 2020.
- We maken het mogelijk dat bewoners kunnen besparen op de energiekosten, bijvoorbeeld door samen met burens duurzame energie op te wekken.
- We willen dat ook volgende generaties betaalbaar in Groningen kunnen wonen.

5. Plezierige, veilige buurten

- We willen dat iedereen zich thuis voelt in eigen straat en buurt.
- We willen dat arm en rijk, jong en oud door elkaar wonen.
- We willen dat burens elkaar kennen en prettig met elkaar samenleven.

Strategie: hoe gaan we te werk?

Bewoners krijgen het voor het zeggen op een manier die past in deze tijd. De Participatieraad is onze vaste overlegpartner, we zorgen voor informatie, ruimte en middelen om het gesprek zo goed mogelijk met elkaar te voeren. Daarnaast hebben we veel contact met groepen bewoners in straten en buurten. We nodigen individuele huurders uit om advies te geven op ons beleid, we staan ook open voor ideeën om onze dagelijkse werkwijze aan te passen. Mensen ervaren ons niet als instituut, maar als betrouwbare partner waarmee ze samen werken aan goed wonen in gemêleerde buurten.

We stellen vier kernwaarden 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.

1.3 Samenwerking met huurders

In het verleden overlegden we met huurdersverenigingen in wijken. Maar de besturen van de verenigingen hadden steeds meer moeite om bestuursleden te vinden om de belangen te behartigen. In 2013 hieven ze zich bijna allemaal op. Voor overleg over algemeen beleid of stedelijke afspraken maken we sinds 2014 gebruik van onze Participatieraad, een groep van elf huurders die ons gevraagd en ongevraagd van advies voorziet. Daarnaast bestaat er nog een actieve huurdersvereniging in Kostverloren, waar we nauw contact mee hebben over zaken die in die wijk spelen.

De Woningwet schrijft voor dat een huurdersorganisatie een stichting of vereniging moet zijn. De Participatieraad is sinds 2016 een stichting met statuten en een dagelijks bestuur dat de vergaderingen voorbereidt. Nijestee zorgt voor ondersteuning. In een samenwerkingsovereenkomst maakten we afspraken over de taakverdeling, werkwijze en de vrijwilligersvergoeding. In 2017 organiseerde de Participatieraad de eerste jaarvergadering voor de huurders van Nijestee.

De Participatieraad wil graag weten wat er onder huurders speelt om de belangen zo goed mogelijk te behartigen. Ze organiseerde daarom bijvoorbeeld twee keer per jaar een Participatiecafé in een wijk waar relatief veel huurders van Nijestee wonen. In 2017 is gekozen voor Selwerd en De Wijert. De opkomst was beide keren niet hoog. De Participatieraad besloot daarom om de cafés in de toekomst in een nieuwe vorm op te zetten, en naar andere manieren te zoeken om met huurders in contact te komen. De Participatieraad is sinds 2017 lid van de Nederlandse Woonbond, de landelijke belangenorganisatie voor huurders.

In 2017 bespraken we onder andere de volgende inhoudelijke onderwerpen met de Participatieraad:

- cyclus Begroting 2018, Bod aan gemeente en Prestatieafspraken ondertekend door Nijestee, Participatieraad en gemeente;
- jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli (advies: inflatie + 0% in plaats van 0,5%, niet overgenomen door Nijestee, omdat we middelen nodig hebben om woningen te bouwen en te verbeteren);
- vacature en profielschets nieuwe coördinator Participatieraad;
- advies benoeming nieuw lid Raad van Commissarissen op voordracht van de huurders;
- samenwerking met WarmteStad;
- voortgang uitvoering BAG-adviezen.

Los hiervan nodigen we onze belanghebbenden uit om met elkaar in gesprek te gaan tijdens de jaarlijkse BinnensteBuitendag. Die dag organiseren we al meer dan 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. Dit jaar kozen we op suggestie van de Participatieraad 'duurzaam wonen in de toekomst' als thema. De wethouder Volkshuisvesting was aanwezig om de rol en ambitie van de gemeente toe te lichten. Aan de hand van stellingen gingen we met de zaal in discussie, bijvoorbeeld over de keuze maken tussen sloop of verbetering van woningen, de voors en tegens van elektrisch koken en de rol van

Nijestee om bewoners voor te lichten over energiebesparing in huis. Op advies van de Participatieraad organiseerden we de BinnensteBuitendag de laatste jaren op een avond in een buurtcentrum. Aan het begin staat er een gezond bord stampot voor iedereen klaar. Die formule werkt en trekt een volle zaal met huurders.

Daarnaast 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 tijdens de laatste bijeenkomst een advies aan een directielid van Nijestee. 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 2017 wilden we vier initiatieven met bewoners organiseren, waaronder twee BAG's. We ontvingen twee waardevolle BAG-adviezen over de prioriteiten die we in onze dienstverlening zouden moeten stellen en de rol van Nijestee in geval van gehorige woningen en geluidsoverlast door directe burens. Bij beide BAG's was een lid van de Participatieraad aanwezig. Daarnaast experimenteerden we met een online huurderspanel over onze openingstijden en de mogelijkheid om contact met ons te zoeken. Dit panel leverde weinig deelnemers en reacties op. We gaan dit experiment evalueren en op zoek naar andere middelen om huurders (online) bij ons beleid of onze dienstverlening te betrekken.

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 maakt. Vervolgens doen corporaties samen met hun eigen huurderorganisatie ieder jaar een 'bod' aan de gemeente. De begroting is te zien als de basis van het bod. Die stelden we in nauw overleg met de Participatieraad op.

De gemeente actualiseerde in 2015 de Woonvisie. Samen met de gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties stelden we een Kader voor de prestatieafspraken op met daarin een doorkijk voor de periode 2016-2020. Per jaar volgt een actueel uitvoeringsprogramma. In dit jaarverslag vertellen we wat er in 2017 van onze plannen voor dat jaar terecht is gekomen.

In het uitvoeringsprogramma 2017 spraken we met de huurders en de gemeente af om het volgende te leveren:

7	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Niet-DAEB ^{7>7} DAEB	Verduurzamen
>huurtoeslaggrens	441	-146			
<aftoppingsgrens	152			100	300
<huurtoeslaggrens vrije sector huur			-50		
divers			-50		
leefbare buurten*				6	

* € 800.000 beschikbaar voor kleinschalige buurtprojecten voor en door huurders van Nijestee

We sloopten 69 verouderde woningen in de Grunobuurt en verkochten 104 huurwoningen, waarvan 52 sociale huurwoningen en 52 vrije sectorhuur. We leverden 575 nieuwe sociale huurwoningen op. In 2017 leverden we 465 bestaande huurwoningen energiezuinig op, waaronder 150 studio's. Ook maakten we eenmalig ruim 100 woningen die we voorheen in de vrije sector verhuurden weer bereikbaar voor mensen die aangewezen zijn op huurtoeslag. Als de huur van deze woningen wordt opgezegd, verlagen we de huur onder de zogenoemde 'aftoppingsgrens'.

In 2017 besteedden we in totaal € 853.000 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 Onderzoek naar tevredenheid over dienstverlening

In 2016 stelden we onze kernwaarden vast: we hebben hart voor onze huurders, we bieden ruimte om te kiezen, we zijn een tikkje eigenzinnig en nuchter in onze aanpak. Maar wat betekent dit eigenlijk voor onze huurders? Moeten we snel handelen of juist uitgebreid de tijd nemen voor een persoonlijk gesprek? En wat ervaren huurders in de dagelijkse praktijk? Waar zijn ze tevreden over en wat mag er echt wel beter of anders? In de zomer van 2017 vroegen we onze huurders of zij tevreden zijn over onze dienstverlening. Daarnaast waren we benieuwd wat ze van hun eigen woning en buurt vinden. We benaderden 4.392 willekeurige bewoners, in totaal ontvingen we 806 reacties (circa 18%). Het voornemen is om het tevredenheidsonderzoek om de paar jaar te herhalen.

De bewoners gaven Nijestee gemiddeld een 7,4 als rapportcijfer voor onze dienstverlening. Bijna 80% is positief (7 of hoger). Sommigen spoorden ons enthousiast aan: 'Ga zo door!'. Maar dit betekent niet dat er niets te verbeteren is. Want ongeveer 10% van de mensen die reageerden, gaf ons een onvoldoende. Nog eens bijna 10% gaf Nijestee een mager zesje als rapportcijfer. Gelukkig maakten bewoners veel gebruik van de mogelijkheid om opmerkingen, verbeter suggesties of complimenten toe te voegen. Op die manier hebben we aangrijpingspunten om te zien op welke terreinen verbeterpunten zitten en of we daar wat aan kunnen doen.

Bijna 100 huurders gaven aan om over de uitkomsten van het onderzoek verder door te willen praten. We vroegen deze bewoners om deel te nemen aan een BAG of het online panel (zie paragraaf 1.3). Begin 2018 maakten we een actieplan om de adviezen van huurders uit te voeren.

1.6 Meetbare resultaten 2017

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 Raad van Commissarissen. Hieronder de resultaten eind 2017.

Doelstelling	Prestatie-indicator en afwijking	Resultaat
We verhuren veilige gezonde woningen die ook in toekomst goed verhuurbaar zijn.	Realiseren van gemiddelde conditiescore <= 3 (NEN2767).	Doelstelling volledig gerealiseerd.
We blijven bouwen om de wachttijden voor sociale huurwoningen korter te maken.	Het uitvoeren van het vastgoedprogramma conform begroting. Afwijking: 575 woningen opgeleverd (begroot 593). Het verschil betreft de 34 sociale nieuwbouw woningen op de Velden die in 2018 worden opgeleverd. 765 woningen in ontwikkeling en 100 in onderzoek (begroot 1.197). De projecten die al in voorbereiding zijn kennen een langere doorlooptijd. Hierdoor zijn projecten die later gepland staan (in de periode 2020- 2021) nog niet in voorbereiding.	Doelstelling deels gerealiseerd.
We dragen bij aan de leefbaarheid, zodat arm en rijk, jong en oud door elkaar wonen en zich thuis voelen in hun eigen straat en buurt.	Opstellen van drie sociale wijkvisies.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Onze belanghebbenden beoordelen onze maatschappelijke prestaties als goed.	1. Voldoen aan de ratio's van de interne en externe toezichthouders conform het Financieel Beleid. 2. Ontvangst positieve oordeelsbrief toezichthouder ILT.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed.	AA score in Aedesbenchmark. Afwijking: we scoren in 2017 een BB score, zowel voor huurdersoordeel als bedrijfslasten.	Doelstelling niet gerealiseerd.
We investeren in duurzaamheid met keuzevrijheid als de woonlasten van de gemiddelde huurder beter of gelijk blijven.	Uitvoeren van 10 stromen conform duurzaamheidsbeleid. Afwijking: we hebben stappen gezet in de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid. Een aantal stromen blijft achter bij onze ambitie, waaronder de warmtelevering via WarmteStad, het individuele verduurzamingsproject startte eind 2017.	Doelstelling deels gerealiseerd.
We onderhouden een goede relatie met onze belanghebbenden.	1. Implementeren van duurzame coördinatie en samenwerking met Participatieraad. 2. Tekenen van voldragen prestatieafspraken met Participatieraad en gemeente.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
We stimuleren initiatieven van huurders om prettig met elkaar samen te leven.	Ondernemen van drie initiatieven.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Onze huurders worden intensief betrokken bij ons beleid.	Houden van vier initiatieven, waarvan twee BAG's. Onderzoek tevredenheid dienstverlening, woning en buurt gehouden, twee BAG's afgerond en geëxperimenteerd met een online huurderspanel.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
Onze informatievoorziening is duidelijk en transparant.	In drie presentaties (RvC, gemeente en Participatieraad) de transparantietool gebruiken. Afwijking: we hebben twee presentaties aan de Participatieraad gegeven met behulp van de Transparantietool. Ook aan DO en werkgroep portfoliebeleid presentatie gegeven. Totaal dus drie. We hebben de gemeente aangeboden om bij de behandeling van het Bod/ de prestatieafspraken een presentatie te verzorgen. Een presentatie met de transparantietool aan de RvC staat in 2018 gepland.	Doelstelling deels gerealiseerd.
We houden met ons huurbeleid zo veel mogelijk woningen bereikbaar voor onze doelgroep.	Goedkeuren van het huurbeleid, waarbij minimaal 92% van onze woningen beschikbaar is voor de doelgroep.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
We richten onze processen zo in dat we gemiddeld label B in 2020 kunnen realiseren.	Het uitvoeren van het duurzaamheidsbeleid en realiseren van 2.200 labelsprongen. Afwijking: we hebben 1.400 labelsprongen gerealiseerd.	Doelstelling deels gerealiseerd.
We hebben voldoende, gekwalificeerde en gemotiveerde medewerkers.	1. Medewerkerstevredenheid van minimaal 7,5. 2. Minimaal vier dagen besteden aan Management Development 3. Zeven initiatieven Nije Hei uitwerken en implementeren. 4. Onderzoek om soft controls op te nemen in rapportages. Afwijking: het onderzoek om soft controls op te nemen in de rapportages wordt in 2018 opgepakt.	Doelstelling deels gerealiseerd.

We hebben Viewpoint succesvol geïmplementeerd.	Implementatie is 1 november 2017 afgerond.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
We doen er alles aan om (potentiële) huurders vriendelijk en deskundig van dienst te zijn.	Continue verbeteren van verhuisproces.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
We bedenken in samenspraak met huurders hoe we voldoende woningen per segment beschikbaar krijgen.	Minimaal twee initiatieven bedenken en uitvoeren om doorstroom te bevorderen.	Doelstelling volledig gerealiseerd.
We hebben onze kernwaarden geladen en deze zijn bekend bij de medewerkers.	Minimaal drie initiatieven bedenken en implementeren die kernwaarden ondersteunen en (her)kenbaar maken. Afwijking: we hebben vier weken lang campagne over de kernwaarden gevoerd. Daarnaast brengen we in de communicatie de kernwaarden naar voren. Het onder de aandacht brengen van de kernwaarden loopt door in 2018.	Doelstelling deels gerealiseerd.
We voeren een verantwoord financieel beleid om bij de rand weg te blijven.	Realiseren van taakstellende begroting.	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 7 over Organisatie en Personeel).

In het afgelopen jaar nam het bestuur onder andere de volgende besluiten:

- strategiekaart 2017 (voorheen BSC)	- ontwikkeling locatie Treslinghuis
- begroting 2018	- ontwikkeling Grunobuurt blok 5
- jaarverslag 2016	- verkoopmogelijkheid parkeerplaatsen Semmelweisstraat
- nieuw Huurbeleid per 1 juli 2017	- herbevestigen rendementseis investeringen nieuwbouw
- actualisatie Financieel kader	- warmtelevering door Warmtestad woningen Paddepoel zuidoost
- addendum reglement Financieel beleid en beheer	- inzicht in besluitvorming directieteam (op verzoek van accountant)
- risicomanagementbeleid	- definitief scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- herziening Treasurystatuut	- startnotitie en plan van aanpak onderzoek dienstverlening
- verkoop blote eigendom Blauwe Dorp	- benoemen sloopportefeuille
- project- en huurovereenkomst Upsilon (voorheen Trefkoellocatie)	- allonges levering grond Merelstraat en Parkzijde
- opvolging coördinator Participatieraad	- communicatiekader Duurzaamheid
- verhoging vrijwilligersvergoeding leden Participatieraad	- plan van aanpak experiment Doorstroom
- het Bod op gemeentelijke woonvisie en Prestatieafspraken met gemeente	- positionpaper Waarderingsprotocol
- intern controleplan 2017	- uitgangspunten bedrijfswaarde 2017
- actualisatie Bedrijfscode	- reactie adviezen Participatieraad (jaarlijks bod op Woonvisie gemeente, concept begroting 2018)
- ontwikkeling woontoren Bedumerweg (voorheen Cortinghborg)	- reactie adviezen BewonersAdviesGroepen (geluidsoverlast en prioriteiten dienstverlening)
	- diverse startnotities energieverbetering bestaand bezit



Goede woningen

2.1 Onderhoud

We beheren ongeveer 13.500 woningen. In die woningen kan iedere dag iets stuk gaan, bijvoorbeeld door slijtage of door gedrag van bewoners. We hebben een eigen onderhoudsdienst. Als er een reparatie moet gebeuren, maken we een afspraak en komen onze vakmannen voorrijden. Het is een bewuste keuze om met eigen mensen te werken: zij kennen de huizen, de buurten en de mensen die er wonen. Specialistische klussen, zoals rioleringsonderhoud, asbestsanering of het verhelpen van storingen aan installaties besteden we uit.

Naast reparaties voeren we ook planmatig onderhoud uit. Om het houtwerk tegen rot te beschermen is eens in de zoveel jaar een schilderbeurt nodig. Ook installaties hebben met regelmaat een onderhoudsbeurt nodig om storingen te voorkomen. Dit soort werkzaamheden plannen we van tevoren in en we informeren bewoners wanneer ze medewerkers in of rond hun huis kunnen verwachten.

In 2017 investeerden we circa € 24 miljoen in onderhoud en verbetering van onze woningen:

Onderhoud			21.955.000
	Dagelijks onderhoud		8.352.000
	Reparatieverzoeken	3.798.000	
	Verhuisonderhoud	3.094.000	
	Brand & storm	139.000	
	Wet maatschappelijke ondersteuning	13.000	
	Woningverbetering	112.000	
	VvE bijdrage dagelijks onderhoud	375.000	
	Asbestsanering	821.000	
	Planmatig onderhoud		13.603.000
	Projecten	9.514.000	
	Periodiek en contractonderhoud	2.072.000	
	Woonomgeving	526.000	
	VvE bijdrage planmatig onderhoud	1.274.000	
	Asbestsanering	217.000	
Verbetering			154.000
	Duurzame verbetering	154.000	
Contracten			1.795.000
	Serviceonderhoud	1.795.000	
Overig			102.000
	Verkoopklaar maken	102.000	
		Totaal	24.006.000

2.2 Tevredenheid huurders over onderhoud en reparaties

Sinds 2015 organiseert Aedes, de koepelorganisatie van de woningcorporaties, een benchmark. Met de Aedes-benchmark kunnen woningcorporaties hun prestaties meten, vergelijken, verbeteren en van elkaar leren. De benchmark biedt gemeenten, huurders en andere belanghebbenden inzicht in hoe corporaties hun middelen besteden. De Aedes-benchmark bestond dit jaar voor het eerst uit vijf delen: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & Verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Landelijk gaven 250.000 huurders hun mening voor deze benchmark, waaraan 303 corporaties mee deden.

In het schema hieronder staat de score van Nijestee in 2016 en 2017, naast de gemiddelde score van corporaties in 2017 (voor zover bekend). In 2017 werden corporaties voor het eerst beoordeeld op Onderhoud en verbetering van de woning. Op dat punt scoorden we goed (A is goed, B is gemiddeld, C is onder het gemiddelde).

8	Score Nijestee 2016	Score Nijestee 2017	Gemiddelde score corporaties 2017
Huurdersoordeel gemiddeld	B	B	
- Nieuwe huurders	7,6 (B)	7,4 (C)	7,5
- Huurders met reparatieverzoek	7,9 (A)	8,1 (A)	7,5
- Vertrekkende huurders	6,9 (C)	7,3 (B)	7,4
Onderhoud en verbetering	-	A	-

In 2015 scoorden we een A op het huurdersoordeel en hoorden we formeel tot 'de koplopers' in de branche als het ging om tevreden huurders. Over de hele linie stijgt de tevredenheid van huurders, met andere woorden: het lijkt erop dat we worden ingehaald door collega-corporaties. Ons streven is om in de toekomst weer bij de koplopers te horen.

2.3 Advies van bewoners over gehorige woningen

Rond de zomer van 2017 hield Nijestee een onderzoek naar de tevredenheid van huurders op diverse terreinen: de dienstverlening, de woning en de buurt. In het najaar is de samenvatting van de uitkomsten aan de deelnemers gestuurd. Huurders gaven relatief vaak aan dat de woningen slecht zijn geïsoleerd en daardoor gehorig. Mensen hebben dan last van hun burens.

De woning scoort gemiddeld 6,8. 42% geeft een 8 of hoger, 19% vindt de kwaliteit echt onvoldoende. De meeste minpunten zijn bij ons bekend, we verhuren relatief veel oudere woningen. Ieder jaar pakken we daarom een aantal straten of complexen aan om te verbeteren en energiezuinig te maken. Ook bouwen we nieuwe woningen en vervangen we verouderde woningen. Maar ook in nieuwe woningen geven bewoners aan dat zij geluidsoverlast hebben van burens. Geluidsoverlast hoeft niet alleen met de kwaliteit van de woning samen te hangen, maar kan ook een kwestie van beleving zijn.

Een aantal huurders gaf zich op om over de problemen met gehorige woningen door te praten en advies te geven over de manier waarop de onderlinge geluidsoverlast beperkt kan worden. Om tot een advies te komen, organiseerde Nijestee in samenspraak met de Participatieraad een BewonersAdviesGroep (BAG).

Tijdens de BAG kwamen veel suggesties en ideeën los. Hieronder een samenvatting.

Zorg voor voldoende informatie om geluidsoverlast te voorkomen

- a. Voorlichting voor alle huurders
 1. Geef voorlichting over gebruik van de woning (vloerbedekking, gordijnen, ..).
 2. Geef tips over gedrag (doe schoenen uit, aankondiging feestjes, maak afspraken over muziek draaien of muziek maken).
 3. Geef tips om met burens in contact te komen (via filmpjes, folders, (digitale) nieuwsbrieven).
 4. Geef tips als burens al jaren naast elkaar wonen en de sfeer niet meer gezellig is.
 5. Geef tips om kennis te maken met nieuwe huurders.
 6. Beschrijf de rol van Nijestee.
- b. Voorlichting voor nieuwe huurders: maak een bijlage bij het huurcontract
 1. Geef tips om kennis te maken met de burens, zowel aan de nieuwe als aan de zittende huurders.
 2. Geef tips over de inrichting van de nieuwe woning (vloerbedekking, gordijnen, ...).
 3. Geef tips over gedrag (doe schoenen uit, aankondiging feestjes, maak afspraken over muziek draaien of muziek maken).
 4. Beschrijf de rol van Nijestee.
 5. Maak een vertaling van de bijlage in andere talen (de taal van de huurder).
 6. Vraag of de nieuwe huurder het contract en de bijlage heeft gelezen en begrepen.

Richt je op de straat

- Houd voordeurgesprekken/korte enquêtes per straat.
- Voor nieuwe huurders: organiseer een Selfie-actie om met burens op de foto te gaan en win...
- Nodig burens uit om een Kerstpakket aan elkaar te geven met een persoonlijke boodschap.
- Vraag bewoners om nieuwe burens welkom te heten (per sms).
- Stimuleer studenten(verenigingen) om contact tussen burens te verbeteren (eventueel in samenwerking met gemeente en opleidingsinstanties).

Haal mensen uit huis

- Doe structureel verbindende acties die voor een glimlach zorgen.
- Vraag of huurders die eerder actief waren mee willen helpen met acties.
- Maak cadeaukaarten om elkaar te helpen met dingen waar je goed in bent (voorbeeld We Helpen/Humanitas).
- Houd 'vakantie in eigen wijk' om verschillende culturen te verbinden (De Goeie Buurt).
- Sluit aan bij 'De dag van de dialoog'.
- Haal je welkomstcadeautje op bij je buur.
- Altijd met eten en een drankje.
- Korte en krachtige buurtverbeteringsfeestjes met verbindende kwaliteiten.

Wees zichtbaar in de buurt

- Werk samen met andere instanties, zoals opbouwwerkers.
- Houd als Nijestee spreekuur in de wijkpanden van het WJ-team.
- Zet een buurtconciërge in voor signalering.

We namen bijna alle suggesties over. Alleen gaan we niet in het algemeen eigen spreekuren in wijken organiseren. De ervaring leert dat daar maar weinig mensen op af komen. We houden wel spreekuren in buurten waar we woningen verbeteren en mensen overlast kunnen ervaren van de werkzaamheden.

2.4 Wonen in een VvE

Door de jaren heen hebben we huurwoningen verkocht. Als er gemeenschappelijke daken of andere bouwdelen zijn, moet het beheer en onderhoud geregeld worden door de gemeenschappelijke eigenaren in een vereniging, een Vereniging van Eigenaren (VvE). In de stad Groningen zijn zo'n 5.000 VvE's die 45% van het aantal woningen bezitten. Landelijk zijn er 125.000 VvE's met 1,2 miljoen appartementen. Alle VvE's zijn verplicht om reserveringen te treffen voor (toekomstig) onderhoud aan de gebouwen. Wij reserveerden ruim € 1,2 miljoen voor het onderhoud aan onze huurwoningen in een VvE.

Het bestuur van de VvE kiest er meestal voor om het onderhoud en/of de administratie uit te besteden aan een VvE-beheerder. Nijstee volgt de voorkeur van het bestuur van de VvE. Voor huurders is het niet altijd even duidelijk wie nu waar verantwoordelijk voor is. Daarom kiezen we ervoor om alle vragen die over het onderhoud of beheer van een VvE gaan zelf te bundelen. Wij nemen vervolgens contact op met de betreffende VvE-beheerder om te zien hoe we meldingen of reparatieverzoeken kunnen verwerken. In 2017 kregen we signalen dat het onderhoud in VvE's niet altijd naar wens verloopt. Daarom gaan we in 2018 met een aantal VvE-beheerders waar we veel zaken mee doen in gesprek.

3

Voldoende woningen



3.1 Op zoek naar nieuwe bouwlocaties

In de stad is een grote vraag naar betaalbare huurwoningen. Wij bieden woonruimte aan zo'n 22.000 mensen. Een groot deel van onze woningen ligt in de woonwijken rondom de binnenstad, de naoorlogse wijken en de wijken uit de jaren 80. In veel van deze wijken hebben we de laatste twintig jaar flink geïnvesteerd, samen met de andere corporaties en de gemeente Groningen. Dat blijft nodig. Niet alleen in het onderhoud en de duurzame verbetering van woningen, we investeren ook in nieuwbouw. Soms omdat de verouderde woningen simpelweg niet meer voldoen, maar ook omdat we willen blijven zorgen voor een gemengd aanbod in de wijken, voor verschillende doelgroepen met een verschillende portemonnee. Nieuwbouw zorgt voor een verbetering van kwaliteit en maakt dat ook toekomstige generaties goed en betaalbaar kunnen wonen.

Ons plan is om meer sociale huurwoningen te bouwen, om te groeien. Het afgelopen jaar ontwikkelden we vooral woningen op locaties die we al in bezit hebben. Als we onze plannen willen halen, zijn andere locaties nodig. In 2017 maakten we een Bid-book, als onderdeel van het 'Bod' aan de gemeente Groningen. In dat Bid-book beschreven we diverse locaties waar sociale huurwoningen gebouwd zouden kunnen worden. Op een aantal locaties zagen we ook mogelijkheden om een mix aan koop- en huurwoningen te bouwen, waarbij dan een commerciële partij de koopwoningen zou kunnen ontwikkelen. In totaal ging het om het vervangen van 1.000 woningen en het toevoegen van 1.500 woningen in samenwerking met derden.

In juni 2017 boden we het Bid-book aan bij de wethouder van de gemeente Groningen. Deze toonde zich blij verrast met ons initiatief. Voor de ontwikkeling van een aantal locaties is samenwerking met de gemeente noodzakelijk. In de komende periode zal duidelijk worden in hoeverre ons aanbod aansluiting vindt bij de ambities van de gemeente Groningen.

3.2 Eisen aan nieuwe verhuringen

Vanaf 1 januari 2011 zijn corporaties verplicht om bij nieuwe verhuringen het verzamelinkomen van huurders te toetsen en deze gegevens te registreren. Nieuwe huurders moeten een inkomensverklaring van de Belastingdienst, 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 € 40.349.

We verhuurden in het verslagjaar 1.907 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 controleert of we daadwerkelijk aan de regels voldoen. In 2017 zijn vrijwel alle individuele verhuringen (circa 99%) van sociale huurwoningen binnen het gestelde maximum inkomen 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 groot goed. De woonruimteverdeling in de stad regelen we samen met collega-corporaties via het digitale systeem [WoningNet](#). Woningen die vrijkomen 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 aan onderdak, dat geldt ook voor asielzoekers of vergunninghouders. Als asielzoekers hier mogen blijven omdat hun eigen land te onveilig is, krijgen ze een verblijfsvergunning, een status. 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 naar een geschikte woning. Humanitas helpt hierbij en gaat soms mee om een woning te bekijken.

In 2015 was er een piek in het aantal asielzoekers dat naar Nederland kwam, het rijk klopte bij diverse gemeenten aan op zoek naar plekken om deze groep van onderdak te voorzien. In 2016 en 2017 waren daar geen nieuwe locaties meer voor nodig. Ook het aantal vergunninghouders liep terug. Vanuit het rijk had de gemeente de taak om 292 statushouders (personen) te huisvesten in 2017. In totaal vonden ruim 374 personen een plekje in een sociale huurwoning van een van de stad Groningse corporaties. De stad nam hierbij vast een voorsprong op het aantal te huisvesten vergunninghouders in 2018.

Verhuringen naar doelgroep in stad Groningen

3	2017	2016	2015	2014	2013
Kwetsbare personen	6,3%	5,7%	6,1%	8,5%	6,0%
Wijkvernieuwingsurgente	1,3%	1,1%	2,4%	2,0%	4,0%
Urgente grote gezinnen	3,9%	3,7%	3,9%	2,5%	3,0%
Urgente regulier	7,6%	14,1%	9,6%	6,5%	7,0%
Regulier woningzoekenden	81,0%	75,3%	78,1%	80,5%	80,0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

3.4 Betaalbare huurwoningen bijbouwen

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. Sinds 2015 hebben we weer voldoende middelen om betaalbare woningen te bouwen. In 2017 plukte de stad daar de eerste vruchten van. Eind 2017 hadden we 575 sociale woningen opgeleverd. Daarnaast hebben we 48 woningen onder handen, nog eens 765 in ontwikkeling en 100 in onderzoek.

Bouwprojecten	Geplande oplevering	Opgeleverd in 2017	In uitvoering eind 2017	In ontwikkeling eind 2017	In onderzoek eind 2017
<i>Oosterparkwijk</i>					
De Velden - De Zaag	2017	72			
De Velden - Parkzijde	2018		34		
De Velden - Het Kopland (wonen en zorg)	2017	38			
Treslinghuis-locatie	2020			50	
<i>De Hoogte</i>					
Woontoren Bedumerweg	2019			222	
<i>Helpman</i>					
Van Houtenlaan	2020				50
<i>Reitdiep</i>					
Reitdiep (eengezinswoningen)	2020				20
<i>Meerstad</i>					
Meerstad (sociale huurwoningen)	2020				30
<i>Grunobuurt</i>					
Lampisterie (blok 5)	2019			104	
Tractie (blok 4)	2020			105	
<i>Corpus den Hoorn</i>					
Semmelweisstraat fase 3	2020			30	
<i>Paddepoel</i>					
Upsilon (jongeren)	2017	465			
Atlas (jongeren)	2020			224	
Zuid-oost - strang 4, fase 1	2018		14		
Zuid-oost - strang 4, fase 2	2019			30	
Totaal		575	48	765	100

Toelichting opgeleverde woningen

- **De Velden – De Zaag:** we bouwen nog even door op De Velden. In het voorjaar van 2016 begonnen we met de bouw van 72 twee-kamer 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. Begin januari 2017 startte de verhuur en we overhandigden in februari de sleutels aan de eerste bewoners.
- **De Velden – Het Kopland:** op De Velden - de plek van het voormalig FC Groningen stadion – leverden we 18 sociale huurwoningen, 20 studio's en 1 woonzorgcentrum voor Het Kopland. Deze instelling vangt vrouwen en kinderen op die tijdelijk geen veilig thuis hebben vanwege huiselijk geweld. Kopland verzorgde diverse open dagen en rondleidingen door het complex om mensen uit de wijk bij het nieuwe centrum te betrekken.
- **Upsilon:** aan de Zonnelaan in het hart van Paddepoel bouwden we 465 sociale huurwoningen op de voormalige locatie van De Trefkoel. Voor de oplevering organiseerden we een prijsvraag om een passende naam voor het markante complex te vinden. Dat werd Upsilon. In het gebouw wonen buitenlandse studenten. De verhuur wordt geregeld door Stichting Studenten Huisvesting (SSH) in Utrecht.

Toelichting projecten in uitvoering

- **De Velden – Parkzijde:** de bouw hebben we uitbesteed aan een ontwikkelaar. In 2016 sloten we ontwerp- en realisatieovereenkomsten. Volgens de overeenkomsten zouden de 34 sociale huurwoningen uiterlijk 15 december 2016 opgeleverd worden. Na afgifte van de omgevingsvergunning door de gemeente, maakten omwonenden vervolgens bezwaar. De rechter bepaalde dat de bouw moest worden opgeschort. De oplevering verschoof hierdoor naar 2018.
- **Paddepoel Zuidoost (strang 4, fase 1):** in het verleden vernieuwden we al delen van Paddepoel Zuidoost. Aan de Grote Beerstraat zijn we druk bezig om 14 nieuwe eengezinswoningen te bouwen. Volgens plan zijn de woningen klaar in 2018.

Toelichting projecten in ontwikkeling

- **Treslinghuis locatie:** we waren 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 hadden diverse maatschappelijke organisaties hun uitvalsbasis. De gemeente vond hiervoor andere huisvesting, zodat het gebouw begin 2018 gesloopt kon worden. Op deze locatie bouwen we circa 50 sociale huurappartementen die ook geschikt zijn voor senioren. De school wordt niet door ons ontwikkeld, de appartementen wel. Oplevering is voorzien in 2020.
- **Woontoren Bedumerweg:** we waren in 2017 in de gelegenheid om een plan voor jongerenwoningen inclusief locatie over te nemen van De Huismeesters. Het gebouw ligt aan de rand van de noordoostelijke wijk De Hoogte. De toren krijgt 22 verdiepingen met in totaal 222 woningen. Er is ruimte voor 116 studio's en 106 tweekamerappartementen in het woongebouw. Onder een deel van het terrein komt een verdiepte fietsenstalling

te liggen met daarop een park. De woontoren moet er eind 2019 staan. Net als voor Upsilon willen we ook voor deze locatie een naam laten bedenken door de Groningers.

- **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 2017 sloopten we het laatste blok van de oude Grunobuurt (69 woningen aan de Stephensonstraat/Hoornsediëp/Paterswoldseweg). Op dit terrein ontwikkelen we een volgend nieuw bouwblok: Lampisterie, met ruim 100 sociale huurwoningen en 40 parkeerplaatsen op het maaiveld. Binnen dit blok bouwen we op verzoek van een groep ouders 16 woningen voor jongeren met een zware lichamelijke beperking. We beginnen volgens planning in het voorjaar van 2018 met de bouw.
- **Grunobuurt Tractie (blok 4):** na Lampisterie ontwikkelen we 105 appartementen in een volgend bouwblok: Tractie. Alle namen van de nieuwe Grunobuurt verwijzen naar de geschiedenis. Eind jaren 20 van de vorige eeuw bouwde woningbouwvereniging Gruno, een van de voorlopers van Nijestee, op deze plek vlakbij het station woningen voor medewerkers van de Nederlandse Spoorwegen.
- **Semmelweisstraat (fase 3):** 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 gebruikmaken van een gloednieuw buurtcentrum, de Semmelstee. Na de oplevering van de laatste fase met 30 sociale huurwoningen in 2020 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 project heeft vertraging opgelopen. Dit komt enerzijds doordat het overleg met de gemeente over de stedenbouwkundige uitgangspunten meer tijd kostte dan we eerder voorzagen. Daarnaast willen we de semi-zelfstandige woningen aanbieden binnen ons eigen Huurbeleid. Met de stijgende bouwkosten zagen we ons genoodzaakt om de plannen opnieuw door te rekenen om de woningen betaalbaar te houden.
- **Paddepoel Zuidoost (strang 4, fase 2):** we ontwikkelen 30 woningen in het zuidoosten van Paddepoel aan de Grote Beerstraat. Oplevering staat gepland voor 2019.

Toelichting projecten in onderzoek

- **Van Houtenlaan:** midden in een rustig buurtje in Helpman staat een torenhoge flat, de oude zusterflat van het voormalige Rooms Katholiek Ziekenhuis. Het oude RKZ zelf werd bijna 40 jaar geleden gekraakt en er wonen circa 250 mensen die het gebouw zelf beheren. De flat ernaast aan de Van Houtenlaan is eigendom van Nijestee. Tot en met 2017 verhuurden we de kamers via SSH aan buitenlandse studenten. Ondertussen is het gebouw aan vervanging toe. We studeren nog op wat er aan nieuwbouw op deze plek mogelijk is. Sloop is voorzien in het voorjaar van 2018.
- **Reitdiep:** op verzoek van de gemeente onderzoeken we de mogelijkheid van 20 eengezinswoningen in het buurtje Reitdiep in het noordwesten van de stad.

- **Meerstad:** eveneens op verzoek van de gemeente onderzoeken we de mogelijkheid van sociale huurwoningen in Meerstad in het oosten van de stad. Dit betreft meerdere fases, de eerste fase gaat om 30 woningen.

Overzicht bouwprojecten

OVERZICHT NIEUWBOUW NIJESTEE



3.5 Aankoop bouwlocaties

In 2017 namen we de grond over van De Huismeesters om de woontoren Bedumerweg te kunnen realiseren. Verder kochten we geen bouwlocaties aan.

4

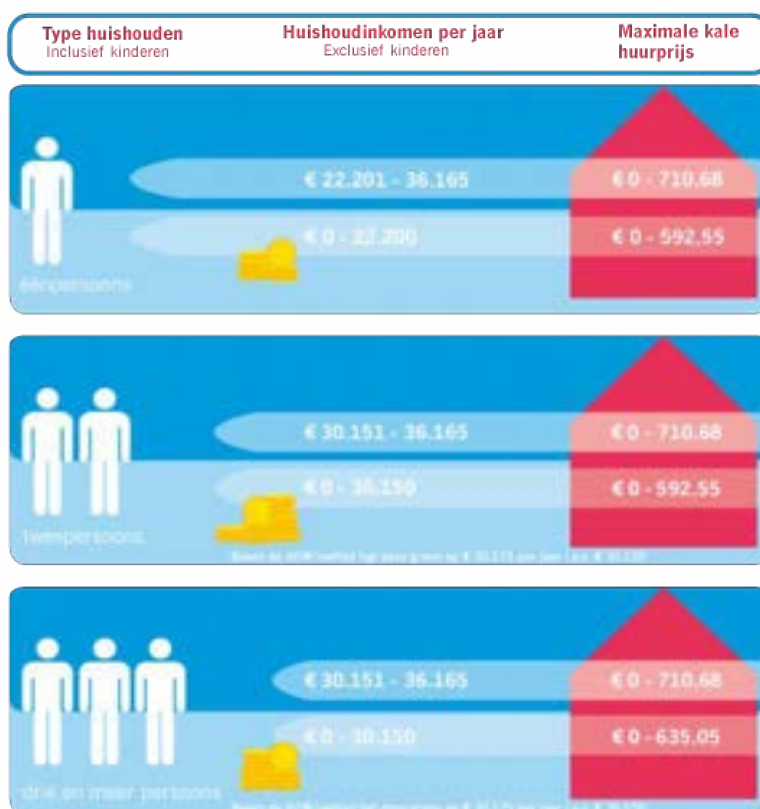
Betaalbaar wonen

4.1 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 € 593 en voor drie- of meerpersoonshuishoudens een huur beneden € 635. Of iemand recht heeft op Huurtoeslag hangt af van het inkomen. Corporaties moeten bij een nieuwe verhuring minimaal 95% van deze groep passend huisvesten.

Passend toewijzen

Woningcorporaties mogen per 1 januari 2016 aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens geen duurdere sociale huurwoningen meer toewijzen. Dit noemen we 'Passend Toewijzen'. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in de problemen komen met betalingen. Deze regelgeving is alleen van toepassing op nieuwe verhuringen. Als u al een sociale huurwoning huurt, verandert er voor u niets. Meer informatie vindt u op: www.nijestee.nl en www.woningnet groningen.nl



Inkomensverklaring

Uw inkomen staat vermeld op een inkomensverklaring. Een inkomensverklaring kunt u gratis opvragen bij de BelastingTelefoon (0800 0543). Zonder inkomensverklaring kunt u geen sociale huurwoning huren.

Uitzondering:

- Voor statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning) volstaat een COA-verklaring.
 - Voor voltijdstudenten (MBO/HBO/WO) volstaat een bewijs van inschrijving van de onderwijsinstelling waaruit blijkt dat ze een voltijdstudie volgen óf een recent bewijs van studiefinanciering (DUO).
- Bij deze uitzonderingen wordt gerekend met een inkomen van € 0. Hiermee is hun maximale nettohuur € 592,55 of € 635,05 (afhankelijk van het type huishouden).

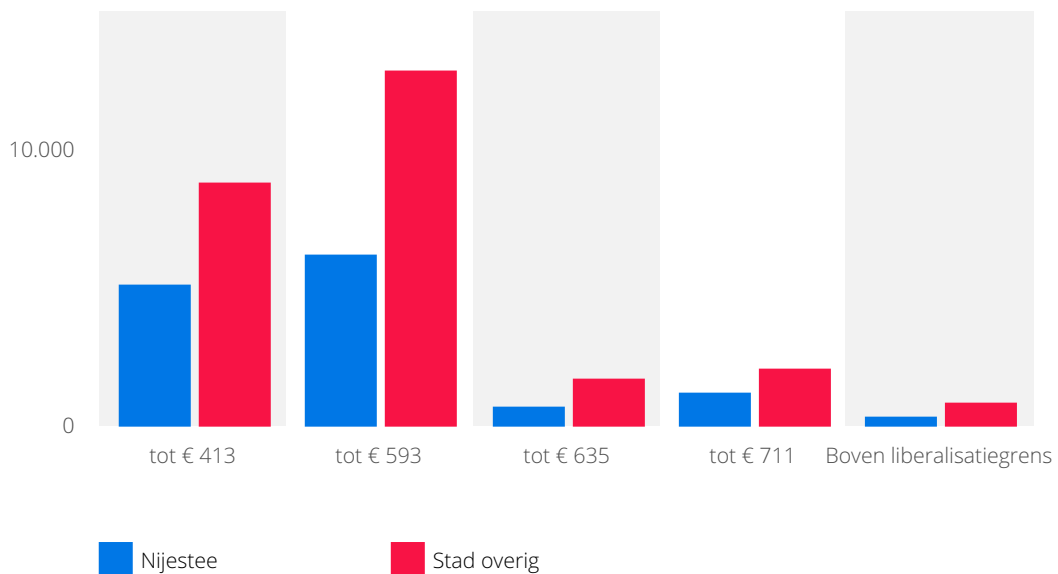
Sociale huurwoningen boven deze huurprijzen zijn daarmee niet meer toegankelijk voor mensen die recht hebben op Huurtoeslag. Sociale huurwoningen mogen maximaal € 710,68 per maand kosten. De minister wil met de nieuwe regels voorkomen dat huurders een te dure woning accepteren en in betalingsproblemen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

Vanaf 1 januari 2017 is de huursombenadering van toepassing. Dat betekent dat de minister een maximum stelt aan alle huuraanpassingen in één jaar bij elkaar opgeteld. Niet alleen aan de aanpassing per 1 juli, maar ook aan de aanpassingen bij een nieuwe verhuring nadat de woning is opgezegd. De maximale huursomstijging in 2017 is bepaald op inflatie + 1%, wat resulteert in 1,3% aangezien de inflatie op 0,3% is vastgesteld. Daarnaast bleef de mogelijkheid bestaan om inkomensafhankelijk een hogere huurverhoging tot 4,3% te vragen. De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning blijft bevroren op € 710,68.

4.2 Huurbeleid Nijestee

Nijestee heeft bijna 13.500 woningen, waarvan bijna 800 onzelfstandige woningen en ruim 350 vrije sectorwoningen. Van de ruim 12.000 zelfstandige sociale huurwoningen is de gemiddelde huur € 490. In onderstaand overzicht staat de prijsopbouw van Nijestee in vergelijking met de overige woningcorporaties in de stad.

Huurprijsopbouw sociale huur 2017: Nijestee vs. overige corporaties in Groningen



Begin 2017 voerden we ons nieuwe huurbeleid in. We willen daarmee bereiken dat:

- de huursprong na opzegging afneemt, de doorstroming verbetert en woningzoekenden meer keuze krijgen;
- ruim 90% van onze woningen binnen de zogenoemde passendheidsgrenzen blijven waardoor huishoudens met recht op Huurtoeslag voldoende keuze houden in het vinden van een passende woning;
- de huurprijs beter in verhouding wordt gebracht met de woningkwaliteit uitgedrukt in de zogenoemde woningwaarderingspunten (WWS);
- we een goede balans vinden tussen betaalbaarheid en het ontvangen van huurinkomsten om de vernieuwing van onze woningvoorraad te bekostigen.

Om dit te bereiken hebben we als belangrijkste maatregel de streefhuur van sociale huurwoningen van 90% teruggebracht naar 80% van de wettelijke maximale huur. De streefhuur voeren we door bij elke nieuwe verhuring en is ook de maatstaf voor het bepalen van de huuraanpassing per 1 juli.

Met de Participatieraad spraken we voor 2017 af dat de totale huursom maximaal inflatie + 0,5% = 0,8% mag stijgen. Dat is 0,5% onder het wettelijke maximum. We schatten aan het begin van het jaar in dat de huren in totaal 0,8% verhoogd zouden worden na verhuizing. Daarom hielden we gemiddeld 0% voor de huuraanpassing per 1 juli. Aan het eind van 2017 bleek dat de huren na een verhuizing in totaal 0,6% verhoogd waren. De huursom steeg daarom 0,6% in 2017, 0,2% lager dan voorgenomen.

Bij de huuraanpassing per 1 juli maakten we drie klassen:

- de groep relatief goedkoopste woningen ten opzichte van de streefhuur kregen een verhoging van 1%;
- de groep relatief duurste woningen kregen een verlaging van 1%;
- voor de overige circa 11.000 woningen werden de huren per 1 juli bevroren.

We passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Als onderdeel van het nieuwe huurbeleid maakten we voor een aantal woningen maatwerk, zoals voor enkele complexen waar groepen met hoge zorgkosten wonen. Daarnaast is de ervaring dat woningzoekende gezinnen zonder urgentie het langst moeten wachten op een geschikte sociale huurwoning. Door gezinswoningen te verhuren tussen €593 en €635 hebben gezinnen met recht op huurtoeslag een veel grotere kans. We verlaagden daarom de huurprijs van een groot aantal gezinswoningen. Met het nieuwe huurbeleid zijn ruim 1.100 gezinswoningen bereikbaar voor gezinnen die aangewezen zijn op Huurtoeslag. Voor de invoering van het nieuwe huurbeleid waren dat ruim 350 woningen.

We verhuurden in 2017 1.907 sociale huurwoningen, waarvan 1.718 aan huishoudens met recht op Huurtoeslag. Daarvan heeft circa 99,1% 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 € 592	1.727	1.656	71
€ 592 - € 635	78	54	24
€ 635 - € 711	102	8	94
Totaal	1.907	1.718	189
	100%	90,1%	9,9%

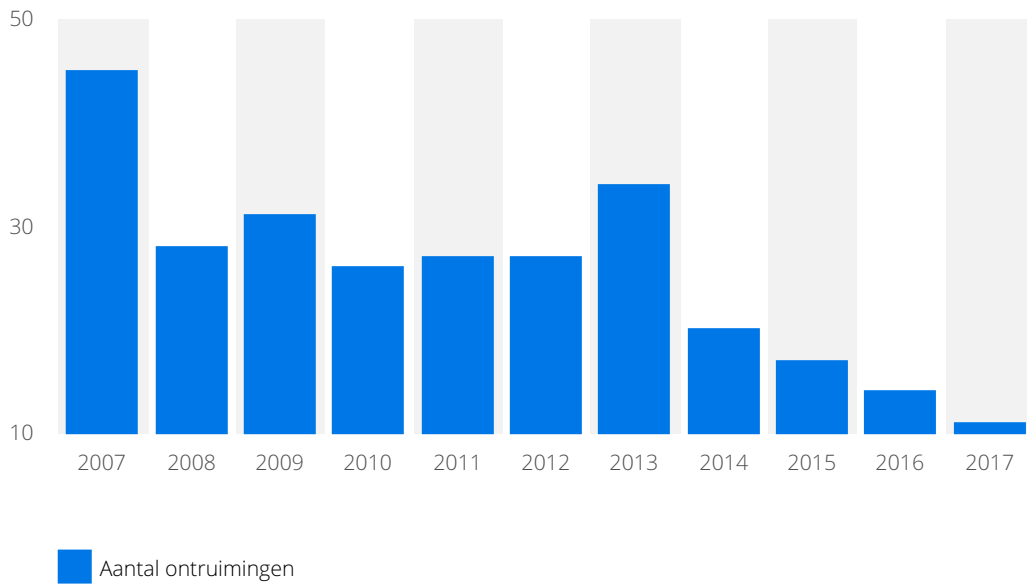
4.3 Voorkomen huurachterstand en huisuitzetting

Het aantal huishoudens dat vier jaar of langer van een laag inkomen moest rondkomen is verder toegenomen. In 2016 hadden 224.000 huishoudens langdurig een laag inkomen, 15.000 meer dan in 2015. In totaal moesten 590.000 huishoudens in 2016 rondkomen van een laag inkomen, 8,2% van alle huishoudens. Volgens het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) is de kans op armoede het grootst in Rotterdam, de stad Groningen en Amsterdam. In Groningen is er vooral sprake van langdurige armoede. Het langdurig leven met een laag inkomen heeft niet alleen invloed op wat iemand kan kopen, maar vaak ook op andere aspecten van het welzijn. Zo kunnen mensen met een laag inkomen eerder in een sociaal isolement belanden. Ook kan het de gezondheid van mensen beïnvloeden.

Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat mensen in armoede of met schulden veel stress ervaren. Daardoor is het moeilijk om de juiste keuzes te maken voor de lange termijn. De kans is groot dat de financiële problemen toenemen. Daarom is het belangrijk dat mensen met schulden een thuis hebben. Bij huurachterstand nemen we gelijk contact met de huurder op. Als de huur langer niet betaald wordt, gaan we persoonlijk op bezoek om afspraken te maken over de betaling. Mocht dat allemaal niets opleveren, dan schakelen we een deurwaarder in. In het uiterste geval moeten we huurders ontruimen omdat de huur niet betaald wordt. Dit willen we zoveel mogelijk voorkomen. We zijn er om mensen te huisvesten en niet om te ontruimen.

In 2017 zagen we ons genoodzaakt om 115 keer een ontruiming aan te kondigen. In de meeste gevallen konden we dat alsnog voorkomen door met de huurder afspraken te maken over een betalingsregeling. Uiteindelijk zijn elf woningen ontruimd door de gerechtsdeurwaarder omdat de huur niet was betaald. Dit is weer net iets minder dan vorig jaar, maar wat ons betreft blijft elke ontruiming er een te veel. Daarnaast ontruimden we nog twee garages en een berging vanwege huurschuld.

Aantal ontruimingen



We blijven ons daarom inspannen om huurachterstanden te voorkomen. In 2017 viel op dat de ontruimingen vanwege huurschuld voornamelijk jongeren onder de 30 jaar betrof. De jongste was 21 jaar. Dit vinden we zorgelijk. In 2018 gaan we actief aandacht besteden aan jongere huurders met betalingsproblemen.

De totale achterstand eind december 2017 bedroeg € 922.000.

4.4 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 2018 willen we maximaal 100 huurwoningen verkopen, waarvan maximaal 50 sociale huurwoningen. Vanaf 2019 verhogen we het te verkopen aantal vrije sector huurwoningen naar 80 per jaar.

In 2017 verkochten we net iets meer woningen dan gepland: 104 huurwoningen, waarvan 52 sociale huurwoningen en 52 vrije sectorhuur. Voor de sociale huurwoningen lag de verkoopprijs globaal tussen € 105.000 - € 220.000, met een gemiddelde van € 148.000. De vrije sectorwoningen variëren tussen € 181.000 - € 355.000, gemiddeld € 241.000. De verkochte sociale huurwoningen zijn daarmee betaalbaar voor de "bovenkant" van de doelgroep, de verkochte vrije sectorwoningen zijn betaalbaar voor de middeninkomens.

5

Duurzaam wonen



5.1 Op weg naar gemiddeld label B in 2020

Woningcorporaties zijn verplicht bij de verhuur van een woning aan een nieuwe huurder een energielabel te overhandigen. Dit label is een letter en loopt van A (heel energiezuinig) tot en met G (niet energiezuinig). Als corporaties hebben we afgesproken dat al onze huurwoningen eind 2020 gemiddeld label B hebben. De laatste jaren is de systematiek van de labels veranderd: er wordt nu gewerkt met een Energie Index (EI). De EI is een cijfer dat de duurzaamheid van de woning aangeeft, duurzaamheid is onderdeel van de WWS punten.

2014 Energietabel	HUURPUNTEN		2015 Energie Index
	EGW	MGW	
A++	≤ 0,50	44 40	≤ 0,60 [A++]
A+	0,51 - 0,70	40 36	0,61 - 0,80 [A+]
A	0,71 - 1,05	36 32	0,81 - 1,20 [A]
B	1,06 - 1,30	32 28	1,21 - 1,40 [B]
C	1,31 - 1,60	22 15	1,41 - 1,80 [C]
D	1,61 - 2,00	14 11	1,81 - 2,10 [D]
E	2,01 - 2,40	8 5	2,11 - 2,40 [E]
F	2,41 - 2,90	4 1	2,41 - 2,70 [F]
G	> 2,90	0 0	>2,70 [G]

Voor corporaties en huurders leidde de invoering van een volgende meetmethode tot verwarring, vaak zijn er verschillen tussen de uitkomsten van de EI en het energielabel. Daarnaast merkten we in de praktijk dat woningen na verbetering soms slechter scoorden in de nieuwe systematiek dan we van tevoren hadden verwacht. Dat maakt het lastig om onze route naar gemiddeld label B uit te zetten. Daarom ontwikkelden we maar liefst tien verschillende manieren om onze woningen energiezuinig te maken.

Het 10 stromenbeleid van Nijestee:

1. Woningen energiezuinig verbeteren
2. Individuele besparende maatregelen
3. Verduurzaming tijdens verhuizing
4. Energiezuinig wonen in een WE

5. Zonnepanelen op verzoek
6. Weg met enkel glas (vanaf 2018)
7. Blokverwarming in het noordwesten van de stad op aardwarmte
8. Energieneutrale nieuwbouw
9. LED-verlichting in algemene ruimten
10. Op verzoek van bewoners en dringend

In totaal zetten we 1.400 labelsprongen in 2017 en kwamen we uit op een EI van 1,61.

5.2 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 2017 wilden we 300 woningen op die manier opleveren. Eind 2017 stond de teller op in totaal 465 opgeleverde woningen, waaronder 150 studio's aan het Damsterdiep. Daarnaast zijn 202 woningen nog in uitvoering en bereidden we de verbetering voor van 151 woningen.

Woningen	Opgeleverd	In uitvoering	In ontwikkeling
<i>Oosterparkwijk</i>			
Goudenregenplein 2-12	6		
Irislaan 1-9B en Zaagmuldersweg 35-39	20		
Kamperfoeliestraat 3-39A en Goudenregenstraat 4-12	25		
Klaprooslaan 1-13B, Zaagmuldersweg 61 en Seringenhof 48	21		
Zaagmuldersweg 13-33B	33		
Anemoonstraat 1-15 en Klaprooslaan 15-19	30		
Heesterpoort 2-4B	6		
Irislaan 64-72A en Oliemuldersweg 88-106B	40		
Laurierstraat 3-27	15		
Kamperfoeliestraat en omgeving			37
Studio's Damsterdiep	150		
<i>De Wijert</i>			
De Genestetstraat 14-72	30		
<i>Selwerd</i>			
Beukenlaan en omgeving	56		
Esdoornlaan	33		
Eglantierstraat 20-84			33
Eglantierstraat 1-95			48
<i>Kostverloren</i>			
Gerard Doustraat			84
<i>Lewenborg*</i>			
Roer			97
Wimpel 65-82			18
Wimpel 30-47			18
Wimpel 1-18			18
	465	202	151

Lewenborg*: de woningen aan Roer en Wimpel zijn op verzoek van bewoners aan onze plannen toegevoegd (via stroom 10). Omstreeks 1990 zijn in deze straten 222 portiek-etagewoningen met gewassen betonschil van kunststofkozijnen voorzien. Daarbij is toen geen (extra) isolatie aangebracht. We kregen met regelmaat klachten over tocht en vocht. Voor de eerste blokken maakten we in 2017 een plan dat we in 2018 willen uitvoeren.

Dit boodschappenlijstje is voor de 114 woningen die we aan de Esdoornlaan en Eglantierstraat duurzaam verbeterden.

Boodschappenlijstje verbetering 114 woningen in Selwerd

- 32.000 manuren (4.000 dagen, bijna 11 jaar)
- 50 onderaannemers en leveranciers
- 70 Nijestee vakmannen (exclusief onderaannemers en leveranciers)
- 2.200 m2 dubbelglas
- 600 m2 aan gevelpanelen
- 146 nieuwe deuren
- 235 uitzetramen
- 342 stuks zonnepanelen
- 30 containers afval van bewoners
- 150 m3 vulling spouwmuurisolatie
- 1.500 isolatieplaten
- 600 stuks nieuwe radiatoren
- 114 nieuwe warmtemeters
- 32 opslagcontainers
- 2,4 miljoen euro
- 230 bewoners

5.3 Ruimte voor individuele keuzes

We willen ook huurders die in VvE-complexen wonen of in bouwblokken waarin we woningen hebben verkocht de mogelijkheid bieden om energie te besparen. Daarom startten we eind 2017 een pilot in samenwerking met Groningen Woont Slim. Het gaat om een VvE-complex aan de Multatulistraat in De Wijert. Zowel de huurders van Nijestee als woningeigenaren die in dit complex wonen kunnen aan de pilot meedoen. We richtten een modelwoning in met daarin alle energiebesparende maatregelen die in de woning mogelijk zijn, zoals HR++ dubbelglas, een nieuwe voordeur of geautomatiseerde ventilatie. Huurders en kopers konden zelf bepalen wat zij in hun woning willen veranderen, per maatregel is een prijs bekend. We boden ook energiebesparende maatregelen aan voor het totale woongebouw, zoals het aanbrengen van isolatie van de spouwmuur of zonnepanelen. Deze maatregelen kunnen alleen worden uitgevoerd als de VvE daarmee akkoord gaat.

Wanneer huurders ervoor kiezen om mee te doen aan deze pilot dan krijgen ze een kleine huurverhoging. Deze verhoging is lager dan de gemiddelde energiebesparing. De woningeigenaren betalen de aanpassingen zelf en kunnen daarbij gebruik maken van een aantrekkelijke lening. Wanneer deze nieuwe manier van samenwerken een succes is, gaan we in de toekomst meer VvE-gebouwen energiezuiniger maken. Daarnaast ontwikkelen we verdere mogelijkheden om voor individuele huurders energie te besparen in complexen waar we woningen hebben verkocht.

5.4 Aardwarmte niet zonder problemen

Op 1 juni 2016 ondertekenden we een overeenkomst met WarmteStad, een BV opgericht door de gemeente Groningen en het Waterbedrijf Groningen. Het plan was om in het noordwesten van de stad 10.000 woningen op aardwarmte aan te sluiten. De aardwarmte is te gebruiken via boringen op drie kilometer diepte. Voor Nijestee ging het om woningen in Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen die gebruik maken van blokverwarming. Het voornemen was om ook toekomstige nieuwbouw in dit gebied op het warmtenet aan te sluiten. De voorbereidingen voor een eerste boring waren in volle gang, maar eind 2017 bracht het Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) een kritisch rapport uit over de voortgang van het aardwarmteproject van WarmteStad. Zo vond de toezichthouder dat het risico op aardbevingen stelselmatig werd onderschat door de partijen. Het warmtenet in het noordwesten van de stad loopt hiermee vertraging op. Het warmtenet is nu uitgerold tot de ring en zal in 2019 een vervolg krijgen. Op dit moment wordt met een tijdelijke installatie warmte opgewekt. In 2018 zal de nieuwe bron gekozen worden, ondertussen zullen mobiele warmte-installaties ervoor zorgen dat, daar waar warmte nodig is, deze ook geleverd worden. In 2017 hebben we de woningen die gebruikmaken van blokverwarming nog niet aan WarmteStad overgedragen.

5.5 Zonnepanelen op verzoek en LED-verlichting

Eigenaren van woningen kunnen zelf beslissen of ze zonnepanelen op hun dak aanbrengen of niet. Huurders zijn afhankelijk van hun verhuurder. Wij bieden al meerdere jaren zonnepanelen aan, met name aan huurders van woningen met een eigen dak. Dat doen we samen met de lokale energiecoöperatie Grunneger Power. Zij verspreiden voorlichtingsmateriaal en geven antwoord op vragen over de opbrengst en de techniek. Sinds 2015 maakten circa 250 huurders hiervan gebruik en konden we ruim 1.500 zonnepanelen op verzoek plaatsen. In 2017 plaatsten we gemiddeld zes panelen op 72 woningen.

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: deze 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. In 2017 vervingen we circa 1.200 armaturen in de bestaande bouw. Bij nieuwbouw is LED-verlichting in algemene ruimten standaard.



Samen wonen in de buurt

6.1 Wijkvernieuwing 3.0

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 overleg met huurders te besteden aan zaken die zij belangrijk vinden.
- Bewoners, organisaties of ondernemers met nieuwe ideeën geven we de ruimte.

De gemeente geeft prioriteit aan de aanpak van vier wijken: Selwerd, De Wijert, Beijum en De Hoogte/Indische buurt. Wij sluiten hierop aan in de wijken waar we bezit hebben (Selwerd, De Wijert en Beijum). Voor De Hoogte/Indische buurt leverden we in 2017 de projectleider die samen met bewoners, de gemeente en de corporaties een plan maakt voor de buurt. Vooral in Selwerd hebben we een belang. We verhuren daar een reeks portiek-etagewoningen die aan verbetering of vernieuwing toe zijn. Een aantal complexen is ondertussen verbeterd, die woningen zijn ook energiezuinig gemaakt en kunnen weer jaren mee. In 2017 bereidden we een plan voor om te zien wat de toekomst is van de overige blokken. In 2018 gaan we met bewoners hierover in overleg.

In De Wijert hebben we bijna al onze woningen verbeterd, maar we zitten wel om tafel met diverse partijen. In die wijk is door de gemeente veel energie gestoken om de bewoners bij hun buurt te betrekken, dat leverde een serie aan concrete ideeën op. Op die plannen sluiten we als Nijestee aan. Ook in Beijum hebben we geen grootscheepse verbeter- of vernieuwingsplannen. In die wijk bekijken we vooral wat we aan leefbaarheid voor de zittende huurders kunnen betekenen. Daarnaast hebben we een aantal wijken waar we relatief veel huurwoningen beheren, zoals de Oosterparkwijk of Kostverloren. Voor dat soort wijken ontwikkelen we een eigen visie en aanpak.

In de begroting 2017 reserveerden we € 760.000 voor leefbaarheid in straten en buurten. De Woningwet bepaalt dat het geld rechtstreeks aan onze huurders of onze woningen ten goede moet komen. We benoemden van tevoren een paar specifieke projecten. Daarnaast willen we ruimte in het budget houden zodat we in kunnen spelen op actuele vragen en ideeën van bewoners. In 2017 besteedden we in totaal € 853.000 aan leefbaarheid in straten en buurten.

6.2 Een nette en veilige omgeving

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. We beschrijven een aantal voorbeelden van acties die we in 2017 op verzoek van bewoners ondernamen.

Veilig wonen in de binnenstad

In het verleden is een aantal trapopgangen aan de Tuinstraat en Mussengang door ons afgesloten en voorzien van een intercominstallatie. Dit om de overlast van dealers en junks te voorkomen en daarmee het gevoel van veiligheid bij de bewoners terug te brengen. Een aantal bewoners was destijds hier op tegen met als gevolg dat deze niet zijn afgesloten. Na verhuizing kwam alsnog het verzoek van de nieuwe bewoners om de opgang af te sluiten. Dit is afgelopen jaar gerealiseerd. De kosten bedroegen € 10.350.

Samen met de gemeente aan de slag in de Godekenheerd

Beijum is een van de vier wijken waar de gemeente prioriteit aan geeft om de leefbaarheid te vergroten. De straten in deze wijk in het noordoosten van de stad heten 'heerden'. In Beijum trekken de gemeente, de corporaties en het WIJ-team samen op in de zogenaamde 'Heerdenaanpak'. Per heerd gaan we in gesprek met bewoners om er achter te komen hoe zij hun directe woonomgeving beoordelen. En we vragen wat ze graag verbeterd of veranderd zouden zien. Bij de Godekenheerd was het gevoel van veiligheid ver te zoeken en liet de leefbaarheid te wensen over.

Op verzoek van bewoners ondernamen we een aantal acties, waaronder het afsluiten van portieken, plaatsing van nieuwe postkasten, elektronische toegang via automatische deuropeners, installatie van een videfoon en plaatsing van een lange groene erfafscheiding. Om het af te maken lieten we alle portieken en balustrades reinigen. De eerste reacties waren heel positief. Om het gevoel van veiligheid nog verder te vergroten gaan we begin 2018 de verlichting in de opgangen vervangen voor LED. Het project is in samenwerking en op basis van cofinanciering met de gemeente (50%/50%) uitgevoerd. De investering bedroeg € 70.000 (exclusief erfafscheiding).

Meer eigen terrein voor de Radesingel

Bij het complex aan de Radesingel 27 hadden bewoners al jaren veel last van junks en zwervers die bij de gemeenschappelijke bergingen zaten en er zelfs sliepen. Daarnaast werd door de vrije toegang het parkeerterrein achter het complex onrechtmatig gebruikt door forenzen. Om beide problemen op te lossen voorzagen we de authentieke gietijzeren deuren van ondergrondse automatische besturing. Daarnaast deelden we het parkeerterrein opnieuw in waardoor er zeven nieuwe parkeerplaatsen ontstonden. De plekken zijn verhuurd aan onze bewoners. Sinds de oplevering zijn er geen klachten meer bij ons binnengekomen. Totale investering: € 14.850.

De Boog aan de Siersteenlaan

Vinkhuizen had het afgelopen jaar veel te maken met woninginbraken, insluipingen in woongebouwen en diefstal van e-bikes. Dergelijke klachten kwam ook veelvuldig bij ons binnen van oudere bewoners aan De Boog in Vinkhuizen, vier seniorencomplexen in De Held. Om het gevoel van veiligheid bij onze bewoners te vergroten is de intercom vervangen voor een videofoon. Op deze manier kunnen de bewoners vanuit hun woning zien wie er beneden bij de entree staat en weloverwogen de keuze maken om al dan niet de deur te openen. Totale kosten van dit project: € 40.000.

6.3 Samen zorgen voor een bloeiende buurt

We willen graag dat burens elkaar kennen, daarom stimuleren we ontmoetingen. Zo stellen we ieder jaar € 15.000 beschikbaar voor aanvragen van bewoners die samen met de burens hun buurtje groener willen maken. In 2017 ontvingen we uit zestien straten aanvragen voor het project 'Buurt in Bloei'. Daarvan zijn er veertien daadwerkelijk gerealiseerd. Vaak komt een bewoner met een idee bij ons, bijvoorbeeld om een bloembak op een binnenterrein te plaatsen. We vragen dan om meerdere mensen bij het idee te betrekken, zodat de planten aansluiten bij de wensen van de bewoners. Wij helpen vaak bij de start en geven wanneer dat nodig is advies over begroeiing. Als de planten of bloemen er staan, zorgen de bewoners zelf voor het onderhoud.

In het afgelopen jaar was deze aanpak vooral een succes in Bleekveld, een complex in de binnenstad boven een parkeergarage. Het binnenterrein was wat stenig, en hier en daar waren tuinen verwaarloosd. Een klein groepje bewoners besloot om hun burens te helpen bij het onderhoud van de tuin. Toen anderen dat zagen ontstond er een sneeuwbaaleffect. De bewoners gingen op maar liefst tien verschillende plekken aan de slag. De boel is opgevrolijkt met bloembakken, vaste planten en bankjes. Hier en daar werden handen geschud ter kennismaking. Er waren zelfs burens bij die zich pas na zeven jaar aan elkaar voorstelden. Nijestee stelde wat bonnen ter beschikking, de bewoners deden de rest.

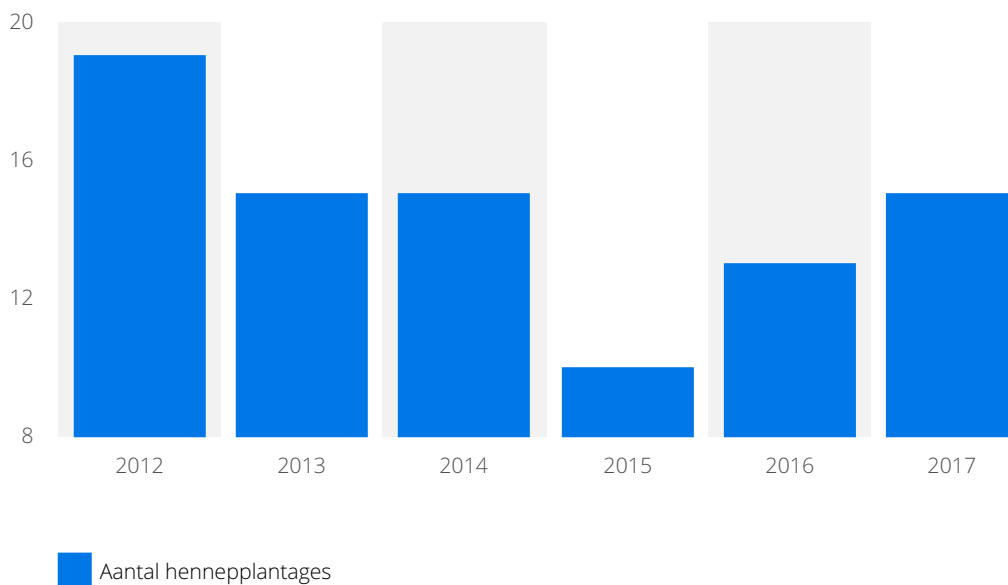
6.4 Tegengaan van ongewenst gebruik woningen

Er bestaan wachttijden voordat iemand in een sociale huurwoning terecht kan. Daarom willen we dat de woningen daadwerkelijk bewoond worden en veilig worden gebruikt. Ieder jaar krijgen we meldingen binnen over hennepplantages of handel in harddrugs. Samen met de gemeenten en de politie treden we daar tegen op. Sinds 2016 voert de gemeente het zogenaamde Damoclesbeleid uit: bij overtreding van de Opiumwet is de burgemeester bevoegd om een woning te sluiten en zo de openbare orde te herstellen. De sluiting geldt voor een bepaalde duur, bijvoorbeeld een aantal maanden. Dit betekent dat niemand in deze periode de woning mag betreden. Nijestee kan de woning ook niet aan iemand anders verhuren.

We hebben als corporaties in de stad Groningen afspraken gemaakt met de burgemeester. Er wordt onderscheid gemaakt tussen harddrugs en softdrugs. Bij softdrugs, bijvoorbeeld hennepplantages, wordt de woning niet gesloten als de huurder de overeenkomst heeft opgezegd en is vertrokken. Wij mogen dan de woning weer verhuren aan een gescreende woningzoekende. De burgemeester sluit de woning wel als het gaat om harddrugs. Maar als de huurder de overeenkomst heeft opgezegd, kunnen we om opheffing van de sluiting vragen. De woning kan daarna weer verhuurd worden.

In 2017 kregen we vijftien keer te maken met een mogelijke sluiting door de wet Damocles. In zeven gevallen is de woning bij nader inzien niet gesloten en volstond een waarschuwing. Een woning is gesloten voor een jaar, twee woningen voor zes maanden, drie woningen voor drie maanden en een woning moet nog gesloten worden. We vroegen voor een woning opheffing van de sluiting en hebben die gekregen.

Aantal hennepplantages en Damoclesbeleid 2012-2017



We bestrijden ook illegale onderhuur: ieder signaal van onrechtmatige bewoning pakken we op en vertalen we in actie. In 2017 voerden we geen juridische procedures tegen bewoners die hun woning illegaal onderverhuurden. We controleerden wel maandelijks op internet of woningen van Nijestee te huur werden aangeboden via bijvoorbeeld Airbnb of Kamernet. In het afgelopen jaar was dat drie keer het geval. Deze bewoners schreven we aan met de mededeling dat onderverhuur zonder onze schriftelijke toestemming niet is toegestaan. Alle advertenties zijn van de websites verwijderd.

6.5 Zorg voor kwetsbare personen

In 2017 besteedden we veel tijd en aandacht aan de samenwerking met de verschillende WIJ-teams in de stad. Deze teams zijn de eerste vraagbaak van mensen die zorg of begeleiding nodig hebben. In geval van huurachterstand of andere vlakken die met wonen te maken hebben werken we nauw samen. Daarnaast is het zo dat er steeds meer kwetsbare personen of mensen met verward gedrag in onze woningen komen te wonen. Vanwege verandering in de landelijke regelgeving wonen deze mensen langer en vaker zelfstandig, met hulp op afroep en aan huis. De WIJ-teams zijn dan onze samenwerkingspartner om te zien hoe we de situatie in straten en buurten zo prettig mogelijk houden. Onze ervaring was dat niet alle teams dezelfde aanpak of werkwijze hebben. Daarom zochten we contact om te bespreken hoe de samenwerking optimaal kon verlopen in het belang van onze huurders. Het resultaat is dat we betere afspraken hebben gemaakt en dat de lijnen kort zijn.

6.6 Anders samenwerken voor een veilige plek voor jongeren

Namens de Groningse corporaties traden we de laatste jaren op als adviseur voor Campus Diep, een samenwerkingsverband van acht maatschappelijke organisaties in de stad. Het platform biedt begeleide woon-, leer- en werktrajecten voor jongeren en jongvolwassenen. Campus Diep richt zich op mensen tussen de 16 en 27 jaar in de stad en de provincie Groningen.

In 2017 hield Campus Diep een evaluatie over de werkwijze van het samenwerkingsverband. Er kwamen signalen dat de manier waarop de samenwerking was georganiseerd niet meer aansloot op vragen vanuit het werkveld, de jongeren en de gemeenten. Besloten is om de samenwerking opnieuw vorm te geven onder een andere naam. De corporaties nemen niet meer actief deel aan het nieuwe platform. De maatschappelijke organisaties kunnen wel blijven rekenen op onze medewerking als op basis van relevante thema's een beroep gedaan wordt op de stadse corporaties.



Organisatie en personeel

7.1 Organisatie

Nijestee heeft een hoge ambitie voor de komende jaren om in de stad haar volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Het gunstig economisch tijdstip helpt hier bij en met behulp van de benodigde financiering wil Nijestee de productie van sociale huurwoningen verhogen voor onze doelgroep. Daarnaast willen we ook ons bezit in verregaande mate verduurzamen om zowel de woonlasten van onze huurders hiermee naar beneden te brengen als een bijdrage te leveren aan een beter milieu. Onze doelstellingen legden we vast in het Strategisch Kader 2016-2020, het Portefeuilleplan 2016-2025 en het Financieringsplan 2016-2025.

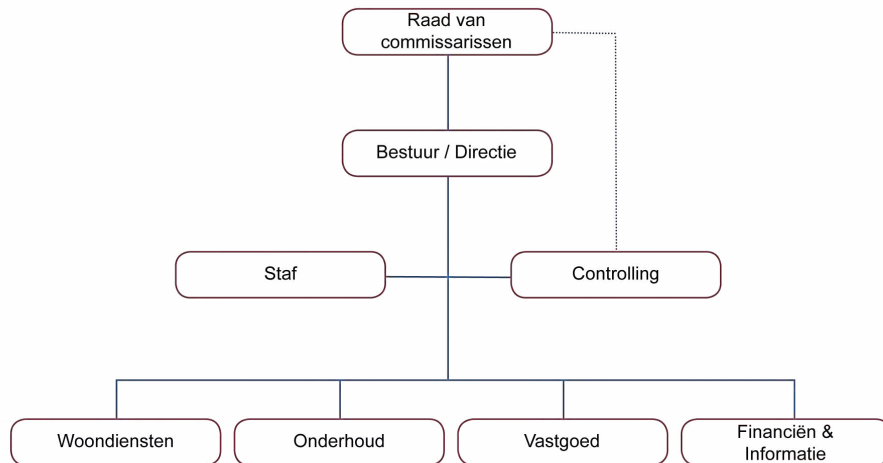
In 2017 leverden we eindelijk weer een paar nieuwbouwprojecten op, zoals Upsilon, Kopland en De Zaag. Ook verduurzaamden we tal van bestaande sociale huurwoningen. Dat tempo willen we de komende jaren erin houden. Dit vergt wel de nodige menskracht. Extra capaciteit was in het verslagjaar ook nodig in het kader van de invoering van een nieuw primair systeem bij Nijestee. Het systeem waar we mee werkten, zou over een aantal jaren niet meer ondersteund worden. Overgang naar een nieuw systeem was noodzakelijk en we bereidden deze zo zorgvuldig mogelijk voor. In oktober 2017 voerden we Viewpoint in, van tevoren ontvingen alle medewerkers een of meerdere cursussen. Technisch verliep de overgang nagenoeg vlekkeloos. Maar de invoering had voor alle medewerkers consequenties voor het werk van alledag. Dat kostte tijd om te leren. Eind 2017 kan iedereen met het nieuwe systeem uit de voeten. In 2018 verfijnen we nog een aantal processen. De invoering van het nieuwe systeem leidt tot verandering van werkwijze, maar niet tot het verdwijnen van banen.

Ook controle en compliance vragen extra tijd vanuit de toegenomen verplichtingen om rekening en verantwoording af te leggen aan de diverse toezichthoudende instanties. De formatie is gestegen van 158,3 fte naar 170,8 fte. In 2017 namen we 34 medewerkers in dienst, 19 medewerkers verlieten de organisatie. Het overgrote deel van de nieuwe medewerkers heeft een contract voor bepaalde duur.

Bedrijfscode

In 2017 actualiseerden we onze Bedrijfscode. Hierin staan de grenzen aangegeven van wat wel en niet is toegestaan binnen Nijestee en hoe we omgaan met integriteitskwesties. In het verslagjaar zijn er geen kwesties geweest en evenmin zijn er meldingen geweest bij de interne en externe vertrouwenspersoon. In 2018 besteden we via een speciale campagne verder aandacht aan integer werken en handelen.

Het organogram van onze organisatie ziet er zo uit:



7.2 Personeel

Eind 2017 waren er 188 medewerkers in dienst. Het aantal fte bedroeg 170,8. 107 medewerkers werken fulltime en 81 medewerkers werken parttime (ruim 43%).

Aantal medewerkers (peildatum 31-12-2017)

Bedrijfsonderdeel	Aantal medewerkers	Uren per week	Fulltime	Parttime	Aantal mannen	Aantal vrouwen
Directie en staf	16	526	5	11	5	11
Woondiensten	68	2072	22	46	16	52
Vastgoed	21	663	9	12	14	7
Financiën en IT	17	568	13	4	12	5
Onderhoud	66	2318	58	8	60	6
Totaal	188	6147	107	81	107	81
Aantal fte		170,8				

Elk jaar bieden we jonge mensen de gelegenheid om werkervaring op te doen. In 2017 waren er 13 studenten van verschillende opleidingen op mbo- en hbo-niveau.

Nijestee heeft een zeer loyaal personeelsbestand. De gemiddelde diensttijd is 14,5 jaar; voor mannen is dat ruim 16 jaar en voor vrouwen 12 jaar. Door de instroom van jong personeel is de gemiddelde diensttijd enigszins gedaald. In het verslagjaar waren er 10 medewerkers 12,5 jaar in dienst.

Aantal medewerkers naar dienstjaren

Aantal dienstjaren	Aantal mannen	Aantal vrouwen	Totaal
< 5	22	30	52
6-10	18	8	26
11-20	35	25	60
21-30	11	14	25
31-40	15	3	18
> 40	6	1	7
Totaal	107	81	188
Gemiddeld	16,4	12,1	14,5

De gemiddelde diensttijd is in 2017 licht gedaald ten opzichte van 2016 door de grote instroom van nieuw personeel.

Aantal medewerkers naar leeftijdsklasse

Leeftijd	Aantal mannen	Aantal vrouwen	Totaal 2017	Totaal 2016	Totaal 2015	Totaal 2014	Totaal 2013
< 26	2	5	7	2	0	4	5
26-35	15	20	35	32	30	28	34
36-45	27	21	48	49	48	57	60
46-55	32	23	55	48	51	51	55
56-65	31	12	43	44	38	37	36
Totaal	107	81	188	175	167	177	190
Gemiddeld	47,8	43,1	45,8	45,9	46,2	45,6	45,2

De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers bedroeg in 2017 45,8 jaren. Voor mannen was dit 47,8 jaren en voor vrouwen 43,1 jaren. De gemiddelde leeftijd is licht gedaald door de instroom van nieuw personeel.

Opleiding en inzetbaarheid

Onze medewerkers zijn ons belangrijkste kapitaal. We investeren daarom veel in opleiding en training. Duurzame inzetbaarheid is daarbij van essentieel belang met het nog steeds verder opschuiven van onze pensioenleeftijd. We faciliteren onze medewerkers daarbij uitgebreid vanuit de insteek dat medewerkers zelf verantwoordelijk zijn voor hun ontwikkeling en hun loopbaan en dat Nijestee hierbij kan ondersteunen. We hebben hart voor onze medewerkers en geven hen daarbij volop de ruimte om met hun ontwikkeling aan de slag te gaan.

Veel medewerkers maakten in het verslagjaar gebruik van de mogelijkheid om een persoonlijk ontwikkelingsplan te maken. Dit geeft hen meer zicht op hun kwaliteiten en ambities. Medewerkers krijgen de kans om hun ambities vervolgens waar te maken door te reageren op interne vacatures. In het verslagjaar stroomden diverse medewerkers door naar een andere functie. Dit biedt hen de kans om zich verder te ontwikkelen en Nijestee de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van het eigen personeel. We bieden ook meeloopstages en werkervaringsplaatsen om medewerkers kennis te laten maken met andere werksoorten. Via het individueel loopbaanontwikkelingsbudget kunnen medewerkers ook opleidingen volgen voor andere functies en ook dit vergroot hun duurzame inzetbaarheid.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2017 toegenomen van 3,65% in 2016 naar 4,83%. De stijging is te wijten aan een toename van het aantal medewerkers met langdurig verzuim, langer dan zes weken. Eind 2017 waren er tien medewerkers langdurig ziek. Hierbij was steeds sprake van niet-werkgerelateerd verzuim. We proberen hierbij medewerkers zo snel mogelijk te laten re-integreren in eigen of aangepast werk. Van de tien langdurig zieke medewerkers eind december 2017 is één medewerker weer volledig hersteld, zijn zes medewerkers gedeeltelijk hersteld en zijn de overige drie medewerkers al dan niet gedeeltelijk aan het werk op basis van arbeidstherapie.

Veilig en gezond werken

Nijestee is als werkgever verantwoordelijk voor de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van haar medewerkers. Op het vlak van gezondheid bieden we de mogelijkheid om gebruik te maken van een individueel gezondheidsbudget, waarmee medewerkers een bijdrage kunnen krijgen aan sportactiviteiten en bijvoorbeeld voedingsadvies. Om medewerkers bewuster te maken van het belang van gezonde voeding hielden we in het verslagjaar een fruitactie, die met veel enthousiasme is ontvangen. Veiligheid is ook iets wat Nijestee moet borgen en in het kader daarvan hebben we ons Agressieprotocol vernieuwd. Met het toenemende aantal verwarde personen in onze woningen worden we vaker geconfronteerd met agressief gedrag en dit kan leiden tot onveilige situaties. Om handvatten te bieden hoe hiermee om te gaan, boden we onze medewerkers een agressietraining aan.

Medewerkers kunnen door de vele uitdagingen in het leven soms in de knoop komen. Dit gaat ten koste van hun welzijn en kan ook gevolgen hebben voor hun mentale en fysieke gezondheid. In dit soort situaties bieden we, in nauw overleg met de bedrijfsarts, de mogelijkheid tot begeleiding via coaching of bedrijfsmaatschappelijk werk.

Medewerkerstevredenheid

Elk jaar meten we de tevredenheid van onze medewerkers bij de jaarlijkse gesprekscyclus. De tevredenheid van onze medewerkers staat, na een klein dipje in de periode van gedwongen ontslagen tijdens de crisis, al jaren op nagenoeg hetzelfde hoge peil. In 2016 gaven onze medewerkers gemiddeld een 8,1 aan het werken bij Nijestee. In verband met de invoering van het nieuwe primaire systeem en de grote extra druk die dit met zich meebracht, is de periode voor de gesprekscyclus verlengd en zijn nog niet alle resultaten binnen. De exacte hoogte van het cijfer over 2017 is daarom op het moment van schrijven nog niet bekend.

7.3 Positie Nijestee in de corporatiesector

In 2017 organiseerde Aedes een onderzoek naar het imago van de corporaties onder huurders. Huurders werden gevraagd naar hun mening over de eigen corporatie op zeven punten. Op alle punten scoorden we op of boven de landelijke gemiddelden.

1. betrouwbaarheid (score 3,8 op 5 / landelijk 3,6);
2. transparantie (score 3,5 op 5 / landelijk 3,4);
3. dichtbij de huurder (score 3,3 op 5 / landelijk 3,2);
4. financiële doelmatigheid (score 3,7 op 5 / landelijk 3,4);
5. lokale betrokkenheid (score 3,3 op 5 / landelijk 3,2);
6. reputatie (score 3,7 op 5 / landelijk 3,5);
7. maatschappelijke betrokkenheid (3,4 op 5 / landelijk 3,4).

Op een aantal punten komt de waardering van huurders overeen met de kernwaarden die we als organisatie belangrijk vinden. Huurders zien ons als klantvriendelijk en behulpzaam (Hart voor...), ze ervaren ons als toegankelijk (ruimte), we komen afspraken na (nuchter). De scores op de vragen over 'lokale betrokkenheid' en 'dicht bij de huurder' zijn het laagst. Hier is dus zeker ruimte voor verbetering. Deze houdt namelijk het meeste verband met de directe huurdersrelatie en dus ook met de dienstverlening.

Aedes maakte in november 2017 voor de derde keer op rij 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. In de eerste versie van 2015 scoorden we AA, daarmee waren we formeel koploper binnen de branche. Maar het blijkt lastig om die positie vast te houden. In 2016 scoorden we een A op kosten en een B op klanttevredenheid en zakten daarmee een treetje in de ranking. In 2017 zakten we weer een positie, we scoorden nu op zowel de klanttevredenheid als de kosten een B. Het is wel zo dat alle corporaties samen gemiddeld beter scoren.

In 2016 stelden we met de hele organisatie onze strategie inhoudelijk bij. Parallel daaraan startten we het traject 'Nije Kiek' om de interne samenwerking te verbeteren, met als doel duidelijkheid voor de huurder en korte lijnen in de organisatie. Dit traject liep door in 2017. Het resultaat is niet zichtbaar in deze Aedes benchmark.

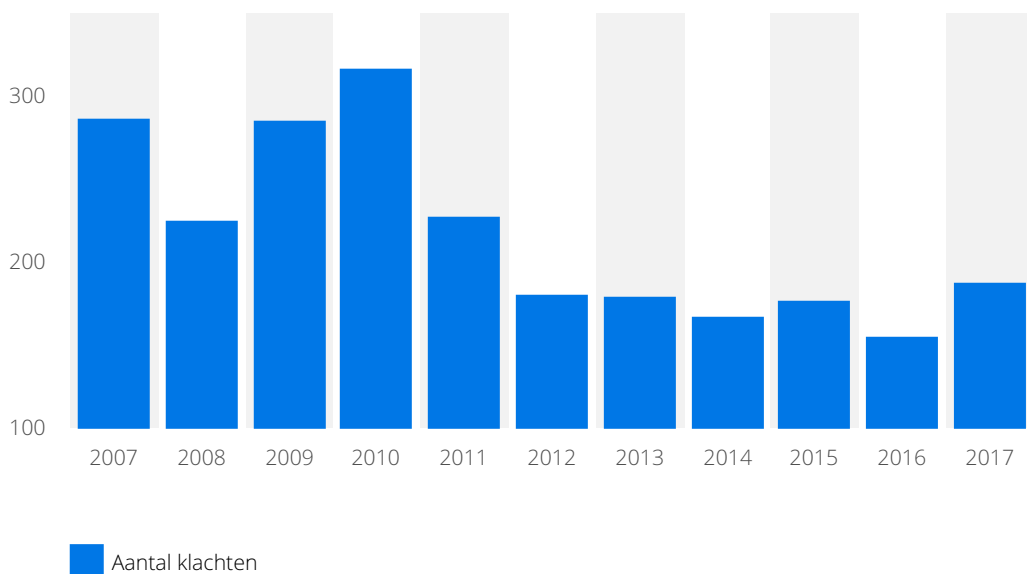
7.4 Klachtafhandeling 2017

We doen wat we kunnen om bewoners goed te helpen. Maar natuurlijk kan er altijd iets misgaan als je 13.500 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.

Ook klachten over de regelgeving rond de woonruimteverdeling vallen buiten deze rapportage. Collega-corporatie De Huismeesters leverde in 2017 de voorzitter van de stedelijke stuurgroep Woonruimteverdeling. De Huismeesters is verantwoordelijk voor de afhandeling van dit soort klachten, bijvoorbeeld over de puntenopbouw, wachttijden of afspraken over urgentie en plaatsing van bijzondere doelgroepen.

In 2017 kwamen 186 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, in 2017 is een lichte stijging te zien ten opzichte van de laatste jaren.

Aantal klachten 2007 - 2017



Afhandeling

De meeste klachten worden afgehandeld door de teams Woonzaken (59 in 2017, circa een derde) en de drie teams van Onderhoud (107 in 2017, 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 (5 in 2017).

Bij analyse van de klachten valt een paar zaken op:

- We ontvangen relatief veel klachten over het werk van derden en de manier waarop we dat zelf organiseren: 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.
- Er zijn in 2017 circa 30 meer klachten binnen gekomen ten opzichte van 2016. In 2016 ontvingen we in totaal 26 klachten over het werk van derden, nu 8 meer.
- In 2017 ontvingen we 14 klachten tijdens of na afloop van de projectmatige verbetering van woningen. In 2016 waren dat er 2. Ieder project wordt apart geëvalueerd.

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 2017 dienden twaalf huurders van Nijestee een klacht in bij de Klachtencommissie. Twee klachten zijn naderhand ingetrokken. De commissie deed in acht gevallen een uitspraak. In één zaak stelde de commissie de bewoner in het gelijk en in drie zaken stelde de commissie ons in het gelijk. In vier gevallen kwamen we op advies van de commissie met de bewoner tot nadere afspraken. Twee zaken liepen nog aan het eind van het jaar. In 2016 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 2017 deed de Huurcommissie uitspraak over drie klachten over het onderhoud. In één klacht stelde de Huurcommissie de huurder in het gelijk, in de twee andere zaken kreeg Nijestee gelijk. In 2016 deed de Huurcommissie in zeven zaken een uitspraak.

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.

7.5 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is strategisch overlegpartner van de directie. De OR bestond eind 2017 uit acht leden. De zittingsduur van de leden is maximaal negen jaar (drie zittingsperiodes). In het verslagjaar trad één lid af omdat haar dienstverband bij Nijestee eindigde. Daarvoor in de plaats heeft de OR een nieuw lid benoemd.

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 2017 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 heeft over specifieke onderdelen van het personeelsbeleid instemmingsrecht of adviesrecht.

De OR gaf in 2017 een positief advies over:

- Aanschaf nieuw primair systeem
- Jaarverslag 2016
- Agressieprotocol
- Nieuw lid RvC
- Begroting 2018

De OR stemde in met de geactualiseerde bedrijfscode.

Daarnaast besprak de OR onder andere het prestatiecontract van de bestuurder, de voortgang van traject Nije Kiek, de invoering van het nieuwe primair systeem, prestatieafspraken (gemeente, huurders en corporaties), de uitkomst van de jaarlijkse beoordelingsgesprekken en de invoering van een strategische personeelsplanning.

7.6 Samenwerkingsverbanden en verbindingen

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

7.6.1 Allianties en samenwerkingsverbanden

We maakten in 2017 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 de 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 2017 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.
- Huisvesting buitenlandse studenten. De landelijke studentenhuysvester SSH Utrecht verzorgt per 1 januari 2015 de huisvesting van buitenlandse studenten in de stad. Samen met De Huismeesters en Lefier leveren we de benodigde woonruimte. In september 2014 ondertekenden we de afspraken, waarbij de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool garant staan voor afname van een vast aantal eenheden.
- Corporaties in de regio. Het noorden van de provincie Groningen kampt met aardbevingen, in de stad zelf is het voorsnog bij enkele kleine bevingen gebeven. 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.

7.6.2 Beëindigde samenwerkingsverbanden

Eind 2017 beëindigden we het samenwerkingsverband met *Roeg en Roem*.

7.6.3 Verbindingen

Eind 2017 heeft Nijestee nog één verbinding, te weten Woningnet NV. We hebben een aandelenbelang van 0,02% tegen een balanswaarde van € 1.219.

A photograph of a row of modern brick townhouses. The buildings are constructed from dark brown bricks and feature white vertical columns that separate the units. Each unit has a small white awning over the entrance door and a window above it. In the foreground, there is a paved sidewalk and a road. A person is riding a bicycle on the road to the right. The text 'Bericht van de raad van commissarissen' is overlaid in the center of the image.

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 2017.

Bijzondere keuze van Nijestee

In 2017 waren er veel positieve omstandigheden waarin we mochten werken. De woningmarkt trok aan, waardoor er veel dynamiek ontstond. Partijen willen weer bouwen. In de stad Groningen bracht dat nieuw elan. Ook Nijestee bouwt en wil zelfs het aantal sociale huurwoningen laten groeien. Dat is voor een corporatie bijzonder, dat zie je niet zo vaak meer. De meeste corporaties verkopen woningen en als ze bouwen, is dat vaak alleen om verouderde woningen te vervangen. Nijestee is hierin best uniek.

Bouwen

Ambities uitspreken is een ding, ambities waarmaken is een volgende stap. In het afgelopen jaar leverden we veel nieuwe woningen op en er zijn plannen voor nog stapels aan betaalbare huurwoningen voor de komende jaren. Ik ben blij om te zien dat het lukt om onze beloftes aan de stad waar te maken, om eerlijk te zijn gaat dat sneller dan verwacht. En we willen eigenlijk nog meer doen dan we nu kunnen. We zijn op zoek naar geschikte locaties om in de komende jaren te bouwen. Daarvoor brachten we in 2017 een Bid-book uit aan de gemeente, waarin we aangaven op welke plekken we mogelijkheden zagen. Al dan niet in samenwerking met marktpartijen. Met meer betaalbare woningen, hoeven woningzoekenden minder lang te wachten op een geschikte woning en hebben ze meer keuze.

Beperken energieverbruik

Zuinig omgaan met energie en het beperken van fossiele brandstoffen als gas en olie staan steeds hoger op de agenda. Door de aardbevingen als gevolg van de gaswinning was dit al langer een onderwerp in Groningen en omgeving. In 2015 fungeerde het Klimaatakkoord van Parijs als een soort wake up call voor Nederland. Het regeerakkoord van Rutte III koos vervolgens dit jaar een behoorlijk groene insteek met daarbij een opdracht aan corporaties om hun woningen energiezuinig te maken. Daarnaast zien we dat de urgentie ook in de sector zelf aanwezig is. Tot voor kort was het streven om de woningen in 2020 gemiddeld op label B te brengen. Nu wordt gekoerst op alle woningen CO2-neutraal in 2050. We moeten met verdubbelde energie hiermee aan de gang.

Betaalbare woningen

De Participatieraad maakte zich sterk om de huurprijzen laag te houden. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is een terecht punt van zorg. Met name de laatste jaren zijn de huren gestegen. Mede op aandringen van de Participatieraad bleef de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2017 beperkt tot 0% gemiddeld per woning. Ook maakten we afspraken over de maximale stijging van de huursom, dus inclusief de verhoging van huren na een verhuizing. Uiteindelijk is die beperkt gebleven tot 0,6% in totaal. We blijven de komende jaren graag met de Participatieraad in gesprek over dit belangrijke onderwerp.

Beheer en onderhoud

Daarnaast zie ik aandacht voor beheer en onderhoud van de woningen als belangrijk onderwerp. Dit is voor de buitenwereld misschien niet de meest in het oog springende taak van een corporatie. Maar een corporatie kan hier echt het verschil maken in het woongenot van huurders. Of mensen tevreden zijn over een corporatie, hangt in grote mate samen met het omgaan met reparatieverzoeken of onderhoud bij verhuizing. Als dat snel en adequaat verloopt, worden mensen blij. Als dat allemaal veel te lang duurt of helemaal niet opgelost wordt, wonen mensen niet met plezier in hun woning. Het afgelopen jaar besteedde de Raad daarom extra aandacht aan het beheer en onderhoud aan de woning en hoe dat binnen Nijestee georganiseerd is. Wat in 2017 echt tegenviel was de uitkomst van de Aedes Benchmark, waarin Nijestee met B voor het huurdersoordeel bleef steken in de middenmoot. Dat moet weer zo snel mogelijk een A worden.

Bezetting RvC

In het afgelopen jaar vertrokken twee leden: één volgens het rooster van aftreden, de ander vanwege andere werkzaamheden binnen een organisatie waar Nijestee veel zaken mee doet. Ik vond het pittig om afscheid van goede collega's te nemen. Daarnaast vergde het veel inspanning om twee nieuwe leden te vinden. Ondertussen ging het werk wel gewoon door. De werkdruk voor de RvC is verhoogd door de Woningwet, daarnaast hadden we ons zelf als doel gesteld om als RvC meer contact te leggen met lokale belanghouders. In 2017 spraken we onder andere met de wethouder Ruimtelijke ordening & Volkshuisvesting. Dit gaan we in het vervolg ieder jaar doen. In 2018 zijn we als RvC weer op volle sterkte.

Belangrijkste opgaven voor 2018

Vanwege de gaswinning in het Groningse veld blijven de aardbevingen actueel. Die (potentiële) bevingen leveren risico's op. Bij nieuwbouw nemen we daarom extra maatregelen om de woningen bevingsbestendig te maken. Dit kost aandacht, tijd en geld en is achteraf een grotere opgave dan gedacht. In 2018 zullen we hier scherp in moeten opereren. Daarnaast moeten we snel op zoek naar meer bouwlocaties. We brachten vorig jaar het Bid-book uit, maar het vergt nog het nodige trek- en sjourwerk om daadwerkelijk afspraken te maken over locaties. Daar moeten we in 2018 mee aan de slag.

Bedankt

Namens de raad van commissarissen wil ik mijn grote dank uitspreken voor iedereen die dit alles in het afgelopen jaar mogelijk heeft gemaakt. Ik wil de Participatieraad bedanken voor hun constructieve en kritische bijdrage aan de koers van Nijestee. Jullie houden ons scherp. Ik wil de bestuurder en de leden van het directieteam danken voor hun grote inzet in het afgelopen jaar, ook om als team de continuïteit in een lastige periode te waarborgen. Ik wil de gemeente bedanken voor hun medewerking en enthousiasme bij het realiseren van onze plannen. En als laatste, maar niet de minste, wil ik alle medewerkers van Nijestee bedanken voor hun betrokkenheid en motivatie om het steeds weer zo goed mogelijk te maken voor de huidige en toekomstige huurders. Jullie zijn stuk voor stuk onze visitekaartjes die in de dagelijkse praktijk al onze ambities waar maken. Het was weer een mooi jaar!

Wouter de Jong

Voorzitter raad van commissarissen Nijestee

8.1 Over toezichhouden

De RvC is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governance structuur. Als richtlijn 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. Daarnaast formuleerde de RvC een toezichtsvisie.

De Governance 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 in 2015 nader uitgewerkt in aangescherpte bepalingen die bestuurders en commissarissen houvast bieden. De 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 culturomslag maken.
- Geschiktheid. Bestuurders en commissarissen worden voor hun aantreden of herbenoeming onderworpen aan een geschiktheidstoets en zijn verplicht aan Permanente Educatie (PE) te doen.

Nijestee voldoet bijna geheel aan deze code. Op één punt wijken we daarvan af. Het gaat om artikel 3.3 waarin gesteld wordt dat voor de aanstelling van de bestuurder een maximale termijn geldt van 4 jaar. De bestuurder is niet benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar, maar heeft een aanstelling voor onbepaalde duur. Deze afwijking van de code is toegestaan, omdat de aanstelling van bestuurder valt onder het overgangsregime van de Woningwet. De RvC stelt jaarlijks een prestatiecontract met de bestuurder op. Ieder jaar toetst de Remuneratiecommissie tijdens het beoordelingsgesprek in hoeverre het vastgestelde beleid is uitgevoerd.

Daarnaast is in de Woningwet vastgelegd dat iedere corporatie zich iedere vier jaar moet laten visiteren door een geaccrediteerd onafhankelijk bureau. De kwaliteit van het intern toezicht is een van de onderdelen die onderzocht wordt, in 2010 en 2014 is dit gebeurd. Het complete rapport dat de visitatiecommissie in 2014 opstelde, is te vinden op de website van Nijestee. Voor 2018 staat een volgende visitatie gepland. De RvC is samen met de bestuurder opdrachtgever voor de visitatie.

8.2 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 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 corporaties in de stad Groningen.

Periodiek stelt Nijestee haar strategie bij. In 'Groeien op z'n Gronings' is de rode draad beschreven die in de periode 2017-2020 als leidraad geldt. De strategie geldt eveneens als een belangrijk toetsingskader voor de RvC. Het Strategisch kader is doorvertaald naar herijkte financiële doelstellingen op de lange termijn. Deze beleidsuitspraken geven de RvC kaders voor de financiële beoordeling van bestuursvoorstellen.

Vanuit risicomanagement levert het bestuur voor iedere RvC-vergadering een voortgangsrapportage. Met behulp van de strategiekaart heeft het bestuur inzicht in de voortgang van de strategische doelstellingen en eventuele risico's. In de dagelijkse praktijk vormen deze rapportages een belangrijk sturingsinstrument voor de RvC om beslissingen te nemen en governance concreet vorm te geven.

8.3 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, HRM & organisatieontwikkeling, juridische zaken, vastgoedontwikkeling en beheer. Om de onafhankelijkheid van de leden te staven verwijzen we naar het overzicht met de persoonlijke gegevens van de RvC, inclusief hoofd- en nevenactiviteiten.

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. Aedes ontwikkelde de TransparantieTool om in de discussie met belanghouders als huurders en de gemeente zichtbaar te maken wat de consequenties zijn van bijvoorbeeld keuzes in investeringen in bezit, verlagen/verhogen van huren of verlagen/verhogen organisatiekosten. De tool is in 2017 door Nijestee toepasbaar gemaakt voor de eigen situatie. In 2018 wordt de discussie over het gewenste maatschappelijk rendement van Nijestee met de RvC verder gevoerd aan de hand van deze tool.

8.4 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 en stelt de beloning vast.

In 2017 stelde de Remuneratiecommissie in het gesprek vast dat dit een afwijkend jaar was ten opzichte van eerdere. De bestuurder kampte het afgelopen jaar met ziekte en de plaatsvervangend bestuurder nam formeel een aantal van zijn taken waar. Andere collega's hielpen om alle taken zo goed mogelijk te vervullen. De commissie was verheugd dat de bestuurder aan het eind van het jaar weer parttime zijn rol kon vervullen.

Naast de persoonlijke omstandigheden stelde de Remuneratiecommissie inhoudelijke onderwerpen aan de orde, zoals:

- achterblijvende scores op de Aedes Benchmark;
- positionering in lokaal speelveld om meer sociale, duurzame huurwoningen te bouwen;
- organisatieontwikkelingsaspecten.

Het gesprek werd gezien als tussenstand, zonder oordeel. De Remuneratiecommissie besloot om de honorering voor 2018 te houden op het niveau van 2017. Medio 2018 volgt een nieuw beoordelingsgesprek met de bestuurder.

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 2017 verwijzen we naar paragraaf 8.8.

8.5 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. De code is in 2017 geactualiseerd op advies van de accountant. Het management van Nijestee en de RvC zijn primair verantwoordelijk voor risicobeheersing en fraudepreventie en hebben een voorbeeldfunctie in gewenst gedrag. In het Reglement van de RvC staan bepalingen opgenomen over de omgang met vertrouwelijke informatie en onverenigbaarheid van functies.

Toezicht op de integriteit vereist relevante en juiste informatie. Het bestuur 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 interne beheersingsmaatregelen 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. Dit jaar voerden leden van de RvC dergelijke gesprekken met de controller, de vastgoedcontroller en de Ondernemingsraad. De accountant stelt jaarlijks een rapport op met conclusies en aanbevelingen. Zo volgde Nijestee eerder het advies op om in rapportages van interne controles standaard een aparte fraudeparagraaf op te nemen. In 2017 adviseerde de accountant om de financiële informatie van vastgoedprojecten voor de RvC uit te breiden. Ook dit advies is opgevolgd. Tijdens de controle van de jaarrekening 2016 sprak de accountant met name over de externe risico's, zoals de ontwikkeling in de landelijke politiek en marktwaardewaardering van het vastgoed.

De keuze voor de externe accountant wordt door de RvC bepaald, na overleg met het bestuur en na advies van de Auditcommissie. In 2016 besloot de RvC de samenwerking met PwC niet te verlengen en voor de jaarrekening 2016 opdracht te verstrekken aan BDO. Het advies van de Auditcommissie was om de samenwerking voor 2017 te verlengen, 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.

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 10. 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 de 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

2017 trad een lid van de RvC af, omdat zij een leidinggevende functie ging aanvaarden bij een organisatie waar Nijestee veel mee samenwerkt. Dit om juist eventuele belangenverstremgeling te voorkomen. Verder deden zich in het verslagjaar geen andere kwesties voor waarbij (mogelijke) belangenverstremgeling in het geding was.

8.6 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. In geval van vacatures draagt de Participatieraad nieuwe RvC-leden voor namens de huurders. 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.

Inzicht in de werkwijze

Werkwijze, taken, bevoegdheden en voorwaarden rond toetreding staan in het 'Reglement voor de Raad van Commissarissen van Nijestee'. Het reglement 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. Daarnaast houdt de RvC jaarlijks een aantal werkbezoeken. Dit jaar bezocht de RvC het WIJ-team in Beijum en maakten de leden een fietsronde langs diverse locaties uit het 'bidbook' van Nijestee, een serie potentiële ontwikkelingslocaties in de stad. In 2017 ging een delegatie van de RvC ook in gesprek met de lokale wethouder Volkshuisvesting. Het voornemen is om dit in het vervolg jaarlijks in te plannen op initiatief van de RvC. Naast de reguliere vergaderingen spreekt de voorzitter van de RvC maandelijks informeel 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. Voor de werving en selectie van nieuwe leden maakt de RvC gebruik van een extern bureau. Na selectie van de meest geschikte kandidaat, onderwerpt de Autoriteit Woningcorporaties (AW) deze aan een toets op geschiktheid en betrouwbaarheid. Na een positief oordeel van de AW wordt de kandidaat door de RvC benoemd tot toezichthouder. Via een introductieprogramma worden de nieuwe leden ingewerkt.

In 2017 vertrokken twee leden. Een huurdercommissaris verliet de raad omdat zij een functie aanvaardde bij WIJ Groningen, een organisatie waar Nijestee veel mee samenwerkt in het belang van leefbare buurten en zorg voor kwetsbaren. Van het tweede lid verliep de maximale zittingstermijn van acht jaar. Voor beide vacatures zijn nieuwe

kandidaten geworven. De heer Wink en mevrouw Tiemersma vormden de selectiecommissie vanuit de RvC. Aan het eind van het jaar was de procedure rond de toets van de AW van beide aspirant leden nog niet formeel afgerond. De RvC verwacht begin 2018 weer op volle sterkte te zijn.

Auditcommissie

Vanuit de RvC is een Auditcommissie benoemd om de Raad te ondersteunen in het toezicht en controle op het bestuur. De taken en bevoegdheden van de commissie zijn onder andere:

- advies over interne risicobeheersing, controlesystemen en compliance;
- advies over het toezicht op de financiële informatieverstrekking, waaronder bijvoorbeeld keuzes voor waarderingsgrondslagen, beoordeling van de effecten van nieuwe regels of prognoses;
- advies over het functioneren van de externe accountant, het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opmerkingen van de accountant;
- klankbordfunctie voor het bestuur in bovengenoemde zaken.

De RvC blijft verantwoordelijk voor de besluiten, ook als deze door de commissie zijn voorbereid. In het reglement van de Auditcommissie is bepaald dat tenminste één expert op het gebied van financiële bedrijfsvoering hier zitting in heeft. De voorzitter van 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 overlegt tenminste twee maal per jaar en verder zo vaak als zij dit nodig acht. De Auditcommissie vergadert tenminste één maal per jaar met de externe accountant buiten de aanwezigheid van het bestuur. Het volledige Reglement van de Auditcommissie is te vinden op de website van Nijestee.

In het verslagjaar kwam de Auditcommissie drie maal regulier bijeen met de (plaatsvervangend) bestuurder, de directeur Financiën & Informatie en de controller. Terugkerende agendapunten voor het regulier overleg zijn:

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

De Auditcommissie deed in december 2017 schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC. Het afgelopen jaar besprak de Auditcommissie onder andere de uitkomsten van de interne controles, het interne controleplan 2017, de compliance rapportage 2016, treasury rapportage en de risico's van de invoering van het nieuw primair systeem. Het Jaarverslag 2016, het functioneren van de nieuwe accountant en de Begroting 2018 waren de belangrijkste bespreekpunten.

Zelfevaluatie en deskundigheidsbevordering

De RvC staat jaarlijks stil bij haar eigen functioneren. Tijdens de zelfevaluatie in 2017 – onder externe begeleiding van Blauw BV - blikte de RvC terug op de inhoud, de aansturing van de governance en de cultuur binnen de Raad. Op deze manier kwamen niet alleen de 'harde' elementen aan bod, maar ook de 'soft skills'. Inhoudelijk is geconstateerd dat de aandacht voor risico inventarisatie binnen Nijestee, en zodoende ook bij de RvC, fors is verbeterd in het afgelopen jaar. Qua houding en gedrag signaleerde de RvC het gevaar van zelfgenoegzaamheid binnen Nijestee en misschien daarmee ook binnen de Raad zelf. De corporatie was op diverse terreinen koploper, daardoor kan er een neiging bestaan om te zeggen: 'We doen het goed'. De RvC signaleerde echter ook dat Nijestee die voorsprong op de collega corporaties aan het verliezen is. Afgesproken is dat de RvC de bestuurder/organisatie de vraag stelt of dit beeld herkend wordt en, zo ja, wat het plan van Nijestee is om die voorsprong te herstellen.

Qua samenstelling was de RvC tevreden over de diversiteit in deskundigheid en personen, dit is als punt van aandacht genoteerd voor de opvolging van vertrekkende leden. Daarnaast wil de RvC meer haar eigen agenda bepalen, los van de stukken die door de directie worden aangeboden. Aan de hand van de zelfevaluatie in 2017 is de afspraak gemaakt dat de voorzitter in het vervolg de overige leden uitnodigt om thema's voor het komend jaar te benoemen.

Twee leden van de RvC en de bestuurder waren bij de zelfevaluatie niet aanwezig vanwege dringende redenen. Ze hadden van tevoren wel een vragenlijst ingevuld over het functioneren van de RvC. Aandachtspunten zijn tijdens de zelfevaluatie besproken.

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 via permanente educatie (PE). Per gecertificeerde opleiding of activiteit kunnen PE-punten behaald worden. Voor de jaren 2015-2016 tezamen gold een minimum van 10 punten per lid, in 2017 betreft dit 5 punten. Als er in de jaren 2015 en 2016 samen meer PE-punten behaald zijn dan het minimum, dan kunnen de punten mee worden genomen naar 2017. Alle leden hebben in totaal voldoende punten behaald, de PE-punten staan in het overzicht in paragraaf 8.8.

Vervangende leden RvC-leden bij ontstentenis of belet voltallige RvC Nijestee

In de statuten staat opgenomen dat de RvC jaarlijks twee vervangende RvC leden benoemt wanneer er sprake is van ontstentenis of belet van de gehele RvC van Nijestee. De twee vervangende leden moeten voldoen aan de vereisten uit de Woningwet en de statuten van de RvC. In 2017 is overleg met andere corporaties geweest om aan dit voorschrift te voldoen. Samen met collega-corporaties De Huismeesters, Marenland, Wierden en Borgen, SUW, De Delthe, Wold en Waard en de christelijke woningstichting Patrimonium kwamen de onderlinge RvC's tot de afspraak om gezamenlijk de voorzitters en de voorzitters van de Auditcommissies uit te ruilen via een regionale Commissarissenpool. Voor 2017 werden bij Nijestee de voorzitter van de RvC van Marenland en de voorzitter van de Auditcommissie van Wierden en

Borgen tot vervangers benoemd. De heer De Jong van Nijestee werd benoemd tot vervangend RvC lid bij Marenland en de heer De Boer werd benoemd tot vervangend RvC lid bij De Huismeesters. In 2017 was het niet nodig om van deze regeling gebruik te maken.

8.7 Besluit- en bespreekpunten en activiteiten

Besluiten RvC en goedkeuring voorstellen Bestuurder

- prestatiecontract bestuurder, inclusief strategiekaart 2017
- jaarverslag Nijestee 2016
- (uitgangspunten) begroting 2018
- voorwaarden verhuring Upsilon aan SSH (verhuur door SSH)
- actualisatie huurbeleid (inclusief advies Participatieraad)
- treasury-, investerings- en verbindingenstatuut
- toezicht- en toetsingskader
- actielijst zelfevaluatie
- werving twee nieuwe commissarissen, herijking profielschets RvC
- benoeming vervangende RvC-leden bij ontstentenis of belet voltallige RvC
- overname locatie en ontwikkeling woontoren Bedumerweg van De Huismeesters
- allonge verkoopovereenkomst grond Merelstraat aan Rottinghuis
- duurzame verbetering 91 woningen in Oosterparkwijk
- actualisatie Bedrijfscode
- risicomanagementbeleid
- definitief voorstel scheiding DAEB/niet-DAEB
- treasury jaarplan 2018
- het Bod met bidbook op woonvisie gemeente / begroting Nijestee 2018 (inclusief advies Participatieraad)
- bezoldiging leden RvC 2018
- functioneren en werkzaamheden Auditcommissie 2017
- evaluatie accountant: hernieuwde opdracht voor BDO

Overige besproken onderwerpen

- verslag gesprek remuneratiecommissie - bestuurder
- tussentijdse voortgangsrapportages
- brieven externe toezichthouders (AW, WSW, externe accountant)
- risicoanalyse deelname WarmteStad
- scholing RvC-leden
- klachtenrapportage
- vergoeding aardbevingsbestendige nieuwbouw door de NAM
- uitvoering BAG-adviezen
- interne controleplan 2017
- vragenlijst governance inspectie door AW

- evaluatie BinnensteBuitendag 2016 en opzet BinnensteBuitendag 2017
- uitkomst Aedes Benchmark (score BB)
- resultaten onderzoeken onder huurders over dienstverlening en imago Nijestee
- stand van zaken privacywetgeving
- thema's: invoering Viewpoint, klachtenbeleid en duurzaamheid
- evaluatie invoering Viewpoint

Activiteiten

- gezamenlijke reflectie op 2016
- twee maal overleg met de Participatieraad
- jaarlijks overleg met de Ondernemingsraad (door twee leden van de RvC)
- zelfevaluatie RvC (onder begeleiding van Blauw BV, voorschrift is eens per twee jaar onder externe begeleiding)
- deelname aan scholings- en andere bijeenkomsten van VTW
- deelname aan Participatiecafé's door huurdercommissarissen
- deelname van diverse commissarissen aan Nieuwjaarsbijeenkomst Nijestee
- werkbezoek aan WIJ Beijum en excursie door de buurt op 20 april 2017
- deelname debat met gemeente, stadse corporaties en huurderorganisaties over 'Iedereen een goede woning' op 30 mei 2017
- fietsexcursie op 21 juni 2017 langs diverse projecten en locaties uit het bidbook
- werkbezoek aan wethouder Van der Schaaf op 13 september 2017
- deelname van een aantal commissarissen aan de BinnensteBuitendag in november 2017

8.8 Persoonlijke gegevens en beloningen RvC en directie

Persoonlijke gegevens van de leden van de RvC

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
	Hernoembaar	Nee
Commissies RvC	Lid Remuneratiecommissie	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	19
	PE-punten in 2017	11
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 Toezichthouders Woningcorporaties) - Voorzitter Raad van Toezicht Landschap Erfgoed Utrecht (vanaf 1 november 2017) 	

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
	Hernoembaar	Nee
Commissies RvC	Voorzitter Remuneratiecommissie	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	15
	PE-punten in 2017	0
Hoofdfunctie	Toezichthouder I Commissaris	
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> - Voorzitter Raad van Commissarissen FC Groningen - Voorzitter Stichting Fotografie Noorderlicht - Voorzitter Stichting Noordbeeld Schiermonnikoog - Penningmeester Stichting Beheer Toevluchtsoord (vrouwenopvang) - Lid bestuur Beheer Academie voor Bouwkunst - Voorzitter Dansgezelschap Teddy's Last Ride 	

Ko Blok		
Geboortejaar	1949	
Functie RvC	Lid (tot 28 oktober 2017)	
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
	Hernoembaar	Nee
Commissies RvC	-	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	22
	PE-punten in 2017	0
Hoofdfunctie	Directeur Blok & Ko te Hilversum (toezicht, advies en coaching)	
Nevenfuncties	- Lid bestuur Arie Kreuk Stichting (maritiem erfgoed) - Lid algemeen bestuur Stichting Forum Stedelijke Vernieuwing - Vicevoorzitter Raad van Commissarissen woningcorporatie Mitros, Utrecht (tot 1 juli 2017) - 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 - Lid Raad van Toezicht Theater Zuidplein Rotterdam	

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	01-01-2021
	Hernoembaar	Nee
Commissies RvC	Voorzitter Auditcommissie	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	25
	PE-punten in 2017	0
Hoofdfunctie	Hoofd Vermogensbeheer & Treasury bij Univé Verzekeringen	
Nevenfuncties	- Lid Raad van Toezicht Zonnehuisgroep Noord Zuidhorn - Lid Raad van Toezicht ziekenhuis Nij Smellinghe Drachten	

Mirjam Kuin		
Geboortejaar	1962	
Functie RvC	Lid, Huurderscommissaris (tot 1 juli 2017)	
Kennis van	Governance (middel), vastgoed (middel), financiën en control (middel), juridische zaken (middel)	
Benoeming	Aanvang eerste termijn	01-01-2013
	Einde huidige termijn	Afscheid genomen in verband met nieuwe hoofdfunctie
	Herbenoembaar	N.v.t.
Commissies RvC	-	
Educatie	PE-punten in 2015-2016	26
	PE-punten in 2017	0
Hoofdfunctie	Directeur Werk/Leerbedrijven en Werkwinkel Alescon Directeur WIJ Groningen (sinds 1 juli 2017)	
Nevenfuncties	- Lid Raad van Toezicht BevolkingsOnderzoek Noord - Lid Bestuur Stichting Mens & Maatschappij (tot medio 2017) - Lid Instellingsraad van Advies ROC Alfacollege - Lid Raad van Toezicht MEE Groningen (tot medio 2017)	

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
	PE-punten in 2017	3
Hoofdfunctie	Directeur/Eigenaar Personal Too, Interim- en programmamanagement	
Nevenfuncties	- Directeur-bestuurder a.i. Mee Drenthe - Lid Cultuurraad Eindhoven - Lid Comité van Aanbeveling Smart Mobility - Lid Comité van Aanbeveling Social Impact Day Noord Nederland - Lid Raad van Toezicht, vicevoorzitter 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	

Beloning RvC

De beloning van de Raad van Commissarissen voldoet aan de geldende wet- en regelgeving: de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de voor de sector geldende WNT-staffel en de Beroepsregel van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Door de Woningwet moet de RvC op meerdere dossiers goedkeuring geven. Hierdoor zijn de verantwoordelijkheden en de daarmee verwante risico's toegenomen. De RvC ontving in 2016 en eerdere jaren een honorering die beduidend lager lag dan toegestaan: circa 60-65% van de maximale norm. Met ingang van 2017 is de honorering voor de RvC verhoogd naar 80% van de toegestane norm.

Vaste honorering per 2017:

Voorzitter: € 17.400 per jaar. Leden € 11.600 per jaar.

Totale honorering: € 68.152.

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: 109 PE-punten in 2015-2017. Bestuurders moeten van 1 januari 2015 tot 31 december 2017 in totaal 108 PE-punten behaald hebben.

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 2017 bedraagt € 167.047 (inclusief werkgeverslast van de pensioenkosten). Dit salaris valt binnen de kaders van de WNT 2017. De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2017 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2017 is dat bedrag vastgesteld op € 181.000. Aanvullend zijn vanaf 1 januari 2015 voor de sector maxima vastgesteld op basis van een aantal criteria. Hiervoor geldt 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.

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

Werkzaam in de huidige functie sinds 1 januari 1999

Plaatsvervangend algemeen directeur/bestuurder sinds 2005

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 april 1980

Beloning: € 89.656 (dienstverband 55,56%)

Nevenfunctie

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

Jan Drenth, directeur Onderhoud

Geboortejaar: 1965

Werkzaam in huidige functie sinds 1 januari 2004

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 juli 2000

Beloning: € 128.420

Nevenfunctie

- onbezoldigd voorzitter BSVV (Bovensmilde Voetbalvereniging)

Carla Terhell, directeur Woondiensten

Geboortejaar: 1966

Werkzaam in de huidige functie sinds 1 maart 2015

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 maart 2015

Beloning: € 103.365

Nevenfunctie

- onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Vastgoed en makelaardij Hanze Hogeschool

Jan-Gerrit Houtsma, directeur Financiën & Informatie

Geboortejaar: 1962

Werkzaam in de huidige functie sinds 1 april 2009

Werkzaam bij de organisatie sinds 1 mei 1986

Beloning: € 116.035

Nevenfunctie

- onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Bedrijfseconomie Hanzehogeschool



Financiën

9.1 Lange termijnbeleid

Ons financieel beleid is erop gericht de financiële continuïteit op de lange termijn veilig te stellen, zodat we onze volkshuisvestelijke taken kunnen blijven uitvoeren. In deze paragraaf wordt toegelicht wat de financiële prestaties over 2017 zijn geweest en in hoeverre deze prestaties passen bij de ambities van Nijestee.

Financieel kader

Na de financiële en economische crisis veranderde er veel op de woningmarkt. Er werden minder huizen verkocht en de prijzen daalden. Vooral in de jaren tussen 2005-2009 bouwden we relatief veel koopwoningen. De vraag hiernaar kwam nagenoeg stil te liggen. We stelden onze plannen bij, en de afgelopen jaren bezuinigden we op personeel en andere organisatiekosten. We hebben vooral vanaf 2014 scherpe keuzes gemaakt om onze financiële positie te verbeteren. Eind 2015 zijn we hier in geslaagd. Daarmee brak een nieuwe fase aan die tegelijkertijd samenviel met gewijzigde externe omstandigheden, zoals de Woningwet en een aantrekkende economie.

Dit alles resulteerde in nieuwe en andere vragen: willen we ons aantal woningen stabiel houden of willen we verder groeien? Welke gevolgen heeft de Woningwet? Hoe gaan we om met het begrip marktwaarde? Eind 2016 actualiseerden we het Financieel Kader, hierin geven we aan hoe we onze plannen op de lange termijn kunnen financieren. De titel van dit Kader is:

”

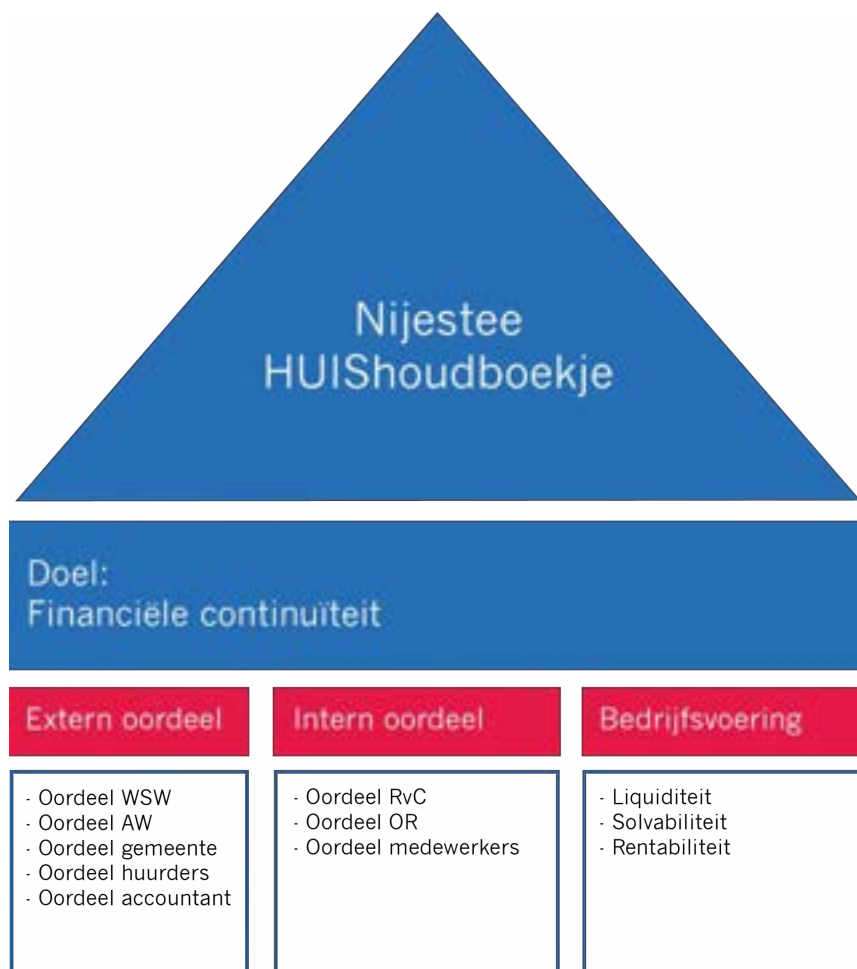
“Blijf bij de rand weg” (.....maar niet te ver....).

Geen alledaagse titel, maar die geeft wel precies weer waar we vandaan komen en wat onze ambities zijn, vanuit een stabiele financiële situatie doen waar de stad om vraagt: goede, betaalbare en duurzame woningen beheren, verhuren en bouwen.

In het geactualiseerde Financieel Kader volgen we het normenkader van de AW (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Hoofduitgangspunt is om ten allen tijde te voldoen aan de gestelde externe normen van AW en WSW. Los van de externe normen hanteren we bij de DAEB-portefeuille ook enkele eigen interne normen. Deze signaleringsnormen zijn min of meer de vertaling van “Blijf bij de rand weg”. Wanneer we lager scoren dan een signaleringsnorm komen we te dicht bij de rand en zal het beleid moeten worden bijgesteld.

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).

Woningwet

Per 1 juli 2015 is de 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:

- het bezit wordt 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 gekozen voor een administratieve scheiding.

Beide takken (DAEB en niet-DAEB) dienen te voldoen aan de gestelde externe normen. In onderstaand overzicht een samenvatting van de behaalde ratio's ultimo 2017.

Omschrijving		DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Voldoet aan de norm?
Interest Coverage Ratio	Streefwaarde	> 1,4	> 1,8		Ja
	Interne signaleringsnorm	1,5			
	Bovengrens	2,0			
	Realisatie 2017	2,01	1,89	1,97	
Loan to value (op basis van bedrijfswaarde)	Streefwaarde	< 75%	< 75%		Ja
	Interne signaleringsnorm	< 73%			
	Ondergrens	> 68%			
	Realisatie 2017	69,5%	39,8%	64,1%	
Solvabiliteit (op basis van marktwaarde)	Streefwaarde	> 20%			Ja
	Interne signaleringsnorm	> 25%			
	Realisatie 2017	68,8%	53,8%	67,2%	

9.1.1 Scheiding DAEB + Niet-DAEB

Op 9 november 2017 heeft de AW ingestemd met het definitieve scheidingsvoorstel zoals door Nijestee ingediend per 1 juli 2017.

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	Mutaties (sloop/verkoop/overig)	Ultimo 2016
DAEB-woningen	12.667	-46	150	12.771	-191	12.580
Niet-DAEB woningen	558	46	-150	454	-37	417
Totaal	13.225	0	0	13.225	-228	12.997

Noot: de 150 woningen die van Niet-DAEB naar DAEB overgeheveld zijn betreffen:

- 106 reguliere woningen
- 44 woningen Trefkoel

De huur van deze woningen is per 31 december 2016 verlaagd.

In de volgende paragrafen worden de diverse aspecten steeds vanuit drie invalshoeken toegelicht: DAEB + Niet-DAEB, DAEB en Niet-DAEB

9.2 Activiteitenplan 2018-2022

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

De activiteiten in 2018-2022 in aantallen woningen (DAEB + Niet-DAEB):

DAEB + Niet-DAEB	Totaal	Jaarverslag 2017	Begroting 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Sloop	-375	-69	-144	0	0	-66	-96
Verkoop huurwoningen	-707	-104	-100	-125	-130	-130	-120
Nieuwbouw DAEB	1.990	575	107	644	244	240	180
Samenvoeging	-1	-1					
Mutatie aantal woningen in eigendom	908	401	-137	519	114	44	-36
Aantal woningen in eigendom ultimo	12.997	13.398	13.261	13.780	13.894	13.938	13.902

Toelichting activiteitenplan

In de komende vijf jaar (2018-2022) willen we ruim 600 woningen verkopen. Dit betreft met name de verkoop van de Niet-DAEB portefeuille: vrije sector huurwoningen of commerciële bedrijfspanden. Deze portefeuille wordt (versneld) verkocht om te kunnen investeren in de DAEB-portefeuille. In de DAEB-portefeuille verkopen we nog maar beperkt. Dit vanwege het feit dat er een tekort is aan betaalbare huurwoningen. In het Portefeuilleplan is gesteld dat Nijestee in vijf jaar wil groeien naar 14.000 sociale huurwoningen. In de komende vijf jaar (2018-2022) willen we 1.415 woningen opleveren, allemaal in de sociale huursector (DAEB). Eind 2021 bedraagt het aantal huurwoningen 13.938 (waarvan 13.858 sociaal). Daarmee is nagenoeg voldaan aan de geformuleerde doelstelling om te groeien naar 14.000 woningen.

In onderstaande tabel een specificatie van de op stapel staande projecten.

Omschrijving project	Aantal woningen	Totaal per jaar	Jaar van oplevering
De Velden - Parkzijde (driekamerwoningen)	34		2018
Reitdiep (gezinnen)	20		2018
Paddepoel Zuid Oost - streng 4	53	107	2018
Grunobuurt blok 5 - Lampisterie	103		2019
De Velden - Nul op de meter	15		2019
Treslinghuis (senioren)	50		2019
Woontoren Atlas (jongeren)	224		2019
Meerstad	30		2019
Bedumerweg (jongeren)	222	644	2019
Grunobuurt blok 4 - Tractie	100		2020
Semmelweisstraat fase 3	24		2020
Meerstad	30		2020
Van Houtenlaan	40		2020
Onbenoemd	50	244	2020
Meerstad	40		2021
Grunobuurt blok 3	60		2021
Bloemstraat 36	80		2021
Onbenoemd	60	240	2021
Grunobuurt blok 2	80		2022
Onbenoemd	100	180	2022
Totaal	1.415	1.415	

Een andere maatregel om de portefeuille te vernieuwen is verouderde woningen slopen en vervangen. In de periode 2018-2022 gaat Nijestee 306 woningen slopen. Hieronder een overzicht van de complexen:

Omschrijving project	Aantal woningen	Totaal per jaar	Jaar van sloop
Treslinghuis Klaprooslaan	77		2018
Damsterdiep studio's	66		2018
Van Houtenlaan (heeft 150 eenheden)	1	144	2018
Onbenoemd	66	66	2021
Onbenoemd	96	96	2022
Totaal	306	306	

In totaal leiden onze voorgenomen activiteiten tot een toename van 1.109 woningen in de stad Groningen in de komende vijf jaar.

DAEB + Niet -DAEB	Totaal	Begroting 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Onttrekking door sloop	-306	-144	0	0	-66	-96
Nieuwbouw DAEB:	1.415	107	644	244	240	180
Totaal groei aantal woningen in stad Groningen	1.109	-37	644	244	174	84

9.3 Meerjarenprognose

9.3.1 Meerjarenprognose DAEB + Niet-DAEB

Het activiteitenplan 2018-2022 is in een scenario uitgewerkt. Het scenario voldoet aan alle streefwaardes zoals in paragraaf 9.1 toegelicht. In deze paragraaf wordt toegelicht wat het verloop is voor de gehele portefeuille (DAEB + Niet-DAEB).

De volgende aspecten komen aan bod:

- Winst- en Verliesrekening
- Balans
- Ratio's

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):						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Huuropbrengsten	79.327	80.200	80.900	83.800	85.000	86.500
Opbrengsten servicecontracten	3.064	3.200	3.300	3.300	3.200	3.200
Lasten servicecontracten	-3.022	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000	-3.100
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.875	-23.500	-23.710	-24.710	-25.610	-25.510
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.873	-19.500	-20.500	-20.700	-20.900	-21.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.558	-7.100	-7.200	-7.300	-7.400	-7.600
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0	-100	0	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.063	30.300	29.690	31.390	31.290	32.490
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	607	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-637	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-27	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-57	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	25.827	15.000	24.400	25.700	26.700	26.400
Toegerekende organisatiekosten	-213	-500	-550	-550	-550	-550
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.947	-11.700	-20.200	-20.800	-20.800	-20.300
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.667	2.800	3.650	4.350	5.350	5.550
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.763	-26.600	-10.200	-10.200	-15.200	-18.500
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.655	13.000	13.200	13.400	13.400	13.400
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	172	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.064	-13.600	3.000	3.200	-1.800	-5.100
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	-30	0	-40	-40	-40	-40
Leefbaarheid	-853	-500	-800	-800	-800	-800
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	117	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	679	1.300	1.000	1.000	1.000	1.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.136	-15.100	-15.200	-15.600	-15.600	-15.700
Saldo financiële baten en lasten	-14.340	-13.800	-14.200	-14.600	-14.600	-14.700
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	69.515	5.200	21.300	23.500	19.400	17.400
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.866	-3.100	-3.100	-3.100	-3.100	-3.100
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	67.649	2.100	18.200	20.400	16.300	14.300
Buitengewone baten	0	0	0	0	0	0
Buitengewone lasten	0	0	0	0	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0	0	0	0	0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	67.649	2.100	18.200	20.400	16.300	14.300

* De grootste post die wellicht opvalt betreft "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Iedere wijziging in marktwaarde wordt via het resultaat geboekt. In 2017 is de stijging van de marktwaarde circa 5% (= € 63,7 miljoen). Exclusief de stijging van de marktwaarde is het jaarresultaat positief € 4,0 miljoen.

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

DAEB + Niet-DAEB							
Bedragen x € 1.000	Jaarverslag 2016	Jaarverslag 2017	Begroting 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.154.473	1.230.438	1.270.500	1.332.700	1.375.600	1.405.400	1.430.900
Commercieel vastgoed in exploitatie	113.689	112.741	102.900	87.900	71.900	55.900	39.900
Onroerende zaken tdd exploitatie	12.203	12.094	12.200	12.300	12.400	12.500	12.600
Vastgoed in ontwikkeling	30.009	9.075	21.000	17.200	8.900	7.500	3.000
Onroerende zaken VoV	13.322	13.956	13.300	13.300	13.300	13.300	13.300
Overige vaste activa	4.077	4.126	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Vlottende activa	6.420	10.310	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Liquide middelen	1.520	2.085	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Balanstotaal debet	1.335.713	1.394.825	1.429.900	1.473.400	1.492.100	1.504.600	1.509.700
Eigen vermogen	716.417	870.290	938.000	940.100	958.300	978.700	995.000
Resultaat boekjaar (DAEB + Niet-DAEB)	163.547	67.649	2.100	18.200	20.400	16.300	14.300
Egalisatierekening/Voorz.	6.700	5.731	8.400	8.100	7.400	6.700	6.700
Langlopende schulden kredietinstellingen	395.502	378.761	429.300	454.900	453.900	450.800	441.600
Terugkoopverplichting zaken VoV	13.115	13.631	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100
Overige lange schulden	4.670	4.299	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Kortlopende schulden	35.762	54.464	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Balanstotaal credit	1.335.713	1.394.825	1.429.900	1.473.400	1.492.100	1.504.600	1.509.700
Solvabiliteitspercentage	65,9%	67,2%	65,7%	65,0%	65,6%	66,1%	66,9%

De balans wordt gepresenteerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Het resultaat over 2017 bedraagt € 67,6 miljoen, waarvan € 63,7 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille.

Het resultaat van € 67,6 miljoen is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Het Eigen Vermogen stijgt met € 57,9 miljoen van € 880 miljoen naar € 937,9 miljoen. Enerzijds door toevoeging van het resultaat, anderzijds door een negatieve correctie binnen het Eigen Vermogen van € 9,7 miljoen. Dit betreft het gerealiseerde effect van de sloop van Grunobuurt en Klaprooslaan. De solvabiliteit stijgt naar 67,2%.

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

Parameters	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Van 2023
Huurverhoging (%) = inflatie + 0,5%		1,9	1,9	2,0	2,1	2,1	2,0
Prijsinflatie (%)	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,8	2,0
Looninflatie (%)		2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5
Bouwindex (%)		2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5
Onderhoudsindex (%)		2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5
Stijging marktwaarde autonoom (%)		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Huurderving (%)		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Lange rente (%)		1,55	2,35	3,05	3,15	3,15	5,00
Rente interne lening (%)		3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60

De ratio's zoals toegelicht in paragraaf 9.1 verlopen als volgt:

Omschrijving		DAEB + Niet-DAEB	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Interest Coverage Ratio	Streefwaarde	> 1,4	> 1,4	> 1,4	> 1,4	> 1,4	> 1,4	> 1,4
	Realisatie/prognose		1,97	2,00	1,90	1,96	1,95	2,02
Loan to value	Streefwaarde	<75%	<75%	<75%	<75%	<75%	<75%	<75%
	Realisatie/prognose		64,1%	66,9%	69,1%	69,9%	70,3%	70,8%
Solvabiliteit	Streefwaarde	> 20%	> 20%	> 20%	> 20%	> 20%	> 20%	> 20%
	Realisatie/prognose		67,2%	65,7%	65,0%	65,6%	66,1%	66,9%

9.3.2 Meerjarenprognose DAEB

Zoals eerder toegelicht dienden we in 2017 een definitief scheidingsplan in bij de AW. Dit plan is op 9 november 2017 door de AW goedgekeurd. In deze paragraaf lichten we de ontwikkeling van de DAEB nader toe.

De volgende aspecten komen aan bod:

- Activiteitenplan – ontwikkeling aantal woningen
- Winst- en Verliesrekening
- Balans

We willen een groei van de DAEB-portefeuille. In onderstaande tabel het gerealiseerde en verwachte verloop.

DAEB	Totaal	Jaarverslag 2017	Begroting 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Sloop:	-375	-69	-144	0	0	-66	-96
Verkoop huurwoningen:	-290	-52	-50	-50	-50	-50	-40
Nieuwbouw DAEB:	1.990	575	107	644	244	240	180
Samenvoeging	-1	-1	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen in eigendom	1.325	453	-87	594	194	124	44
Aantal woningen in eigendom ultimo:	12.580	13.033	12.946	13.540	13.734	13.858	13.902

* Op 31 december 2016 hadden we 12.580 woningen in eigendom die na de scheiding als DAEB te boek staan.

In 2017 zijn er 69 woningen gesloopt (Grunobuurt), 52 woningen verkocht en 2 woningen samengevoegd.

Qua nieuwbouw zijn er 575 woningen opgeleverd. Dit betreffende de volgende projecten:

- De Zaag – 72 woningen
- Upsilon (Trefkoel) – 465 woningen
- Piet Fransenlaan – 22 zelfstandige woningen en 16 onzelfstandige woningen/woonzorgcentrum

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Huuropbrengsten	72.874	74.500	75.900	79.500	81.400	83.800
Opbrengsten servicecontracten	2.764	3.000	3.100	3.100	3.100	3.100
Lasten servicecontracten	-2.722	-2.900	-2.900	-2.900	-2.900	-3.000
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.375	-23.000	-23.310	-24.310	-25.310	-25.210
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.765	-18.700	-19.700	-20.000	-20.300	-20.600
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.654	-7.000	-7.200	-7.300	-7.500	-7.800
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0	-100	0	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.122	25.900	25.790	28.090	28.490	30.290
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	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	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.711	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
Toegerekende organisatiekosten	-213	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.644	-5.600	-6.150	-5.750	-5.650	-5.750
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.854	1.400	850	1.250	1.350	1.250
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.639	-26.000	-8.200	-9.900	-15.000	-18.500
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.520	12.200	12.500	12.800	13.000	13.100
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.881	-13.800	4.300	2.900	-2.000	-5.400
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	-30	0	-40	-40	-40	-40
Leefbaarheid	-853	-500	-800	-800	-800	-800
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	117	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	679	1.300	1.000	1.000	1.000	1.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.538	-13.300	-13.900	-14.900	-15.300	-15.300
Saldo financiële baten en lasten	-11.742	-12.000	-12.900	-13.900	-14.300	-14.300
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	54.233	1.000	17.200	17.500	12.700	11.000
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.866	-3.100	-2.100	-2.100	-2.100	-2.100
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	52.367	-2.100	15.100	15.400	10.600	8.900
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT DAEB NA BELASTINGEN	52.367	-2.100	15.100	15.400	10.600	8.900
RESULTAAT Niet-DAEB	15.282					
TOTAAL DAEB + NIET-DAEB	67.649					

* De grootste post die wellicht opvalt betreft "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Iedere wijziging in marktwaarde wordt via het resultaat geboekt. In 2017 is de stijging van de marktwaarde circa 5% (= € 53,5 miljoen). Exclusief de stijging van de marktwaarde is het jaarresultaat DAEB negatief € 1,1 miljoen.

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

DAEB							
Bedragen x € 1.000	Jaarverslag 2016	Jaarverslag 2017	Begroting 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.154.473	1.230.438	1.270.500	1.332.700	1.375.600	1.405.400	1.430.900
Vastgoed in ontwikkeling	30.009	9.075	21.000	17.200	8.900	7.500	3.000
Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	12.203	12.094	12.200	12.300	12.400	12.500	12.600
Overige vaste activa	3.727	3.965	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Interne lening ug	50.000	33.000	18.000	0	0	0	0
Netto vermogenswaarde Niet DAEB	54.062	64.489	68.700	71.800	56.900	41.800	26.700
Vlottende activa	1.921	8.287	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Liquide middelen	1.520	2.085	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Balanstotaal debet	1.307.915	1.363.433	1.400.400	1.444.000	1.463.800	1.477.200	1.483.200
Eigen vermogen	730.489	870.290	938.000	940.100	958.300	978.700	995.000
Resultaat boekjaar (DAEB + Niet-DAEB)	149.475	67.649	2.100	18.200	20.400	16.300	14.300
Egalisatierekening/Voorz.	6.700	5.731	8.400	8.100	7.400	6.700	6.700
Langlopende schulden kredietinstellingen	381.652	365.763	416.300	442.800	442.700	440.500	432.200
Overige lange schulden	4.670	388	600	-200	0	0	0
Liquide middelen	0	0	0	0	0	0	0
Kortlopende schulden	34.929	53.612	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Balanstotaal credit	1.307.915	1.363.433	1.400.400	1.444.000	1.463.800	1.477.200	1.483.200
Solvabiliteitspercentage	67,3%	68,8%	67,1%	66,4%	66,9%	67,4%	68,0%

Het resultaat van € 67,6 miljoen is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Het Eigen Vermogen stijgt met € 57,9 miljoen van € 880 miljoen naar € 937,9 miljoen. Enerzijds door toevoeging van het resultaat, anderzijds door een negatieve correctie binnen het Eigen Vermogen van € 9,7 miljoen. Dit betreft het gerealiseerde effect van de sloop van Grunobuurt en Klaprooslaan. De solvabiliteit stijgt daardoor naar 68,8%.

Het Resultaat en Eigen Vermogen zijn identiek aan de bedragen zoals vermeld in paragraaf 9.3.1. De Woningwet schrijft namelijk voor dat de resultaten van de Niet-DAEB via de regel "Netto Vermogenswaarde Niet-DAEB" worden verwerkt.

Het vermogen in bovenstaande tabel lijkt met een solvabiliteit van 68,8% zeer hoog. Dat is echter optisch. Ons Eigen Vermogen ligt vast in onze woningen en kunnen we niet snel liquide maken. Nijestee verkoopt zeer beperkt en de huur die we vragen is geen markthuur. In onderstaande balans presenteren we ons vermogen dan ook op een andere manier. We gaan er hierbij vanuit dat we al onze woningen doorexploiteren (en dus niet verkopen) en we rekenen met onze eigen streefhuur (en dus niet met een min of meer fictieve hogere markthuur).

DAEB met bestemming							
Bedragen x € 1.000	Jaarverslag 2016	Jaarverslag 2017	Begroting 2019	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Sociaal vastgoed in exploitatie	806.473	702.297	737.500	794.700	832.600	857.400	877.900
Vastgoed in ontwikkeling	30.009	9.075	21.000	17.200	8.900	7.500	3.000
Onroerende en roerende zaken tdd expl.	12.203	12.094	12.200	12.300	12.400	12.500	12.600
Overige vaste activa	3.727	3.965	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Interne lening ug	50.000	33.000	18.000	0	0	0	0
Netto vermogenswaarde Niet DAEB	54.062	64.489	68.700	71.800	56.900	41.800	26.700
Vlottende activa	1.921	8.287	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Liquide middelen	1.520	2.085	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Balanstotaal debet	959.915	835.292	867.400	906.000	920.800	929.200	930.200
Eigen vermogen	382.489	342.149	405.000	402.100	415.300	430.700	442.000
Resultaat boekjaar	149.475	67.649	2.100	18.200	20.400	16.300	14.300
Egalisatierekening/Voorz.	6.700	5.731	8.400	8.100	7.400	6.700	6.700
Langlopende schulden kredietinstellingen	381.652	365.763	416.300	442.800	442.700	440.500	432.200
Overige lange schulden	4.670	388	600	-200	0	0	0
Liquide middelen	0	0	0	0	0	0	0
Kortlopende schulden	34.929	53.612	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Balanstotaal credit	959.915	835.292	867.400	906.000	920.800	929.200	930.200
Solvabiliteitspercentage	55,4%	49,1%	46,9%	46,4%	47,3%	48,1%	49,1%

Het verschil tussen de balans op de vorige bladzijde en bovenstaande balans wordt *Volkshuisvestelijke Bestemming* genoemd. Bij Nijestee bedraagt deze Volkshuisvestelijke Bestemming ultimo 2017 circa € 528 miljoen. Dit bedrag wordt aan de activakant gecorrigeerd op de post "Sociaal vastgoed in exploitatie" en aan de passivakant op het "Eigen Vermogen". De solvabiliteit daalt hierdoor met 19,7% (van 68,8% naar 49,1%), maar blijft ruim boven de norm.

9.3.3 Meerjarenprognose Niet-DAEB

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van de Niet-DAEB nader toegelicht.

De volgende aspecten komen aan bod:

- Activiteitenplan – ontwikkeling aantal woningen
- Winst- en Verliesrekening
- Balans

De voornemens van Nijestee voorzien in een afnemende Niet-DAEB-portefeuille. In onderstaande tabel het gerealiseerde en verwachte verloop.

Niet-DAEB	Totaal	Jaarverslag 2017	Begroting 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Sloop:	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop huurwoningen:	-417	-52	-50	-75	-80	-80	-80
Nieuwbouw Niet-DAEB:	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen in eigendom	-417	-52	-50	-75	-80	-80	-80
Aantal woningen in eigendom ultimo:	417	365	315	240	160	80	0

* Op 31 december 2016 hadden we 417 woningen in eigendom die na de scheiding als Niet-DAEB te boek staan.

De Niet-DAEB portefeuille wordt in enkele jaren afgebouwd naar nihil. In 2017 zijn er 52 woningen verkocht. Dit aantal verwachten we ook min of meer in 2018 te realiseren. Vanaf 2019 wordt het aantal verkopen verhoogd naar 75-80 per jaar om liquide middelen te genereren voor het DAEB-programma.

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Huuropbrengsten	6.453	5.700	5.000	4.300	3.600	2.700
Opbrengsten servicecontracten	300	200	200	200	100	100
Lasten servicecontracten	-300	-100	-100	-100	-100	-100
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-500	-500	-400	-400	-300	-300
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.108	-800	-800	-700	-600	-400
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	96	-100	0	0	100	200
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.941	4.400	3.900	3.300	2.800	2.200
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	607	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-637	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-27	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-57	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.116	12.500	18.750	20.000	20.000	20.000
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-16.303	-11.100	-15.950	-16.900	-16.000	-15.700
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.813	1.400	2.800	3.100	4.000	4.300
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	876	-600	-2.000	-300	-200	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.135	800	700	600	400	300
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	172	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.183	200	-1.300	300	200	300
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.598	-1.800	-1.300	-700	-300	-400
Saldo financiële baten en lasten	-2.598	-1.800	-1.300	-700	-300	-400
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	15.282	4.200	4.100	6.000	6.700	6.400
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	0	0	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	15.282	4.200	3.100	5.000	5.700	5.400
Buitengewone baten	0	0	0	0	0	0
Buitengewone lasten	0	0	0	0	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0	0	0	0	0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	15.282	4.200	3.100	5.000	5.700	5.400

* De grootste post die wellicht opvalt betreft "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Iedere wijziging in marktwaarde wordt via het resultaat geboekt. In 2017 is de stijging van de marktwaarde circa 5% (= € 10,1 miljoen). Exclusief de stijging van de marktwaarde is het jaarresultaat € 5,1 miljoen positief.

De resultaten zijn voor alle jaren positief. Vanaf 2020 start de Niet-DAEB met het uitkeren van dividend aan de DAEB. Hiermee worden overtollige middelen van de Niet-DAEB overgeheveld naar de DAEB. Het is pas toegestaan om dividend uit te keren nadat de interne lening is afgelost.

De rentelasten zijn inclusief de rentelasten van de lening die door DAEB aan Niet-DAEB is verstrekt (€50 miljoen, rente 3,6%). De interne lening wordt in enkele jaren afgebouwd naar nihil.

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

Niet DAEB							
Bedragen x € 1.000	Jaarverslag	Jaarverslag	Begroting	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Commercieel vastgoed in exploitatie	113.689	112.741	102.900	87.900	71.900	55.900	39.900
Vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0
Onroerende zaken VoV	13.322	13.956	13.300	13.300	13.300	13.300	13.300
Overige vaste activa	350	161	0	0	0	0	0
Vlottende activa	4.499	2.023	0	0	0	0	0
Liquide middelen	0	0	0	0	0	0	0
Balanstotaal debet	131.860	128.881	116.200	101.200	85.200	69.200	53.200
Eigen vermogen	39.990	54.062	64.500	68.700	71.800	56.900	41.800
Correctie beginbalans van DAEB	0	-4.855	0	0	0	0	0
Resultaat boekjaar Niet-DAEB	14.072	15.282	4.200	3.100	5.000	5.700	5.400
Dividend uitkering	0	0	0	0	-19.900	-20.800	-20.500
Egalisatierekening/Voorz.	0	0	0	0	0	0	0
Langlopende schulden kredietinstellingen	13.850	12.998	13.000	12.100	11.200	10.300	9.400
Interne lening og	50.000	33.000	18.000	0	0	0	0
Terugkoopverplichting zaken VoV	13.115	13.631	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100
Overige lange schulden	0	3.911	3.400	4.200	4.000	4.000	4.000
Kortlopende schulden	833	852	0	0	0	0	0
Balanstotaal credit	131.860	128.881	116.200	101.200	85.200	69.200	53.200
Solvabiliteitspercentage	41,0%	53,8%	59,1%	70,9%	66,8%	60,4%	50,2%

Het Eigen Vermogen bedraagt ultimo 2016 € 49,2 miljoen. Dit betreft de balans conform scheidingsvoorstel (€ 54,1 miljoen) inclusief een overheveling van twee posten die per 1 januari 2017 zijn overgeheveld van DAEB naar Niet-DAEB (€ 4,9 miljoen). Ultimo 2017 stijgt het Eigen Vermogen naar € 64,5 miljoen als gevolg van een resultaat van € 15,3 miljoen. Vanaf 2020 daalt het Eigen Vermogen. Dit wordt veroorzaakt door het uitkeren van dividend aan de DAEB.

9.4 Marktwaarde 2017

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 2017;
- Omvang Eigen Vermogen ultimo 2017

9.4.1 Toelichting keuze waarderingsgrondslag

Op grond van de 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 oktober 2017 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, waarderingmethodiek (DCF), waarderingcomplex, doorexploiteerscenario versus uitpondscenario. Nijestee volgt de uitgangspunten zoals beschreven in het Handboek. Jaarlijks wordt dit Handboek geactualiseerd. Enkele aanvullende opmerkingen:

Full versie: 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.

Typen vastgoed: 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. Alle woningeenheden 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 2017 kent Nijestee circa 670 waarderingscomplexen met gemiddeld 20 woningen per complex.

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 123% van de WOZ-waarde (WOZ peiljaar 2016).
- 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 670 waarderingscomplexen is daartoe verdeeld in drie min of meer gelijkwaardige delen (qua omvang, locatie, typologie etc.). Jaarlijks worden derhalve 4.500 woningeenheden 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 (1/3 via taxatie update en 1/3 via 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. Nijestee heeft 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.

9.4.2 Toelichting ontwikkeling marktwaarde 2017

De marktwaarde van onze materiële vaste activa in exploitatie (DAEB en Niet-DAEB) bedroeg begin 2017 totaal € 1,280 miljard. Eind 2017 is de marktwaarde met € 75 miljoen gestegen naar € 1,355 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	13.547	2.060	2	15.609	
Boekwaarde 1 januari 2017:	1.143.531	124.631	12.203	1.280.365	
Wijziging definitief scheidingsvoorstel	10.942	-10.942	0	0	1
Herrekende boekwaarde 1 januari 2017	1.154.473	113.689	12.203	1.280.365	
Mutaties:					
Opleveringen	35.853	876	0	36.729	2
Investerings	5.102	0	0	5.102	3
Desinvesteringen verkoop	-5.094	-11.857	0	-16.951	4
Desinvesteringen sloop	-10.110	-237	0	-10.347	5
Aanpassingen marktwaarde	50.214	9.726	50	59.990	6
Overige mutaties	0	544	-159	385	
Totaal van de mutaties	75.965	-948	-109	74.908	
Boekwaarde 31 december 2017	1.230.438	112.741	12.094	1.355.273	
Boekwaarde Historische Kostprijs	365.312	77.852	19.406	462.570	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	874.704	35.941	1.256	911.901	
Onderdeel van Overige reserves	-9.578	-1.052	-8.568	-19.198	

Toelichting:

- De AW heeft niet ingestemd met het voorlopige scheidingsvoorstel zoals ingediend per 31 december 2016. Om die reden heeft Nijestee een nieuw scheidingsvoorstel ingediend per 1 juli 2017 waarbij 77 woningen zijn "teruggezet" van Niet-DAEB naar DAEB. De marktwaarde van deze woningen bedroeg € 10,942 miljoen. Op 9 november 2017 heeft de AW ingestemd met ons definitieve scheidingsvoorstel.
- In 2017 zijn er 3 nieuwbouwprojecten DAEB opgeleverd. Dit zijn:
 - De Zaag – 72 woningen + 79 parkeerplaatsen (Niet-DAEB), marktwaarde € 8,8 miljoen
 - Upsilon (locatie Trefkoel) – 465 woningen, marktwaarde € 22,8 miljoen
 - Piet Fransenlaan (Kopland) – 38 woningen, marktwaarde € 5,1 miljoen
Totaal € 36,7 miljoen.
- Nijestee heeft 667 woningen energetisch verbeterd en/of in uitvoering. De stijging van de marktwaarde bedraagt € 5,1 miljoen. De stijging bedraagt gemiddeld 25% van de investering.
- Het aantal woningverkopten in 2017 bedraagt 104, waarvan 52 DAEB en 52 Niet-DAEB. Verder zijn er 5 MOG/BOG-objecten verkocht (allen Niet-DAEB):
 - Friesestraatweg 418
 - Aquamarijnstraat 1

- Grunostraat 13
- Aldo Morostraat 92
- Boterdiep 30.

Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 69 garages/parkeerplaatsen verkocht en 16 erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van deze verkopen bedraagt totaal € 16,9 miljoen.

5. Er zijn 69 DAEB-woningen gesloopt in 2017; allemaal in de Grunobuurt. Er zijn ook 2 BOG-objecten gesloopt (Paterswoldseweg 108 en 110). Het marktwaarde-effect van deze sloop bedraagt totaal negatief € 6,2 miljoen. Daarnaast is het complex Klapprooslaan Treslinghuis afgewaardeerd naar nihil vanwege aanstaande sloop begin 2018 (effect negatief € 4,1 miljoen). Totaal effect vanwege sloop is € 10,3 miljoen.
6. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen ook in 2017 positief ontwikkeld. Dit is onder andere af te lezen aan een leegwaardestijging van 10 tot 15%. Door deze leegwaardestijging is ook de marktwaarde toegenomen met circa 5%. In geld betekent dit een stijging van ruim € 60 miljoen.

9.4.3 Omvang Eigen Vermogen ultimo 2017

Ultimo 2017 bedraagt de omvang van het Eigen vermogen € 937,9 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

	Ultimo 2016	Mutaties Herwaarderingsreserve en Overige Reserves	Niet gerealiseerde Waardeverandering	Resultaat 2017 (excl. Waardeverandering)	Ultimo 2017
Overige reserve	30.171	6.840	0	-10.973	26.038
Herwaarderingsreserve	849.792	-16.513	63.655	14.967	911.901
Eigen Vermogen	879.963	-9.673	63.655	3.994	937.939

Toelichting:

Overige reserves: het resultaat (excl. waardeveranderingen) ad positief € 4 miljoen is toegelicht in paragraaf 9.3.

Herwaarderingsreserve (marktwaarde): Het gehele bezit in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. In 2017 bedroeg de niet-gerealiseerde waardeverandering € 63,7 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 2017 is de hoogte hiervan € 911,9 miljoen.

9.4.4 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	123% van WOZ	118% van WOZ	-/- 39 miljoen	3%
Disconteringsvoet	7,2%	+/- 1%	-/- 127 miljoen	10%

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

9.4.5 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'.

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 2017 bedraagt de bedrijfswaarde van de onroerende goederen in exploitatie € 642 miljoen; de marktwaarde bedraagt € 1,343 miljard. Per saldo dus een verschil van € 701 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	Markthuur
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 € 213 miljoen, op basis van marktwaarde bedraagt het Eigen Vermogen € 938 miljoen. Qua realiseerbaarheid van het Eigen Vermogen merken wij op, dat een Eigen Vermogen van € 938 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 uitpoundscenario, maar een scenario gebaseerd op langjarige exploitatie van het vastgoed.

9.5 Resultaat 2017

9.5.1 Toelichting resultaat 2017 DAEB + Niet-DAEB

Het resultaat 2017 bedraagt positief € 67,6 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Ten opzichte van de begroting (positief € 12,9 miljoen) een hogere toevoeging van € 54,7 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 / hogere verhuurdersheffing	0,6
Lager marktwaardeverlies projecten (nieuwbouw en energetische verbetering)	1,2
Hoger resultaat verkoop	0,5
Hogere salarislasten	-0,2
Hogere dekking projecten (nieuwbouw en energetische verbetering)	0,4
Hogere huuropbrengsten	0,7
Lagere rentelasten leningportefeuille	0,7
Hogere lasten vennootschapsbelasting	-0,3
Hogere onderhoudslasten	-0,8
Diversen	-0,2
Subtotaal (exclusief effect marktwaardestijging)	2,6
Hogere marktwaardestijging (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	52,1
Totaal	54,7

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 energetische verbeteringen is dit verlies veel groter dan voorheen. Investerings in dergelijke verbeteringen 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 2017 bedraagt het marktwaardeverlies op energetische verbeteringen € 10,2 miljoen, waar we in de begroting uitgaven van € 4,9 miljoen. In de jaarrekening (onderdeel “46. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille”), is een specificatie opgenomen van de diverse afwaarderingen.

Per saldo is er een positief verschil met de begroting, omdat nieuwbouwprojecten Atlas en Paddepoel Zuid-Oost zijn vertraagd. Verder is de sloop van de Grunobuurt rechtstreeks via de Herwaarderingsreserve/Eigen Vermogen geboekt en dus niet via de Winst- en Verliesrekening gegaan.

Marktwaardestijging – iedere wijziging van de marktwaarde heeft een resultaatseffect en wordt via de Winst - en Verliesrekening geboekt. De marktwaarde begin 2017 bedroeg € 1,280 miljard. In 2017 is de marktwaarde gestegen met circa 5%. De marktwaardestijging bedraagt circa € 63,7 miljoen (begroot: € 11,5 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.

9.5.2 Vermogensovermaat

Als je naar de jaarcijfers van 2017 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 woningwet met nieuwe kaders wat we mogen bouwen en doen, de discussie en vertraging in verband met aardbevingsbestendig 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.

9.6 Financier en beleggen

Al onze activiteiten staan al bijna een eeuw in het belang van de volkshuisvesting. Ook ons financierings- en beleggingsbeleid is erop gericht de continuïteit van onze maatschappelijke onderneming te garanderen. We streven naar een optimale mix waarbij zowel de rentekosten als het renterisico minimaal zijn. Financieringsbeslissingen nemen we binnen de bepalingen van ons Treasurybeleid. Het Treasurybeleid vormt (samen met de begroting) het kader om besluiten te nemen over het aangaan van leningen, beleggingen en kasgelden.

9.6.1 Financiering lang vermogen

In 2017 hebben zeven leningen een renteaanpassing gehad.

Datum gebeurtenis	Geldgever	Oud %	Nieuw %	Aanpassing geldt voor	Restant hoofdsom
Aanpassing opslagrente basisleningen					
30/03/17	BNG	2,76% + 0,3%	2,76% + 0,2%	4 jaar	10.000.000
03/07/17	NWB	3,10% + 0,11%	3,10% + 0,23%	5 jaar	20.000.000
15/12/17	NWB	3,095% + 0,34%	3,095% + 0,07%	4 jaar	10.000.000
Aanpassing opslagrente flexlening					
14/06/17	BNG	6M Euribor + 0,22%	6M Euribor + 0,3%	6 jaar	1.400.000
Renteherzieningen					
1/08/17	Gemeente Groningen	4,975%	1,25%	15 jaar	707.414
1/11/17	Gemeente Groningen	5,02%	1,125%	15 jaar	586.442
1/12/17	Gemeente Groningen	5,03%	1,145%	15 jaar	2.895.378
Totaal					45.589.234

Nieuwe leningen

In 2017 is er één nieuwe lening aangetrokken van € 10 miljoen. In onderstaande tabel worden de modaliteiten weergegeven.

Datum	Geldgever	Rente%	Rente hoofdsom	Looptijd	Financieringswijze
28/09/17	BNG	0,828%	10.000.000	25 jaar	Annuiteit

Deze nieuwe lening heeft een renteherziening over 10 jaar.

Aflossingen

In 2017 is een bedrag van € 12,9 miljoen afgelost op de leningportefeuille.

Regulier is € 9,6 miljoen afgelost. Qua eindaflossingen is een bedrag van € 3,3 miljoen afgelost.

Geldgever	Datum	Rente%	Restant hoofdsom
Regulier	divers	divers	€ 9.624.514
Gemeente Groningen	1/08/17	4,95%	€ 3.026.406
Linhoff Stichting	24/12/17	3,25%	€ 247.812
SVN	30/11/17	0,5%	€ 34.268
Eindtotaal			€ 12.933.000

In 2017 zijn geen extra aflossingen gedaan.

Leningenportefeuille ultimo 2017

Als gevolg van de aanpassingen zoals hierboven geschetst, ziet de leningenportefeuille van Nijestee er ultimo 2017 als volgt uit:

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom x € 1 mln.	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente
Annuititeit	66	183,6	16,7	3,39%
Basisrente	11	144,0	43,1	3,49%
Fixe	4	73,0	24,5	4,08%
Flexlening	2	25,0	5,8	0,30%
Aflossing flexlening		-14,4		
Totaal	83	411,2	27,1	3,47%
Waarvan DAEB	77	397,3		
Waarvan Niet-DAEB	6	13,9		

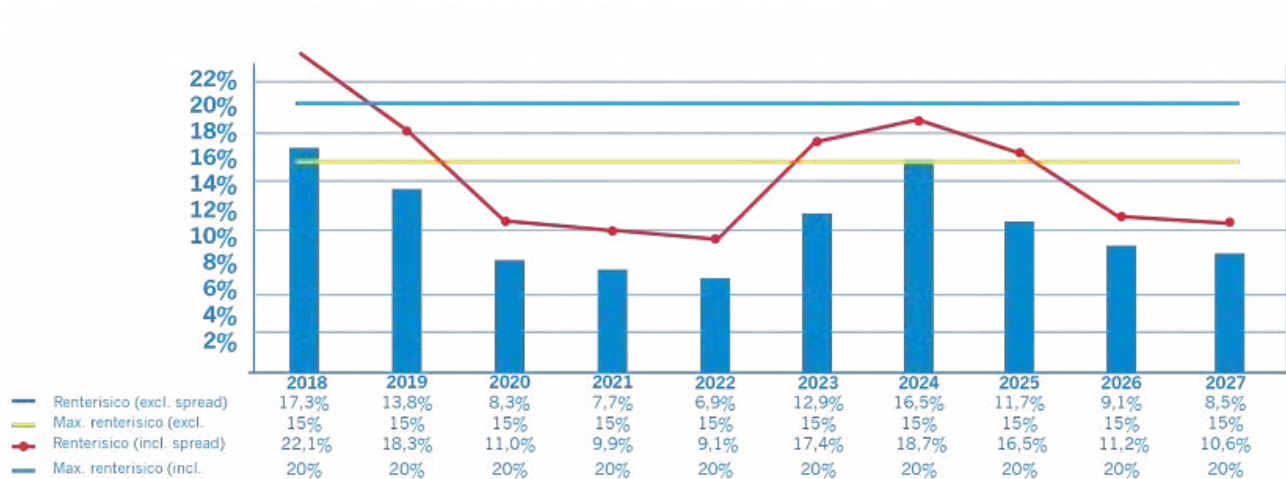
Van de Flexleningen van in totaal € 25 miljoen is € 14,4 miljoen niet opgenomen.

De rentelast over onze leningenportefeuille bedroeg in 2017 € 14,7 miljoen. De gemiddelde rente ultimo 2017 bedraagt 3,47% (2016: 3,63%). 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 € 411,2 miljoen ultimo 2017 naar € 441,6 miljoen eind 2022. In de periode tot en met 2022 trekken we voor € 72 miljoen nieuwe leningen aan en nemen we € 14,4 miljoen op uit het roll-over krediet. Tezamen met de opbrengsten uit verkoop en de operationele kasstroom worden hiermee de investeringen voor de komende 5 jaar betaald (totaal circa € 200 miljoen).

9.6.2 Renterisico's

Het renterisico is de som van de aflossingen, renteconversies en de benodigde (her)financiering uitgedrukt in een percentage van de som van de opgenomen kapitaalmarktleningen. Intern hebben we de limiet voor renterisico's in het Treasurystatuut vastgesteld op maximaal 15% per jaar (exclusief spreadherzieningen) en maximaal 20% (inclusief spreadherzieningen). Het renterisico blijft de komende jaren beneden de grens van 20% met uitzondering van 2018. In onderstaande tabel het verloop van het verwachte renterisico.



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 nieuwe leningen worden meegenomen in het berekenen van het renterisico
- Grafiek is gebaseerd op de begroting 2018 en de daarbij horende meerjarenbegroting;
- Het risico in 2018 wordt voornamelijk bepaald door een eindaflossing van € 22 miljoen. Dit risico wordt verlaagd zodra herfinanciering is gerealiseerd.

9.6.3 Beleggingen

We hielden in 2017 geen beleggingen aan.

9.6.4 Financiering kort

De activa in ontwikkeling en het onderhanden werk financieren we voor met kort geld. Bij de start van de bouw van huurwoningen trekken we voor de bedrijfswaarde financiering met een lange looptijd aan. Het saldo van de liquide middelen bedroeg ultimo 2017 € 2,1 miljoen positief. We hebben continu inzicht in de actuele stand van de liquide middelen en op basis van uitgebreide liquiditeitsprognoses zijn de liquiditeiten accuraat in te schatten.

9.6.5 Kasstromen

De netto kasstroom is in 2017 afgenomen. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door hogere onderhoudslasten ten opzichte van 2016 (ruim € 2 miljoen). Anderzijds is in 2017 een nieuw primair pakket geïmplementeerd (Viewpoint, extra kosten € 0,8 miljoen).

De netto kasstroom ultimo 2017 bedraagt € 2.614 per verhuureenheid. We gaan er van uit dat de netto kasstroom voor rente en heffingen de komende jaren licht zal stijgen.

Omschrijving	Jaarverslag 2015	Jaarverslag 2016	Jaarverslag 2017 DAEB + Niet-DAEB
Netto bedrijfslasten (* € 1 mln)	16.758	17.521	19.168
Aantal verhuureenheden	14.149	13.885	14.297
Netto bedrijfslasten per verhuureenheid	1.184	1.262	1.341
Huur per verhuureenheid	5.516	5.652	5.549
Onderhoudslasten per verhuureenheid	1.525	1.464	1.594
Netto kasstroom voor rente/heffingen	2.807	2.926	2.614

Rentedekkingsgraad (ICR)

De ICR wordt berekend op basis van het Kasstroomoverzicht (zie jaarrekening). De kasstroom uit operationele activiteiten is voldoende om de rentelasten te kunnen voldoen. De rentedekkingsgraad bedraagt ultimo 2017 circa 1,97. De ondergrens is 1,4.

Omschrijving	Jaarverslag 2015	Jaarverslag 2016	Jaarverslag 2017 DAEB + Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.290	16.333	14.849
Af: renteontvangsten	-5	-58	-117
Bij: renteuitgaven	17.363	16.953	15.164
Nettokasstroom voor rente	33.648	33.228	29.896
Rentedekkingsgraad	1,94	1,96	1,97

9.6.6 Loan to Value

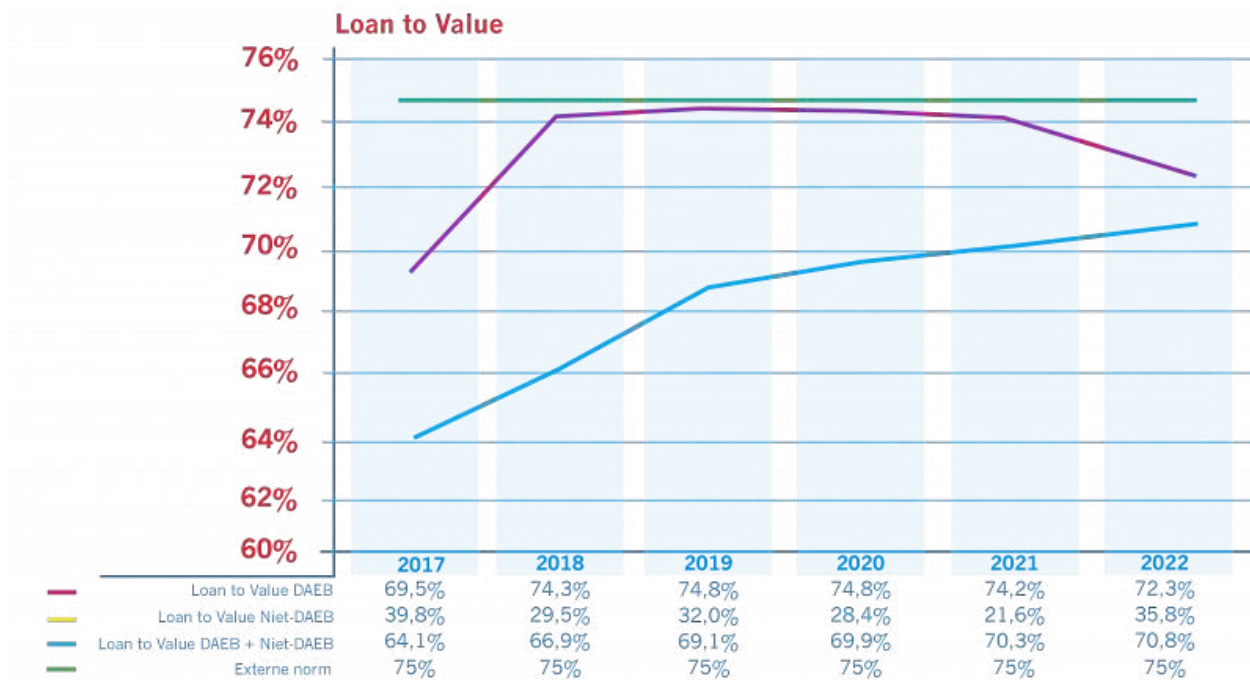
De Loan to Value (LTV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de bedrijfswaarde.

Ultimo 2017 is de stand van de opgenomen geldleningen € 411,2 miljoen. De bedrijfswaarde van het bezit van Nijestee bedraagt € 641,7 miljoen. De LTV is derhalve 64,1%.

In onderstaande tabel is de verdeling tussen DAEB en niet-DAEB (inclusief interne lening) nader toegelicht.

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand leningen	397.300	13.900	411.200
Interne lening	-33.000	33.000	0
Subtotaal	364.300	46.900	411.200
Bedrijfswaarde	524.100	117.600	641.700
Loan to value	69,5%	39,8%	64,1%

Nijestee streeft bij DAEB naar een LTV van maximaal 75%. Hiermee sluit zij aan bij de criteria van AW/WSW. De jaren na 2017 zijn richtinggevend en sterk afhankelijk van realisatie van voorgenomen investeringen. Ook het verloop van de interne lening (ultimo 2017 € 33 miljoen) is hiervan afhankelijk.



* Loan to Value Niet-DAEB niet zichtbaar in grafiek

9.6.7 Borgbaarheid en borgingsplafond

Ieder jaar 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 2017 en 2018 weergegeven.

Omschrijving	2017	2018
Stand geborgde leningen per 1 januari	393.778.000	411.887.000
Niet opgenomen rollover leningen:	20.000.000	20.000.000
Totaal geborgd primo:	413.778.000	431.887.000
Investerings nieuwbouw en energetisch	50.809.000	58.768.000
Interne financieringsbronnen	18.378.000	18.360.000
Correcties (Niet-DAEB)	14.322.000	11.889.000
Subtotaal	32.700.000	30.249.000
Correctie liquide middelen	0	0
Correctie restant opname rollover leningen	-20.000.000	-20.000.000
Totaal correcties:	-20.000.000	-20.000.000
Borgingsplafond ultimo:	411.887.000	440.406.000

De omvang van de leningenportefeuille ultimo 2017 bedraagt € 411,2 miljoen. Daarvan is € 397,3 miljoen geborgd en € 13,9 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW, een maximaal geborgde leningenportefeuille van € 411,9 miljoen.

	2017
Stand geborgde leningen 31 december 2017	397.302.551
Niet opgenomen flexleningen	14.400.000
Eindtotaal	411.702.551

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 juli 2017 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 2017

In december 2017 leverden we de dPi bij CorpoData aan. Deze is consistent met de dPi van december 2016.

9.7 Fiscaliteiten

9.7.1 Vennootschapsbelasting

Binnen de Vennootschapsbelasting (VPB) onderscheiden we drie tijdvakken:

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

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 2017

Het fiscale resultaat over 2017 bedraagt € 3,6 miljoen positief. Het resultaat is bepaald volgens de regels van VSO2.

Het fiscale resultaat over 2017 is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Resultaat 2017 commercieel	Resultaat 2017 fiscaal 1)	Vershil
Baten			
Huren	79.327	79.327	0
Vergoedingen	3.064	3.064	0
Verkoop onroerende zaken projecten/verlies bestaand	0	0	0
Verkoop onroerende zaken bestaand	3.866	2.900	966
Geactiveerde productie	1.205	1.205	0
Overige bedrijfsopbrengsten	1.995	1.404	591
Totaal baten	89.457	87.900	1.557
Lasten			
Afschrijvingen	159	5.000	-4.841
Overige waardeveranderingen MvA	-60.087	500	-60.587
Erfpacht	42	42	0
Lonen en sociale lasten	10.787	10.787	0
Lasten kwaliteitsverbetering	10.282	5.299	4.983
Lasten onderhoud	19.791	19.791	0
Kosten leefbaarheid	853	853	0
Lasten servicecontracten	3.022	3.022	0
Verkoop onroerende zaken	0	1.285	-1.285
Overige bedrijfslasten	20.817	20.817	0
Totaal lasten	5.666	67.396	-61.730
Exploitatieresultaat	83.791	20.505	63.287
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	157	0	157
Rentebaten	2.596	796	1.800
Rentelasten	-16.936	-14.878	-2.058
Waardeverandering van verkoop onder voorwaarden	0	0	0
Belastingen	-1.959	0	-1.959
Fiscaal resultaat	67.649	6.423	61.227
Correctie Oort	0	32	-32
Correctie herinvesteringsreserve 2015	0	-2.900	2.900
Belastbaar bedrag	67.649	3.555	64.095

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 2008 nog verrekenbaar is tot en met 2017. De stand van de verliescompensatie is ultimo 2017 als volgt:

Jaar	Status	Belastbaar resultaat	Gecompenseerd	Stand verliescompensatie
2006	definitief	-3.329.620	3.329.620	0
2007	definitief	-1.392.550	1.392.550	0
2008	definitief	-168.019	168.019	0
2009	definitief	-10.084.671	10.084.671	0
2010	definitief	0	0	0
2011	definitief	-6.545.506	2.929.482	-3.616.024
2012	definitief	-10.171.301	0	-10.171.301
2013	definitief	5.455.892	-5.455.892	0
2014	ingediend	1.412.381	-1.412.381	0
2015	ingediend	-540.769	0	-540.769
2016	concept	7.481.569	-7.481.569	0
2017	concept	3.554.500	-3.554.500	0
Totaal		-14.328.094	0	-14.328.094

9.7.2 Belastinglatenties

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

Latentie leningen

Ultimo 2017 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 410,1 miljoen. De commerciële waardering betrof €411,2 miljoen. Voor het verschil van ruim € 1,0 miljoen is conform de jaarrekeningregels een actieve latentie gevormd van € 0,6 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
31/12/07	321.968.752	308.898.644	13.070.108	3.332.878	3.332.878
31/12/08	342.258.167	330.507.584	11.750.583	2.996.399	-336.479
31/12/09	376.321.304	365.625.578	10.695.726	2.727.410	-268.989
31/12/10	413.218.755	403.516.974	9.701.781	2.473.954	-253.456
31/12/11	433.971.292	425.210.444	8.760.848	2.234.016	-239.938
31/12/12	464.183.964	456.410.896	7.773.068	1.982.132	-251.884
31/12/13	481.774.595	474.993.326	6.781.269	1.729.224	-252.909
31/12/14	462.093.897	456.169.374	5.924.524	1.146.136	-583.088
31/12/15	437.249.210	432.141.746	5.107.463	951.660	-194.476
31/12/16	408.484.771	407.320.873	1.163.898	869.753	-81.907
31/12/17	411.152.987	410.119.913	1.033.074	631.045	-238.708

Latentie verliescompensatie

Ultimo 2017 bedraagt het totale fiscale verlies € 14,3 miljoen over de periode 2006-2017. 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 2008 nog verrekenbaar is tot en met 2017. 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 2019 gebruik maken van het opgebouwde verliescompensatiesaldo. Het resterend saldo per jaar is contant gemaakt tegen 3%, waardoor de latentie per 31 december 2017 € 3,3 miljoen bedraagt.

Onderstaand schema geeft de berekening van de latentie weer:

Bedragen * € 1.000	2017	2018	2019	Totaal
Saldo verliescompensatie 1-1	17.883	14.328	8.699	
Fiscaal resultaat geraamd	3.555	5.629	8.699	
Restant verliescompensatie 31-12	14.328	8.699	0	
Verliesverdamping	3.555	5.629	8.699	
CW van de latentie 3%	0	1.366	1.968	3.334

Belastinglatentie verkoop woningen

Het tijdelijke verschil van het resultaat op de woningen welke binnen vijf jaar worden verkocht bedraagt totaal ruim € 10 miljoen. De fiscale waarde is lager dan de marktwaarde, waardoor er een passieve belastinglatentie ontstaat. De contante waarde van deze latentie is berekend tegen 3% rente en bedraagt € 2,1 miljoen. Deze latentie is per 31-12-2017 opgenomen op de balans. In totaal zijn er 607 woningen bestemd voor verkoop binnen vijf jaar.

De totale belastinglatentie is per 31-12-2017 als volgt opgebouwd:

Bedragen * € 1.000	Actief	Passief
Latentie leningen	631	
Latentie verliescompensatie	3.334	
Latentie verkoop woningen		2.104
Totaal belastinglatenties 2017	3.965	2.104

Gevolgen in de jaarrekening

In de jaarrekening van 2017 is totaal een last geboekt van € 1,9 miljoen als gevolg van de mutaties in de belastinglatenties. Onderstaand overzicht geeft per latentie de mutatie aan:

Bedragen * € 1.000	
Mutatie latentie leningen	239
Mutatie latentie verliescompensatie	-660
Mutatie latentie verkoop woningen	2.288
Totaal ten laste van het resultaat	1.866

9.7.3 BTW en overdrachtsbelasting

In 2017 hielden we rekening met:

- Pro rata BTW;
- Verlaging van de overdrachtsbelasting;
- Energie-investeringsaftrek (EIA).

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 2017 is rekening gehouden met een bedrag van circa € 30.000,- 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

Inleiding

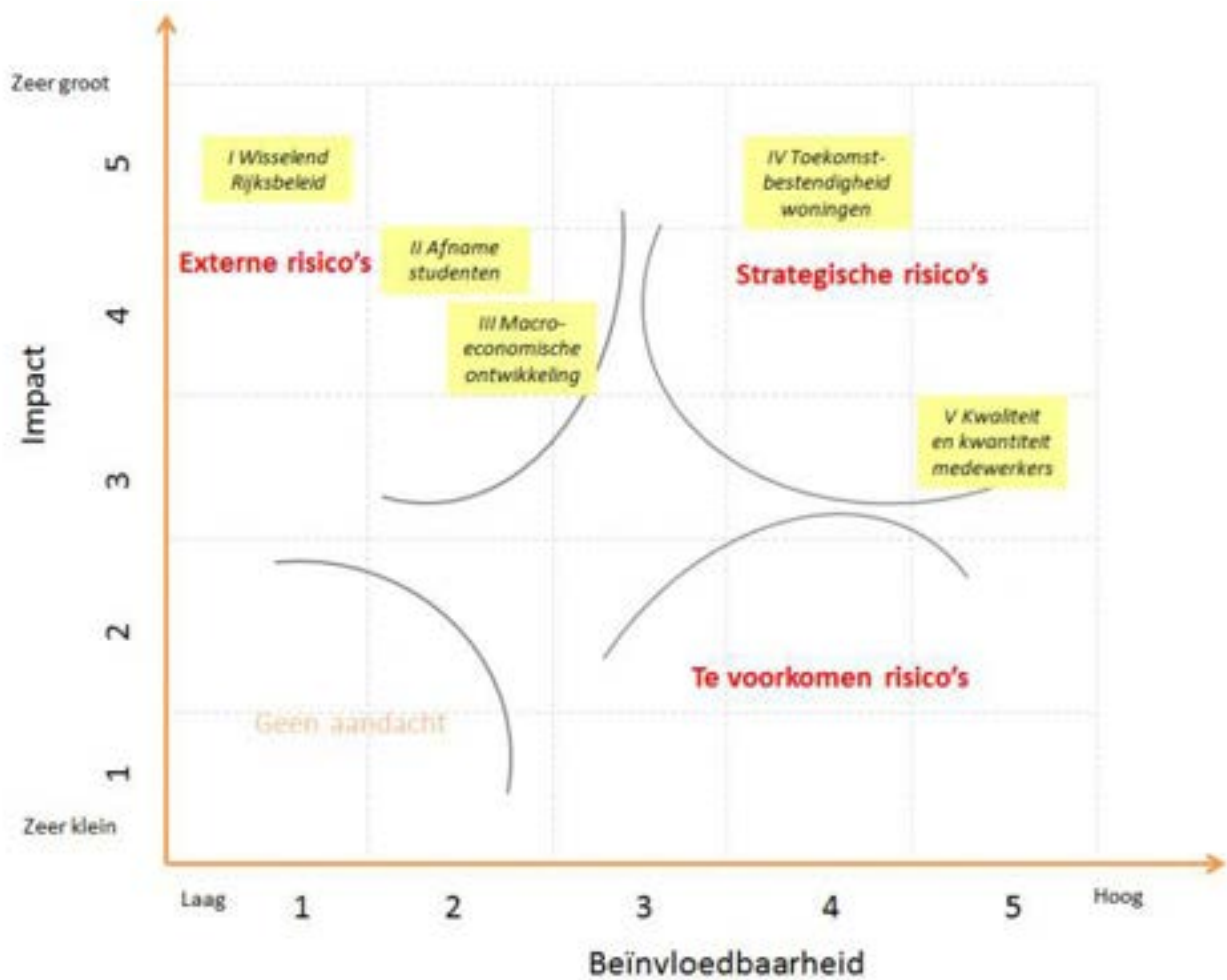
Nijestee is opgericht om goede en betaalbare huisvesting te bieden aan inwoners van de stad Groningen met een lager inkomen. We hebben doelstellingen geformuleerd hoe we dit willen realiseren. Er zijn risico's die het realiseren van die doelstellingen in gevaar brengen. Een belangrijk (besturings)instrument daarbij is risicomanagement. Met risicomanagement wil Nijestee bereiken dat wij ten aanzien van de doelstellingen:

- weten of beseffen wat de kansen en bedreigingen zijn om die te realiseren (de risico's);
- afgewogen en passende acties ondernemen om de kansen en bedreigingen te beheersen;
- regelmatig toetsen of de opzet, bestaan en werking van de beheersmaatregelen op het gewenste niveau is voor een effectieve en efficiënte beheersing.

Door het regelmatig toetsen van de opzet, het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen 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.

In 2017 zetten we verdere stappen om het risicomanagement te professionaliseren. De belangrijkste risico's zijn breed opgehaald in de organisatie. Deze risico's heeft de directie vervolgens beoordeeld op de potentiële impact in geval van optreden en de mate van beïnvloedbaarheid. Dit resulteerde in een risicokaart met een top vijf van belangrijkste risico's.



Ook stelden we in 2017 een strategiekaart op, waarmee de missie op een inzichtelijke manier is gekoppeld aan de strategische doelstellingen voor het komende jaar. Ook aan deze doelstellingen zijn de belangrijkste vijf risico's gekoppeld. Op deze manier legden we een relatie tussen risicomanagement enerzijds en prestatie management anderzijds. Hierdoor weten we welke risico's we moeten wegnemen om onze doelstellingen te realiseren.

Het beleid ten aanzien van risicobeheersing en het niveau van risicobereidheid zijn opgenomen in het risicomanagementbeleid. De directie stelde dit beleid in 2017 vast, de RvC gaf vervolgens goedkeuring.

10.1 Risicobereidheid

Als maatschappelijke organisatie kiezen we voor een lage risicobereidheid, maar we zijn bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van onze kerntaak. Risico's die niet samenhangen met kernactiviteiten, vermijden we in beginsel.

Nijestee wil geen risico's lopen rondom integriteit en compliant zijn aan wet- en regelgeving. Het uitgangspunt voor compliance- en integriteitsrisico's is dat we ons houden aan de wetten en we integer zijn.

10.2 Inrichting van de 3-verdedigingslijnes

We willen naar onze belanghebbenden transparant zijn, dit vereist een strakke corporate governance. Om de interne beheersing en risico's op orde te hebben, structureren we de rollen en verantwoordelijkheden vanuit drie verdedigingslijnes:

1. De eerste verdedigingslinie bestaat uit de directie, het management en de medewerkers die als eerste lijn verantwoordelijk zijn voor de interne beheersingsmaatregelen binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.
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 de juristen, het complianceteam en de procesconsulent. De procesconsulent voert interne controles uit om vast te stellen of de beheersingsmaatregelen in de organisatie goed zijn uitgevoerd.
3. De derde verdedigingslinie betreft de auditfunctie. Deze functie wordt uitgevoerd door de controller. De auditfunctie geeft een objectief onafhankelijk oordeel over de interne risicobeheersing en het controlesysteem.



10.3 Compliance(team)

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 hebben we de controller 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 2017 kwam het Compliance Team vier keer bijeen.

Nijestee beschikt over een Compliancereglement 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. In de jaarrapportage Compliance wordt aan de directie en Raad van Commissarissen gerapporteerd welke toekomstige wet- en regelgeving het komende jaar extra aandacht behoeft en worden eventuele compliance incidenten in kaart gebracht. In 2017 hebben zich geen compliance incidenten voorgedaan.

10.4 Risico's in beeld

De top vijf van belangrijkste externe/ strategische risico's voor Nijestee zijn:

Risicogebied	Omschrijving
Wisselend rijksbeleid	Het risico van wijziging in regelgeving en politieke besluiten op landelijk niveau, waardoor we gedwongen worden om scherpe of ongewenste koerswijzingen door te voeren. Denk hierbij aan het verhogen van verhuurdersheffing en saneringsheffing, de versobering van leenstelsel voor studenten, het verlagen van de huurtoeslag of de aanscherping van externe regels.
Demografische ontwikkeling: afname van studenten in de stad	Groningen is een studentenstad. Het risico bestaat dat het aantal studenten afneemt. Groningen zal dan een stad worden met een heel andere uitstraling en mogelijk afnemende aantrekkingskracht. Dit kan leiden tot een veranderende vraag in onze woningportefeuille.
Negatieve macro-economische ontwikkelingen: stijgende rente gecombineerd met dalende woningmarkt	Het risico dat Nijestee de economische ontwikkelingen zoals renteontwikkeling, prijsontwikkeling in de woningmarkt, ontwikkeling van bouwkosten, werkgelegenheid niet tijdig onderkent of hier niet tijdig op anticipeert. Het gevolg kan zijn dat niet voldaan kan worden aan vereisten vanuit de toezichhouders. Vooral de combinatie van stijgende rente en een dalende woningmarkt wordt gezien als een belangrijk strategisch risico.
Onvoldoende toekomstbestendigheid woningportefeuille	Het risico bestaat dat we onvoldoende slagvaardig zijn in de transformatie van onze woningportefeuille. Dit risico kan weer onderverdeeld worden in een aantal subonderdelen, te weten: - onvoldoende beschikbare en betaalbare bouwlocaties om meer sociale nieuwbouwwoningen te realiseren; - onvoldoende versnelling in de verduurzaming van ons bestaande bezit; - krapte op de aannemersmarkt en schaarse producten, waardoor projecten vertragen / de bouwkosten stijgen.
Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit medewerkers	De komende 5 jaren zullen een aantal sleutelfunctionarissen in de organisatie met pensioen gaan. Het risico bestaat dat geen geschikte opvolging wordt gevonden door krapte op de arbeidsmarkt of onvoldoende begeleiding om intern personeel klaar te stomen voor de vrij te komen functies. Daarnaast bestaat het risico dat als gevolg van de verdere professionalisering van de organisatie een mismatch ontstaat tussen de aanwezige competenties en de gewenste/ noodzakelijke competenties van het personeel, omdat Nijestee onvoldoende in staat is de juiste mensen aan te trekken c.q. de juiste mensen te behouden dan wel mensen intern op te leiden om aan de nieuwe eisen te voldoen.

10.5 Monitoring van risico's

Periodiek bespreekt de Raad van Commissarissen de risico's met de directeur-bestuurder en controller. Input voor deze bespreking is onder meer de tussentijdse rapportage risicomanagement, waarin staat in hoeverre de belangrijkste risico's nog actueel zijn en in hoeverre de belangrijkste risico's voldoende worden beheerst.

Een deel van de risico's is niet door ons te beïnvloeden, denk daarbij aan economische en maatschappelijke ontwikkelingen of veranderend overheidsbeleid. In de begroting 2018 en dit jaarverslag hebben wij enkele veranderende omstandigheden verwerkt in een aantal scenario's.

10.6 Operationeel risicomanagement

Naast het strategische risicomanagement zetten we in 2017 de versterking van de interne controles en interne audits verder door.

Samengevat:

Governance

- Inrichting onafhankelijke controlfunctie in lijn met Woningwet / financieel reglement (in 2016 vormgegeven)
- Actualiseren van verschillende statuten en reglementen
- Gesprek tussen Auditcommissie en controller zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder

Risico-identificatie en beheersing

- Strategische risico's geïnventariseerd inclusief beheersmaatregelen
- Risicobereidheid vastgesteld
- Actualiseren van interne controleplan

Informatie & communicatie

- Vastlegging van risicomanagement in tussentijdse rapportages
- Bespreken van interne controles in directie-overleg
- Adviezen uit interne controles voorzien van een verantwoordelijke en deadline
- Samenvatting van interne controles richting Auditcommissie en RvC
- Opstellen van controlnotities bij belangrijke te nemen beslissingen t.b.v. directie / RvC

Monitoring

- Uitvoeren van interne controles
- Bewaking van opvolging van adviezen van de controlerende accountant

Bijlage

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 collega-corporaties uit het land om kennis uit te wisselen over diverse zaken. 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)

Grunneger Power (lokale energiecoöperatie)

11

Kengetallen



Kengetallen

Kengetallen		
	2017	2016
Gegevens woningbezit:		
Aantal woningen 1 januari	12.997	13.225
- aantal opgeleverd	575	6
- aantal verkocht	-104	-133
- aantal gesloopt	-69	-77
- samenvoeging	-1	0
- overheveling andere categorie	0	-24
Aantal woningen 31 december	13.398	12.997
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen)	451	451
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-geen wonen)	63	57
- bedrijfsonroerend goed (BOG)	57	63
- parkeerplaatsen/garages	1.269	1.217
- overig (bergruimtes)	369	375
- eigen kantoren	2	2
Aantal verhuureenheden per 31 december	15.609	15.162
Prijs-kwaliteitsverhouding:		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	484	488
Het verhuren van woningen:		
- huurderiving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	1,12	1,03
Financiële continuïteit (actuele waarde)		
- solvabiliteit (%)	67,2	65,9
- liquiditeit (current ratio %)	22,8	33,7
- rentabiliteit eigen vermogen (%)	7,2	18,6
- rentabiliteit vreemd vermogen (%)	3,4	3,6
- rentabiliteit totaal vermogen (%)	5,9	13,4
Balans en Winst- en verliesrekening (actuele waarde)		
- eigen vermogen per woning	70.006	67.705
- resultaat per woning	5.049	12.583
- resultaat per woning (excl. Waardeverandering)	298	921
Personeelsbezetting:		
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	170,8	158,3
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	188	175

jestee i

150-209

Jaarrekening en toelichting



Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Activa	2017		2016		2
(in duizenden euro's)					
VASTE ACTIVA	2	2	2	2	2
2	2	2	2	2	2
Vastgoedbeleggingen (1)	2	2	2	2	2
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.230.438	2	2	1.143.531	2
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	112.741	2	2	124.631	2
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.075	2	2	25.901	2
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Niet-DAEB)	13.956	2	2	13.322	2
2	2	1.366.210	2	2	1.307.385
Materiele vaste activa (2)	2	2	2	2	2
5. Onroerende zaken in de exploitatie	12.094	2	2	12.203	2
2	2	12.094	2	2	12.203
Financiële vaste activa (3)	2	2	2	2	2
6. Deelnemingen (Niet-DAEB)	1	2	2	1	2
7. Latente belastingvordering(en)	3.965	2	2	3.727	2
8. Overige vorderingen (Niet-DAEB)	160	2	2	349	2
		4.126	2	2	4.077
		2	2	2	2
Som der vaste activa		1.382.430			1.323.665
2	2	2	2	2	2
VLOTTENDE ACTIVA	2	2	2	2	2
2	2	2	2	2	2
Voorraden (4)	2	2	2	2	2
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	538	2	2	576	2
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	4.593	2	2	7.981	2
11. Overige voorraden	246	2	2	221	2
2	2	5.377	2	2	8.778
Vorderingen (5)					
12. Huurdebiteuren	743	2	2	795	2
13. Overheid	67	2	2	13	2
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	61	2	2	40	2
15. Vorderingen der zaken van pensioenen	55	2	2	37	2
16. Overige vorderingen	213	2	2	113	2
17. Overlopende activa	3.795	2	2	753	2
	2	4.933	2	2	1.750
18. Liquide middelen		2.085	2	2	1.520
2	2	2	2	2	2
Som der vlottende activa		12.395	2	2	12.048
				2	2
Totaal activa		1.394.825			1.335.713

Passiva	2017		2016		2
(in duizenden euro's)					
2	2	2	2	2	2
Eigen Vermogen (6)		2	2	2	2
19. Overige reserves		26.038	2	2	30.171
20. Herwaarderingsreserve		911.901	2	2	849.792
Eigen vermogen			937.939		879.963
2	2	2	2	2	2
Voorzieningen (7)		2	2	2	2
21. Voorziening op rend. invest. en herstructureringen		3.627	2	2	6.700
22. Voorziening op latente belastingverplichtingen		2.104	2	2	0
Totaal voorzieningen			5.731		6.700
2		2	2	2	2
Langlopende schulden (8)		2	2	2	2
23. Schulden/leningen op verheid en kredietinstellingen		378.761	2	2	395.502
24. Verplichtingen op zaken op roerende zaken / OVZ / Niet-DAEB)		13.631	2	2	13.115
25. Overige schulden		4.300	2	2	4.670
Totaal langlopende schulden			396.692		413.287
2	2	2	2	2	2
Kortlopende schulden (9)		2	2	2	2
26. Schulden aan verheid		41	2	2	1.057
27. Schulden aan kredietinstellingen		32.392	2	2	12.982
28. Schulden aan leveranciers		7.779	2	2	7.790
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.486	2	2	3.784
30. Schulden ter zake pensioenen		0	2	2	0
31. Overige schulden		404	2	2	385
32. Overlopende passiva		10.361	2	2	9.765
Totaal kortlopende schulden		2	54.463		35.763
2	2	2	2	2	2
2	2	2	2	2	2
2		2	2	2	2
Totaal passiva			1.394.825		1.335.713

Winst- en verliesrekening over 2017 (in duizenden euro's)

	2017		2016	2
33. Huuropbrengsten	79.327	2	78.482	2
34. Opbrengsten servicecontracten	3.064	2	3.135	2
35. Lasten servicecontracten	-3.022	2	-3.148	2
36. Overheidsbijdragen	0	2	1	2
37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.875	2	-7.597	2
38. Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.873	2	-22.881	2
39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.558	2	-12.787	2
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	31.063		35.205	
40. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	607	2	0	2
41. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-637	2	135	2
42. Toegerekende organisatiekosten	-25	2	0	2
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	-55		135	
2	2	2	2	2
43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	25.827	2	26.323	2
44. Toegerekende organisatiekosten	-215	2	-190	2
45. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.947	2	-20.915	2
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	3.665		5.218	
2	2	2	2	2
46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.763	2	-12.307	2
47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2	2	2	2
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	63.656	2	151.582	2
2	2	2	2	2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	50.065		139.407	
2	2	2	2	2
49. Overige organisatiekosten	2	2	2	2
50. Leefbaarheid	-30	2	-30	2
51. Waardeveranderingen aan financiële vaste activa en aan effecten	-853	2	-824	2
2	2	2	2	2
52. Waardeveranderingen aan opbrengsten van activa behorende aan effecten	2	2	2	2
53. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	2	40	2
54. Rentelasten en soortgelijke kosten	117	2	110	2
2	679	2	724	2
2	-15.136	2	-16.262	2
Saldo financiële baten en lasten (14)	-14.340		-15.388	
2	2	2	2	2
Resultaat voor belastingen	69.515		163.723	
55. Belastingen	2	2	-176	2
Resultaat na belastingen	67.649		163.547	
56. Aandeel in resultaat van deelnemingen	2	2	0	2
Resultaat na belastingen	67.649		163.547	

Kasstroomoverzicht 2017 (in duizenden euro's)

	2017	2016
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huur zelfstandige huurwoningen DAEB	69.198	67.561
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	4.433	5.911
Huur onzelfstandige wooneenheden DAEB	3.090	2.719
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	806	589
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	1.221	1.091
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	799	615
Vergoedingen	3.064	3.168
Overheidsontvangsten	0	1
Overige bedrijfsontvangsten	800	783
Renteontvangsten	117	58
Saldo ingaande kasstromen	83.528	82.496
Uitgaven:		
Erfpacht	42	43
Personeelsuitgaven	11.403	10.453
Onderhoudsuitgaven	22.481	18.428
Overige bedrijfsuitgaven	11.943	13.650
Rente uitgaven	15.164	16.953
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	63	65
Verhuurdersheffing	7.029	6.267
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	553	304
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	68.679	66.163
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.849	16.333
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	22.615	23.864
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	40
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	418	33
Verkoopontvangsten grond	3.873	3.942
(Des)Investeringsontvangsten overig	231	422
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	27.137	28.301
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	25.203	19.906
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	17.577	3.720
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	440	1.803
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
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
Desinvesterings in overige financiële activa	0	0
Investerings in immateriële vaste activa	0	0
Desinvesterings in immateriële vaste activa	0	0
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	869	718
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	44.089	26.147
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-16.952	2.154

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	-16.952	2.154
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	15.600	0
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	12.076	27.933
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	857	831
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.667	-28.764
Mutatie liquide middelen	565	-10.277

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Nijestee is statutair gevestigd Damsterplein 1, 9711 SX Groningen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 2028204

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 27 februari 2018.

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.

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.

Schattingswijziging

In 2017 hebben er geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Presentatie van de resultatenrekening

De presentatie van de resultatenrekening is in 2016 gewijzigd. Tot en met 2015 was deze op basis van de categorale indeling. Met ingang van 2016 is de presentatie op basis van functionele indeling.

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.

Afrondingen

De jaarrekening is opgesteld in duizenden euro's. Derhalve is het mogelijk dat er geringe verschillen optreden als gevolg van afrondingen.

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

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) 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 in principe de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op balansdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Bij de classificatie is aangesloten bij het scheidingsplan DAEB / niet-DAEB zoals in november 2017 is goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties. Dit heeft geleid tot een correctie in de beginwaardes van de post DAEB Vastgoed in exploitatie en de post Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie.

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. Daarnaast omvat het commercieel vastgoed enkele woningen (46 stuks) die een huurprijs hebben beneden de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn in het scheidingsplan overgeheveld naar de Niet-DAEB vanwege het relatief hoge aantal WWS-punten.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed zijn 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 2017 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 gerede 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'.

Materiële vaste activa

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 vervolgwaardering 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 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.

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.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

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 huurderiving 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 kostenverdeelstaat 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, schuldsaneringen, 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 et 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.

Personeel

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

Nijestee neemt een verplichting op als Nijestee zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Nijestee de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

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 (in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen (1)

5	5	5	5	5	2017	2016
1. DAEB vastgoed in exploitatie	5	5	5	5	1.230.438	1.143.531
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5	5	5	5	112.741	124.631
Subtotaal					1.343.179	1.268.162
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	5	5	5	9.075	25.901
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5	5	5	5	13.956	13.322
Totaal Vastgoedbeleggingen					1.366.210	1.307.385
5	5	5	5	5	5	5
Omschrijving (bedragen in € 1.000)	1. DAEB vastgoed exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed exploitatie	Totaal	Toelichting	5	5
Aantal verhuureenheden	13.547	2.060	15.607	5	5	
Boekwaarde 1 januari 2017:	1.143.531	124.631	1.268.162	5	5	
Wijzing beginbalans definitief scheidingsvoorstel	10.942	-10.942	0	1	5	
Herkennde boekwaarde 1 januari 2017	1.154.473	113.689	1.268.162			
Mutaties:	5	5	5	5	5	
Opleveringen	35.853	876	36.729	4	5	
Investerings	5.102	0	5.102	5	5	
Verwervingen via fusie/overname	0	0	0	5	5	
Desinvesteringen door verkoop	-5.094	-11.857	-16.951	2	5	
Desinvesteringen door sloot	-10.110	-237	-10.347	3	5	
Herclassificatie	0	0	0	5	5	
Aanpassingen marktwaarde	50.214	9.726	59.940	6	5	
Overige mutaties	0	544	544	7	5	
Totaal van de mutaties	75.965	-948	75.017			
Boekwaarde 31 december 2017	1.230.438	112.741	1.343.179			
Boekwaarde HKP	365.312	77.852	443.164	5	5	
Inbegrepen gerealiseerde herwaardering	874.704	35.941	910.645	5	5	
Onderdeel van overige reserves	-9.578	-1.052	-10.630	5	5	

Toelichting:

1) De AW heeft niet ingestemd met het voorlopige scheidingsvoorstel zoals ingediend per 31 december 2016. Om die reden heeft Nijesteeën nieuw scheidingsvoorstel ingediend per 31 juli 2017 waarbij 775 woningen zijn teruggezet van Niet-DAEB naar DAEB. De marktwaarde van deze woningen bedroeg € 10,9425 miljoen. Op 9 november 2017 heeft de AW ingestemd met ons definitieve scheidingsvoorstel.

2) In 2017 zijn er 5104 woningen verkocht, waarvan 52 DAEB en 52 Niet-DAEB. Verder zijn er 5 BOG-objecten verkocht (Niet-DAEB):

- Friesestraatweg 418
- Aquamarijnstraat 5
- Grunostraat 3
- Aldo Morostraat 92
- Boterdiep 30

Binnen de Niet-DAEB portefeuille zijn verder 59 garages/parkeerplaatsen verkocht en 5 erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van deze verkopen bedraagt € 16,95 miljoen.

3) Er zijn 9 DAEB-woningen gesloopt in 2017. Betreft woningen in de Grunobuurt. Verder zijn er 2 BOG-objecten

gesloopt in de Grunobuurt. Betreft Paterswoldseweg 108 en 110 (Niet-DAEB). Het marktwaarde-effect bedraagt totaal negatief € 6,25 miljoen. Daarnaast is het complex Klaprooslaan 7 reslinghuis afgewaardeerd naar nihil vanwege aanstaande sloopt begin 2018 (effect negatief € 4,15 miljoen). Totaal effect vanwege sloopt is € 10,35 miljoen.

4) In 2017 zijn er 5 nieuwbouwprojecten DAEB opgeleverd. Dit zijn:

- De Zaag 5-725 woningen 5-79 parkeerplaatsen, marktwaarde € 3,85 miljoen
- Upsilon (locatie 5 refkoel) 5-5465 woningen, marktwaarde € 2,85 miljoen
- Piet Franselaan (Kopland) 5-5385 woningen, marktwaarde € 5,15 miljoen

Totaal € 11,85 miljoen.

5) Nijestee heeft 5585 woningen energetisch verbeterd en/of uitvoering. De stijging van de marktwaarde bedraagt € 5,15 miljoen. De stijging bedraagt gemiddeld 25% van de investeringskosten.

6) De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2017 positief ontwikkeld. Dit is zonder andere effecten aan een leegwaardestijging van 1,0 tot 1,5%. Door deze leegwaardestijging is ook de marktwaarde toegenomen met circa 5%. In geld betekent dit een stijging van ruim € 9,95 miljoen

7) Qua overige mutaties is de marktwaarde toegenomen met € 0,55 miljoen (Niet-DAEB). Betreft toevoeging grondwaarde erfpacht (€ 0,15 miljoen) en administratieve toevoeging nieuwe parkeerplaatsen (€ 0,45 miljoen).

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

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

5	2017	2016	5	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	290.295	280.030		full
Meergezinswoningen	974.089	936.838		full
Bedrijfsmatig onroerend goed	30.569	30.979		full
Maatschappelijk onroerend goed	48.226	20.315		full
5	1.343.179	1.268.162	5	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en 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 vloorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het vloorexplotatiescenario 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 5 jaar. In het vloorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de voorgelegenheid 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 markthuurlen de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurlen de maximale huur.

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

Parameters wooneenheden	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,5%	1,7%	2,0%
Looninflatie	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Bouwkostenstijging	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Leegwaardestijging	4,2%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per m ² GW	VEX	VEX	VEX	VEX
Instandhoudingsonderhoud per m ² MGW	VEX	VEX	VEX	VEX
Instandhoudingsonderhoud per m ²	VEX	VEX	VEX	VEX
Studenteneenheid	5	5	5	5
Mutatieonderhoud per m ² GW	836	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Mutatieonderhoud per m ² MGW	628	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Mutatieonderhoud per m ²	188	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Studenteneenheid	5	5	5	5
Beheerkosten per m ² GW	427	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Beheerkosten per m ² MGW	420	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Beheerkosten per m ² Studenteneenheid	395	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Gemeentelijke ZB (van de WOZ)	0,17%	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (van de WOZ)	0,13%	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Verhuurderheffing (van de WOZ)	5	5	5	5
Verhuurderheffing (van de WOZ)	0,591%	0,591%	0,592%	0,567% (0,592%)
Mutatiekans bij doorexploiteren	100%	100%	100%	100%
Verkoopkosten bij uitponden (van de leegwaarde)	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
5	5	5	5	
Disconteringsvoet:	5	5	5	5
-5isicovrije5entevoet	0,33%	5	5	5
-5ectorspecifieke5isico-opslag	5,63%	5	5	5
-5object-opslag	varieert	5	5	5
-5markttopslag	varieert	5	5	5
De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt	7,2%	5	5	5

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per de splitsseenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 5% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bo	5,1	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Mutatieonderhoud per m ² bo	10,2	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Beheerkosten % van de markthuurlen BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuurlen MOG	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke ZB (van de WOZ)	0,91%	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Disconteringsvoet:	5	5	5	5
-5isicovrije5entevoet	0,33%	5	5	5
-5ectorspecifieke5isico-opslag	5,63%	5	5	5
-5object-opslag (afhankelijk van segmentatie)	varieert	5	5	5

Parameters parkeerplaatsen	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud 5-parkeerplaats	47	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Instandhoudingsonderhoud 5-garagebox	157	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Beheerkosten 5-parkeerplaats	25,505	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Beheerkosten 5-garagebox	36	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	+5nfl.	+5nfl.	+5nfl.
Disconteringsvoet:	5	5	5	5
-fisicovrije rentevoet	0,33%	5	5	5
-sectorspecifieke fisico-opslag	5,63%	5	5	5
-object-opslag	varieert	5	5	5

Inschakeling taxateur

Nijestee hanteert de full-variant. Dit betekent dan ook dat jaarlijks 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie volledig wordt getaxeerd door een onafhankelijke en er zaken 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 jaarbijz gehanteerde aanpassingen en opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn het bezit van Nijestee en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

In 2017 heeft onze taxateur naast de 1/3 volledige taxatie een update gegeven van het 1/3 deel dat ultimo 2016 volledig is getaxeerd. De resterende 1/3 heeft Nijestee zelf gewaardeerd. Onze taxateur heeft daar een aannemelijkheidsverklaring voor afgegeven.

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 bij DAEB-woningen en 95% bij Niet-DAEB-woningen. De taxateur heeft op basis van referentiewoningen voorgesteld de markthuur aan te passen. Nijestee heeft dit voorstel overgenomen.

- Leegwaarde: de gemiddelde leegwaarde per complex bedraagt 23% van de WOZ-waarde. Slechts enkele complexen hebben een leegwaarde < 10% van de WOZ-waarde. De meeste complexen hebben een leegwaarde tussen 10% en 20% van de WOZ-waarde.
- Disconteringsvoet: de disconteringsvoet per complex bestaat uit 4 onderdelen:
 - Risicovrije rentevoet: 5,33% (conform Handboek)
 - Vastgoedsector specifieke opslag 5,63% (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: de 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 edelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is een 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	123% van WOZ	118% van WOZ	-/- 59 miljoen	3%
Disconteringsvoet	7,2%	+/- 5 %	-/- 5 275 miljoen	10%

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

2) De WOZ-waarde is gebaseerd op 2016. In 2017 is de markt in de stad Groningen dusdanig aangetrokken dat in overleg met de taxateur is besloten om de leegwaarde op 25% te zetten.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die niet door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren niet te beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen niet te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die niet 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 verstrekte 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".

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:

5	2017	2016
Commercieel vastgoed	117.619	123.880
Sociaal vastgoed	524.129	476.231
Totaal	641.748	600.111

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 derzake 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 exploitatie opbrengsten 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, de Update economische parameters 2017 (publicatie Autoriteit Woningcorporaties september 2017) en het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (publicatie Autoriteit Woningcorporaties oktober 2017). De bedrijfswaarde is gebaseerd op de exploitatie van de onroerende zaken tot dat het vastgoed doorloop niet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond gerekend 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. Deze uitgangspunten zijn op 21 november 2017 door de directie van Nijestee geaccordeerd en op 5 februari 2018 door de RvC.

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door Nijstee de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Specifieke parameters:	5	5
Disconteringsvoet	5,00%	5
Huurstijging gebaseerd op inflatie	2018: 1,90%	5
voorgaand jaar (+0,5%)	2019: 1,80%	5
5	2020 e.v.: 2,00%	5
Loonstijging/bouwkostenstijging	2018: 2,20%	5
5	2019: 2,20%	5
5	2020: 2,20%	5
5	2021 e.v.: 2,50%	5
Kasstroom bedrijfswaarde:	5	5
Huurbeleid	Contracthuur. Bij mutatie aanpassen naar streefhuur (huurharmonisatie).	5
Huurderving	Basispercentage 1,5%	5
5	Basis verhogen/verlagen afhankelijk van werkelijke dervingcijfers of specifieke omstandigheden	5
Verkoopopbrengsten	Geschatte verkopen (aantallen en opbrengsten) eerste 5 jaar nemen (DAEB: 250 en Niet-DAEB: 365)	5
Eindwaarde (restwaarde)	Grondwaarde bij begin exploitatie tijdens exploitatie prenten met 2% en vervolgens contant maken tegen disconteringspercentage.	5
5	Beginwaarde 55.000 per zelfstandige woning en 2.500 per zelfstandige woning.	5
Onderhoud	Niet-planmatig onderhoud: basisnorm begroting (€ 303). Aanpassen indien complexlabelling daartoe aanleiding geeft.	5
5	Planmatig onderhoud: zo juist mogelijke inschatting per complex op basis van 5 neerjaren onderhoudsprognose.	5
Beheer (organisatiekosten)	Norm voor alle complexen € 1.204 per woning (conform Begroting 2018)	5
Belasting en verzekeringen	Belasting: zo specifiek mogelijk per complex	5
5	Verzekeringen: norm per complex ad € 15 (conform polis)	5
Verhuurdersheffing	Per complex bij DAEB woningen nemen voor resterende levensduur. Tarif 0,567% 0,592% van de WOZ-waarde.	5

In onderstaand overzicht presenteren we het verloop van de bedrijfswaarde:

Omschrijving (bedragen in EUR 1.000)	Woningen DAEB	Woningen niet-DAEB	BOG DAEB	BOG Niet- DAEB	Garages, PP, bergruimte (niet-DAEB)	Grondwaarde (niet-DAEB)	Totaal	Toe- lichting
Bedrijfswaarde per 31 december 2016	468.144	92.607	8.087	16.347	8.072	6.854	600.111	
Overheveling tussen rubrieken	3.484	-3.484	5	5	5	5	0	5
Verkoop	-2.316	-9.534	5	-640	5	-224	-12.714	1
Desinvestering	5	5	5	-35	5	5	-35	2
Aankoop	5	5	5	5	5	5	0	5
Investing	38.030	5	1.970	5	226	5	40.226	3
Overig (inclusief overheveling daeb/niet daeb)	1.044	-5.268	5	5	5	5	-4.224	5
Gecorrigeerde bedrijfswaarde na mutatie woningbestand	508.386	74.321	10.057	15.672	8.298	6.630	623.364	
Aanpassing levensduurverwachting	20.098	68	10	243	44	5	20.463	4
Gecorrigeerde bedrijfswaarde na aanpassing levensduur	528.484	74.389	10.067	15.915	8.342	6.630	643.827	
Vrijval kasstromen	-30.077	-2.835	-487	-948	-388	5	-34.735	5
Effect van jaaropschuiven	23.137	3.217	479	736	395	5	27.964	5
Gecorrigeerde bedrijfswaarde 2016 ultimo 2017	521.544	74.771	10.059	15.703	8.349	6.630	637.056	
Mutatie disconteringsvoet	5	5	5	5	5	5	0	5
Mutatie huurinflatie	8.266	992	158	-414	-986	5	8.016	6
Mutatie huurniveau	5	5	5	5	5	5	0	5
Mutatie huurderingspercentage	5	5	5	5	5	5	0	5
Mutatie restwaarde	-718	-11	-3	-16	-23	5	-771	5
Mutatie onderhoud	3.932	-346	0	0	254	5	3.840	7
Mutatie algemeen beheer en administratie	2.171	110	583	67	257	5	3.188	8
Mutatie belastingen	-585	4	247	333	37	5	36	5
Mutatie verzekeringen	11	0	0	0	5	5	11	5
Mutatie verkopen	6.376	12.115	5	5	5	5	18.491	9
Mutatie verhuurdersheffing	-27.125	-189	5	5	5	5	-27.314	10
Mutatie inflatiecorrectie	-786	-19	5	5	5	5	-805	11
Subtotaal overige mutaties	-8.458	12.656	985	-30	-461	0	4.692	
Bedrijfswaarde per 31 december 2017	513.086	87.427	11.044	15.673	7.888	6.630	641.748	
5	5	5	5	5	5	5	5	5
Boekwaarde per 31 december 2017	357.342	56.272	7.970	8.719	6.231	6.630	443.164	
Overwaarde	155.744	31.155	3.074	6.954	1.657	0	198.584	

Toelichting

Verkoop (1): betreft de verkoop van bestaand bezit (1045 woningen, 525 DAEB en 525 Niet-DAEB) en 5 BOG-objecten.

Desinvestering (2): in 2017 zijn 69 DAEB-woningen gesloopt in de Grunobuurt (bedrijfswaarde nihil) en 2 BOG-objecten aan de Paterswoldseweg (bedrijfswaarde verlies € 35.187).

Investing (3): in 2017 zijn er 5 DAEB-nieuwbouwprojecten opgeleverd (totaal 5755 woningen), 55 weten Trefkoel/Upsilon (4655 woningen), De Zaag (725 woningen) en Kopland (385 woningen).

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. Verder zijn er energetische verbeteringsprojecten opgeleverd. De levensduur van de betreffende woningen is verlengd naar 25 jaar.

Verloop tijd/Effect jaar opschuiven (5): de kasstroom uit 2017 vervalt en de overige kasstromen komen een jaar eerder.

Mutatie huurinflatie (6): van wege de hogere inflatie is ook de huurkasstroom verhoogd. Voor alle categorieën tezamen is dat effect positief € 85 miljoen.

Mutatie onderhoud (7): op basis van de meerjarenonderhoudsprognose zijn lagere onderhoudslasten ingerekend. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde.

Mutatie algemeen beheer en administratie (8): de ingerekende norm ligt € 85 per woning lager dan waar ultimo 2016 mee is gerekend (€ 91.212 vs € 91.204). Dit resulteert in een positief effect op de bedrijfswaarde.

Mutatie verkopen (9): de opzichte van 2016 is de gemiddelde verkooppopbrengst verhoogd van € 9120.000 naar € 140.000. Daardoor is de hogere bedrijfswaarde.

Bij Niet-DAEB zijn er meer verkopen ingerekend (van 250 naar 365) en is ook de gemiddelde verkoopprijs verhoogd (van € 200.000 naar € 330.000). Daardoor is ook hier de hogere bedrijfswaarde.

Per saldo is de bedrijfswaarde van de ingerekende verkopen gestegen van € 22,75 miljoen (ultimo 2016) naar € 41,2 miljoen (ultimo 2017).

Mutatie verhuurdersheffing (10): de verhuurdersheffing is tot einde evenstand ingerekend voor DAEB-woningen. Door aanpassingen in de WOZ-waarde en het tarief, is het negatieve effect op de bedrijfswaarde in 2017 € 27,35 miljoen. In tegenstelling tot 2016 is nu ook de negatieve bedrijfswaarde van de saneringsheffing (€ 3,65 miljoen) en de bijdrage AW (€ 9,15 miljoen) meegenomen.

Schattingen

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, 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 2018	1,9%	1,4%	Negatief € 5 miljoen
Norm algemeen beheer	€ 91.204 per eenheid	€ 91.229 per eenheid	Negatief € 5 miljoen
Stijging variabele lasten 2020	2,5% per jaar	2,0% per jaar	Positief € 9,55 miljoen
Stijging onderhoudslasten 2020	2,5% per jaar	2,0% per jaar	Positief € 9,25 miljoen
Verhuurdersheffing 2020	WOZ-stijging 2%	WOZ-stijging 3%	Negatief € 5 miljoen

1) Het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking. Overige parameters blijven gelijk.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Nijestee heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 155 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 100 woningen in het komende boekjaar worden verkocht (50 DAEB en 50 Niet-DAEB).

Omschrijving (bedragen in € 1.000)	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Boekwaarde 1 januari 2017:	25.901	13.322
Mutaties:	5	5
Investerings	40.544	5
Overboeking van voorziening	-6.699	5
Overboeking naar exploitatie-nieuwbouw	-36.729	5
Overboeking naar exploitatie-energ. Verb.	-5.102	5
Overboeking naar voorziening	3.627	5
Desinvesteringen/afboekingskosten	-12.467	-599
Herclassificatie	5	1.233
Aanpassingen marktwaarde	5	5
Overige mutaties	5	5
Totaal van de mutaties	-16.826	634
Boekwaarde 31 december 2017	9.075	13.956
Boekwaarde HKP	9.075	13.956
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als volgt te specificeren:	5
- NB Grunobuurt Blok	1.940
- NB De Velden Parkzijde, 54 woningen	1.788
- SP Sloop AK	1.250
- EV Anemoonstraat/Klaprooslaan	658
- EV Esdoornlaan	572
- SP Grunobuurt	496
- EV Glantierstraat 20-84	313
- NB PZO Stang, 53 woningen	310
- EV Glantierstraat 1-95	279
- EV G. Doustraat	270
- NB Atlas Jongerenhuisvesting	253
- Overige	948
Totaal	9.075
De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als volgt te specificeren:	5
Bloemsingel, 54 ateliers	1.446
De Velden, 21 woningen	5.018
Sterrenhof, 21 woningen	4.170
Grunobuurt, 12 woningen	1.936
Stadsverf	1.386
5	13.956

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen van € 5,25 miljoen (2016: € 5,95 miljoen) begrepen. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt hier subdicering plaats naar de betreffende actiefposten.

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Niet-DAEB)

De post hier classificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte OV-woningen die de bestemming hebben gekregen en worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Vorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde teegwaarde 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;

5

- De in het boekjaar teruggekochte OV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde teegwaarde 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 2017 95 (2016: 98). Tevens zijn ultimo 2017 25 woningen teruggekocht en zijn er 50 ateliers weer opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden. Van 5 woning en de verkoop onder voorwaarden afgekocht.

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.

Materiele vaste activa (2)

5			2017	2016
5.50nr.5en5oerende5zaken5dv5exploitatie			12.094	12.203
Totaal Materiële vaste activa			12.094	12.203
5	5	5		
Omschrijving5bedragen5€5.000)		5.50nr.5en5oerende5zaken5dv5exploitatie		5
Aantal5verhuureenheden			2	5
Boekwaarde 1 januari 2017			12.203	
Mutaties:			5	5
Opleveringen			0	5
Investerings			0	5
Verwervingen5via5fusie/overname			0	5
Desinvesteringen			-159	5
Herclassificatie			0	5
Aanpassingen5marktwaarde			50	5
Overige5mutaties			0	5
Totaal van de mutaties			-109	
Boekwaarde 31 december 2017			12.094	
Boekwaarde5HKP			19.406	5
Inbegrepen5ongerealiseerde5herwaardering			1.256	5
Onderdeel5van5Overige5reserves			-8.568	5
5	5	5		
De5marktwaarde5van5de5onroerende5en5oerende5zaken5en5diens5te5van5de5exploitatie5bestaan5uit5de5volgende5posten:	5	5		5
5	5	5		
5			2017	2016
Kantoor5Damsterplein			9.955	9.791
Kantoor5Antillenstraat			1.815	1.929
Automatisering			324	483
5			12.094	12.203

Waterval marktwaarde ultimo 2016 -> ultimo 2017

Op5basis5van5de5woningwet555het5verplicht5om5hoe5de5sichten5hoe5de5waarde5zich5ontwikkelt5in5het5boekjaar.

In5onderstaand5overzicht5wordt5dit5toegelicht.5Het5verloop5betreft5de5hierboven5genoemde5onderdelen555DAEB

vastgoed5in5exploitatie),555(Niet-DAEB5vastgoed5in5exploitatie)5en555(Onroerende5en5oerende5zaken5dv5exploitatie).

Omschrijving	Mutatie	Saldo inclusief mutatie
5	5	5
Saldo ultimo 2016		1.280.365.107
Uitgesloten5van5waardering	-4.645.308	1.275.719.799
Voorraadmutaties	7.441.854	1.283.161.653
Peildatum	18.756.727	1.301.918.380
Leegwaarde	62.574.075	1.364.492.455
Contractuur	4.216.615	1.368.709.070
Markthuur	3.710.789	1.372.419.859
Mutatiegraad5555Jitpondfactor	949.945	1.373.369.804
Disconteringsvoet	12.782.231	1.386.152.035
Verhuurdersheffing	-2.795.876	1.383.356.159
Exploitatielasten	9.935.210	1.393.291.369
Eindwaarde	-84.680	1.393.206.689
Overige5(o.a.5verkoopbeperking)	-37.933.668	1.355.273.021
Saldo ultimo 2017		1.355.273.021
5	5	5

Financiële vaste activa (3)

5	6. Deelnemingen (Niet-DAEB)
Boekwaarde 31 januari 2017	1
Investeringsaankopen/verstrekkingen	0
Desinvesteringen/verkoop/aflossingen	0
Resultaat/deelnemingen	0
Dividenduitkering/deelnemingen	0
Boekwaarde 31 december 2017	1

6. Deelnemingen (Niet-DAEB)

Het verloop van deze post als volgt:	5	5	5	5	5
5	Boekwaarde 31-12-2017	Aan-/verkoop	Resultaat/dividend deelneming	Waardewijzigingen	Boekwaarde 31-12-2017
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% (2016: 0,02%).

7. Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder sprake van fiscaal compensabele verliezen. Voor de berekening van de latente vordering, die contant is gemaakt tegen 5%, is gerekend met een belastingdruk van 21-25%. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. Verkoop woningen

Het tijdelijke verschil van het resultaat op de woningen (607) welke binnen vijf jaar worden verkocht bedraagt totaal ruim € 51,05 miljoen. De fiscale waarde is lager dan de marktwaarde, waardoor er een passieve belastinglatentie ontstaat. Ultimo 2017 bedraagt de latente belastingverplichting € 2,15 miljoen.

b. Leningen

Op basis van de VSO-regels is ultimo 2008 een actieve latentie gevormd voor het tijdelijke verschil van € 51,3 miljoen tussen de fiscale waardering van de langlopende leningen van € 50,95 miljoen en de commerciële waardering van € 32,5 miljoen. De in 2008 gevormde latentie daalt conform een jaarlijks voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht. Ultimo 2017 bedraagt de latente belastingvordering € 0,65 miljoen.

c. Fiscaal verrekenbare verliezen

Ultimo 2017 bedraagt het totale fiscale verlies € 51,4,35 miljoen over de periode 2006-2017. In onderstaande tabel is aangegeven in welk jaar welk resultaat is ontstaan:

Jaar	Status	Belastbaar resultaat	Gecompenseerd	Stand verliescompensatie
2006	definitief	-3.329.620	3.329.620	0
2007	definitief	-1.392.550	1.392.550	0
2008	definitief	-168.019	168.019	0
2009	definitief	-10.084.671	10.084.671	0
2010	definitief	0	0	0
2011	definitief	-6.545.506	2.929.482	-3.616.024
2012	definitief	-10.171.301	0	-10.171.301
2013	definitief	5.455.892	-5.455.892	0
2014	ingediend	1.412.381	-1.412.381	0
2015	ingediend	-540.769	0	-540.769
2016	concept	7.481.569	-7.481.569	0
2017	concept	3.554.500	-3.554.500	0
Totaal		-14.328.094	0	-14.328.094

Deze fiscale verliezen uit het verleden worden gecompenseerd met fiscale winsten in de toekomst (uiteeraard alleen wanneer er sprake is van fiscale winsten). Bij de uitvoering hiervan wordt een termijn van vijf jaar gehanteerd. Dat wil zeggen dat een verlies uit 2008 nog verrekenbaar is tot en met 2017. 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 2017 bedraagt de latente belastingvordering € 5,35 miljoen. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	5	5	5	5	5	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	5	5	5	5		3.727	5.864
Dotaties en gunste van het resultaat	5	5	5	5		660	183
Onttrekkingen baste van het resultaat	5	5	5	5		-183	0
Onttrekkingen baste van het resultaat	5	5	5	5		-239	-2.320
Boekwaarde 31 december						3.965	3.727

Ultimo 2017 is er voor de "verkoop woningen" een voorziening latente belastingverplichting opgenomen van € 2,1 miljoen. Indien het is vrijval van deze voorziening ten gunste van het resultaat) rekening wordt gehouden bedraagt per saldo de dotatie en baste van het resultaat € 5,865 miljoen hetgeen aansluit met de belastingdruk volgens de winst- en verliesrekening.

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	5	5	5	5	5	5	2017	2016
Belastinglatentie verkoop woningen	5	5	5	5	5		0	183
Belastinglatentie leningen	5	5	5	5		631	870	
Belastinglatentie fiscaal verrekenbare verliezen	5	5	5	5		3.334	2.674	
Boekwaarde 31 december						3.965	3.727	

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 € 5,323 miljard / - Commerciële waarde € 5,143 miljard).

8. Overige vorderingen (Niet-DAEB)

5	5	5	5	5	2017	2016
Stand per 5 januari	5	5	5	5	349	370
Aflossingen	5	5	5	5	-15	-15
Waardeveranderingen	5	5	5	5	-174	-6
Stand per 31 december					160	349

Bij de uitvoering van het project Grunobuurt 55 en zogenaamd WKO-systeem gebouwd. Dit systeem is verkocht aan Rendo duurzaam, waarbij Nijstee recht heeft op toekomstige ontvangsten.

Vorraden (4)

5	5	5	5	5	2017	2016
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	5	5	5	5	538	576
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5	5	5	5	4.593	7.981
11. Overige voorraden	5	5	5	5	246	221
Totaal					5.377	8.778

9. Vastgoed bestemd voor verkoop (Niet-DAEB)

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft opgeleverde en nog niet verkochte woningen en woningen die vanuit de verkoop onder voorwaarden geregeld zijn en weer ter verkoop worden aangeboden.

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2017	Verwachte opbrengstwaarde
Sociaal vastgoed: woningen	5	5	5
2018	3	538	538
2019 t/m 2022	0	0	0
Totaal		538	538
5	5	5	5
Het saldo per 31-12-2017 bestaat uit de volgende eenheden:	5	5	5
Trefkoel 5 bog	5	251	5
Trefkoel 5 pp	5	52	5
H. Cornelisstraat	5	235	5
Totaal		538	

10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5
Grunobuurt(*)	5	5	5	5	2.441	2.285
Dierenriemstraat 005AK(*)	5	5	5	5	0	513
Antillenstraat(*)	5	5	5	5	420	420
De Velden (Niet-DAEB)	5	5	5	5	210	1.755
Paradijsvogelstraat 2(*)	5	5	5	5	147	147
Paradijsvogelstraat 9(*)	5	5	5	5	125	125
Stadswerf (Niet-DAEB)	5	5	5	5	718	2.118
Biemanslocatie Oosterhamrikkade (Niet-DAEB)	5	5	5	5	532	618
Totaal					4.593	7.981
5	5	5	5	5	5	5
Het verloop van deze post is als volgt:	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	2017	2016
Stand per 5 januari:	5	5	5	5	7.981	9.813
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie in verband met sloop	5	5	5	5	156	2.315
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	5	5	5	5	-513	-3.380
Reeds ontvangen aanbetalingen	5	5	5	5	-3.031	-767
Afboekingen naar lagere realiseerbare waarde	5	5	5	5	5	0
Stand per 31 december					4.593	7.981

Nijestee heeft enkele locaties extern laten taxeren. Uit deze taxaties is gebleken dat de balanswaarde ultimo 2017 lager is dan de getaxeerde waarde. Derhalve heeft geen afboeking plaatsgevonden. Hieronder is een overzicht van de uitkomsten van de taxaties.

Omschrijving	Balanswaarde	Taxatie	Vershil
Grunobuurt	2.441	3.410	969
Antillenstraat	420	425	5
Paradijsvogelstraat	272	360	88
Totaal	3.133	4.195	1.062

*De posten Grunobuurt, Dierenriemstraat, Antillenstraat en Paradijsvogelstraat betreffen grondposities zonder specifieke, d.w.z. concrete bouwplannen.

11. Overige voorraden

Dit betreft voorraad materialen in het magazijn en de onderhoudsbussen.

Vorderingen (5)

	5	5	5	5	5	2017	2016
12. Huurdebiteuren	5	5	5	5	5	743	794
13. Overheid	5	5	5	5		67	13
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	5	5	5	5		61	40
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	5	5	5	5		55	37
16. Overige vorderingen	5	5	5	5		213	113
17. Overlopende activa	5	5	5	5		3.795	753
Totaal	5	5	5	5		4.933	1.750
5	5	5	5	5	5	5	
Van de vorderingen heeft 5 een looptijd langer dan 5 jaar.	5	5	5	5	5	5	

12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren als volgt samengesteld:	5	5	5	5	5	5	2017	2016
Huurdebiteuren	5	5	5	5	5		922	946
Af. voorziening dubieuze debiteuren	5	5	5	5			-179	-152
Totaal	5	5	5	5	5		743	794
5	5	5	5	5	5	5	5	
Onder de post huurdebiteuren zijn eveneens de vorderen servicekosten opgenomen.	5	5	5	5	5		5	
Van de huurdebiteuren is een bedrag van circa € 25.000 toe te rekenen aan Niet-Daeb	5	5	5	5	5		5	

14. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie als volgt:	5	5	5	5	5	5	2017	2016
BTW	5	5	5	5	5		61	40
Totaal	5	5	5	5	5		61	40

16. Overige vorderingen

Deze post als volgt samengesteld:	5	5	5	5	5	5	2017	2016
5	5	5	5	5				
Verschuldigde bouwtermijnen kopers en roerend goed in ontwikkeling	5	5	5	5			0	25
Overige	5	5	5	5			213	88
Totaal	5	5	5	5			213	113

17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:	5	5	5	5	5	5	5		
	5	5	5	5	5	5	5		
Te ontvangen verkochte woningen	5	5	5	5	5	5	5	2017	2016
Te ontvangen subsidies vastgoed	5	5	5	5	5	5	5	946	194
Te ontvangen subsidie zorginfra project Schots en Scheef	5	5	5	5	5	5	5	2.456	257
Te ontvangen urgentiecommissie	5	5	5	5	5	5	5	105	121
Doorbelaste kosten energie Rendo (Vrydemalaan)	5	5	5	5	5	5	5	152	52
Overige	5	5	5	5	5	5	5	79	80
Overige	5	5	5	5	5	5	5	57	49
Totaal								3.795	753

18. Liquide middelen

18. Liquide middelen	5	5	5	5	5	5	5		
	5	5	5	5	5	5	5		
Kas	5	5	5	5	5	5	5	2017	2016
Rekening-courant ABN-Amro bank	5	5	5	5	5	5	5	4	3
Rekening-courant BNG	5	5	5	5	5	5	5	100	36
Rekening-courant BNG	5	5	5	5	5	5	5	1.980	1.481
Totaal								2.085	1.520

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:	5	5	5	5	5	5	5		
	5	5	5	5	5	5	5		
5	5	5	5	5	5	5	5	2017	2016
19. Overige reserves	5	5	5	5	5	5	5	26.038	30.171
20. Herwaarderingsreserve	5	5	5	5	5	5	5	911.901	849.792
Totaal								937.939	879.963

19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:	5	5	5	5	5	5	5		
	5	5	5	5	5	5	5		
Stand 5 januari	5	5	5	5	5	5	5	2017	2016
5	5	5	5	5	5	5	5	30.171	19.687
Mutaties:	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Overheveling gerealiseerde verkopen van herwaarderingsreserve	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Overheveling gerealiseerde verkopen van herwaarderingsreserve	5	5	5	5	5	5	5	6.840	7.607
Resultaat boekjaar, zonder deel overige reserves	5	5	5	5	5	5	5	-10.973	2.877
5	5	5	5	5	5	5	5	-4.133	10.484
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Stand 31 december								26.038	30.171

20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	5	5	5	5	5	2017	2016
Stand per 5 januari	5	5	5	5	5	849.792	696.729
5	5	5	5	5	5	5	5
Mutaties:	5	5	5	5	5	5	5
Overheveling 5 gerealiseerde 5 verkopen 5 naar 5 Overige 5 reserves	5	5	5	5	5	-6.840	-7.607
Gerealiseerde 5 loop	5	5	5	5	5	-9.673	0
Resultaat 5 boekjaar, 5 onderdeel 5 Herwaarderingsreserves	5	5	5	5	5	78.622	160.670
5	5	5	5	5	5	62.109	153.063
5	5	5	5	5	5	5	5
Stand per 31 december						911.901	849.792

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

De herwaarderingsreserve ultimo 2017 is als volgt te specificeren:

Bedragen 5 EUR 5.000	Sociaal vastgoed 5 exploitatie (DAEB)	Commercieel vastgoed 5 exploitatie 5 Niet-DAEB)	Onroerende zaken 5 dd exploitatie	Totaal
Marktwaarde	1.230.438	112.741	12.094	1.355.273
Historische kostprijs	365.312	77.852	19.406	462.570
Vershil	865.126	34.889	-7.312	892.703
Herwaarderingsreserve	874.704	35.941	1.256	911.901
Via Overige reserves	-9.578	-1.052	-8.568	-19.198

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

Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 67.649 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad negatief € 10.973 aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad positief € 78.622 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt. Statutair zijn geen voorschriften opgenomen qua resultaatbestemming.

Voorzieningen (7)

	5	5	5	5	5	2017	2016
21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5	5	5	5	5	3.627	6.700
22. Voorziening latente belastingverplichtingen	5	5	5	5		2.104	0
Totaal						5.731	6.700

21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	5	5	5	5	5	2017	2016
Stand per 1 januari	5	5	5	5	5	6.700	2.545
Onttrekking aan voorziening	5	5	5	5	5	-6.700	-2.545
Toevoeging aan voorziening	5	5	5	5	5	3.627	6.700
Stand per 31 december						3.627	6.700
De stand ultimo 2017 bestaat uit de volgende projecten:	5	5	5	5	5	5	
Omschrijving	5	5	5	5	5	5	
EV Olijmuldersweg, Klaprooslaan B025	1.232	5	5	5	5	5	
WRM stadswerf	385	5	5	5	5	5	
EV Doustraat 2-78a 2e fase B07238, B06666	205	5	5	5	5	5	
EV Tulpstraat/Seringenhof/Kamperfoeliestraat B412	165	5	5	5	5	5	
Verbouw BOG's IJslaan 55 en R. van Rijnstraat	141	5	5	5	5	5	
Nieuwbouw Bedumerweg	1.482	5	5	5	5	5	
EV complex D280	17	5	5	5	5	5	
Totaal	3.627	5	5	5	5	5	
5	5	5	5	5	5	5	
5	5	5	5	5	5	5	
5	5	5	5	5	5	5	
5	5	5	5	5	5	5	
5	5	5	5	5	5	5	

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:

	5	5	5	5	5	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	5	5	5	5	5	0	1.961
Toevoeging	5	5	5	5	5	2.104	0
Onttrekkingen	5	5	5	5	5	0	-1.961
Boekwaarde 31 december						2.104	0

Langlopende schulden (8)

	5	5	5	5	5	2017	2016
23. Schulden/leningen overheid en kredietinstelling	5	5	5	5	5	378.761	395.502
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken/VOV	5	5	5	5		13.631	13.115
25. Overige schulden	5	5	5	5		4.300	4.670
Totaal						396.692	413.287

23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	5	5	5	5	5	2017	2016
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen per 31 januari:	5	5	5	5		408.484	437.249
Mutaties in het boekjaar:	5	5	5	5		5	5
Nieuw opgenomen leningen	5	5	5	5		15.600	0
Aflossing	5	5	5	5		-12.932	-28.765
5	5	5	5	5		2.668	-28.765
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december:	5	5	5	5		411.153	408.484
Aflossingsverplichting komend boekjaar	5	5	5	5		-32.392	-12.982
Stand per 31 december						378.761	395.502

Van de leningportefeuille is een bedrag van € 3,85 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

De leningportefeuille is gedeeld naar financieringswijze, als volgt opgebouwd:

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente %
Annuiteit	66	183.553	16,7	3,39
Fixe	4	73.000	24,5	4,08
Basisrente	11	144.000	43,1	3,49
Roll-over/Flex	2	10.600	5,8	0,30
Totaal	83	411.153	27,1	3,47

De looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

Looptijd	Stand per 31-12-2017	Aantal leningen
Korter dan 1 jaar	24.449	4
Tussen 1 en 5 jaar	902	3
Langer dan 5 jaar	385.802	76
Totaal	411.153	83

De leningportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Soort lening	Stand per 31-12-2017	Aantal
Vastrentende leningen	164.853	50
Variabelrentende leningen	102.300	22
Basisrenteleningen	144.000	11
Totaal	411.153	83

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

Geldgevers	Stand per 31-12-2017	Aantal
BNG Bank	210.333	26
NWB Bank	147.007	14
Gemeente Groningen	53.411	42
SVN	402	1
Totaal	411.153	83

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 (Niet-DAEB)

Het verloop van deze post is als volgt:

Het verloop van deze post is als volgt:	2017	2016
Stand per 1 januari	13.115	13.661
Verkochte woningen	0	40
Teruggekochte woningen	-595	-1.600
Opwaarderingen	1.111	1.014
Afwaarderingen	0	0
Stand per 31 december	13.631	13.115
De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 15 woningen (2016: 54) en 45 ateliers (2016: 34)	5	5
Deze post is als volgt samengesteld:	5	5
Bloemsingel: 45 ateliers	1.294	5
De Velden: 21 woningen	4.889	5
Sterrenhof: 21 woningen	4.144	5
Grunobuurt: 72 woningen	1.919	5
De Stadswerf: 57 woningen	1.385	5
Totaal	13.631	5

25. Overige schulden

	2017	2016
Waarborgsommen	389	420
Erfpachtverplichtingen (Niet-DAEB)	3.911	4.237
Afkoopsom huur	0	13
Totaal	4.300	4.670
De erfpachtverplichtingen zijn als volgt te specificeren:	5	5
Pioenstraat	209	220
Gerbrand Bakkerstraat	2.920	3.147
Hyacinthstraat	453	527
Kooykerplein	329	343
Totaal	3.911	4.237

Kortlopende schulden (9)

5	5	5	5	5	2017	2016
26. Schulden aan overheid	5	5	5	5	41	1.057
27. Schulden aan kredietinstellingen	5	5	5	5	32.392	12.982
28. Schulden aan leveranciers	5	5	5	5	7.779	7.790
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	5	5	5	5	3.486	3.784
30. Schulden ter zake van pensioenen	5	5	5	5	0	0
31. Overige schulden	5	5	5	5	404	385
32. Overlopende passiva	5	5	5	5	10.361	9.765
Totaal					54.463	35.763

26. Schulden aan overheid

5	5	5	5	5	2017	2016
Schulden gemeente Groningen	5	5	5	5	41	1.057
Totaal					41	1057

27. Schulden aan kredietinstellingen

5	5	5	5	5	2017	2016
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	5	5	5	5	32.392	12.982
Totaal	5	5	5	5	32.392	12.982

Van de aflossingsverplichting komend boekjaar is een bedrag van € 35 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

29. Belastingen en premies sociale verzekeringen

5	5	5	5	5	2017	2016
Loonbelasting	5	5	5	5	403	375
Omzetbelasting	5	5	5	5	2.979	3.310
Premies bedrijfsvereniging	5	5	5	5	104	99
Totaal	5	5	5	5	3.486	3.784

31. Overige schulden

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

32. Overlopende passiva

5	2017		2016	
5	Totaal	> 5 jaar	Totaal	> 5 jaar
Vooruitontvangen huur	796	0	350	0
Niet vervallen rente op leningen	6.842	0	7.042	0
Te verrekenen met bewoners	611	0	543	0
Nog te betalen projectkosten	1.469	0	835	0
Overig	643	0	995	0
Totaal	10.361	0	9.765	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 huurbiteuren.

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.

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 €57 miljoen (2016: €75 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 enteprijs- en entekasstroomrisico's over de entedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en entedragende langlopende en kortlopende schulden waaronder schulden aan kredietinstellingen.

Voor vastrentende en langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt 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 het risico en 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 €255 miljoen).

Rentevoet leningen met resterende looptijden

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

Bedragen (€1.000)	5	5	5	5	5	5	5	5
Restant looptijd	Aantal	Tot	3%	4%	5%	6%	>5%	Totaal
15-5 jaar	7	902	2.052	22.397	0	0	0	25.351
65-90 jaar	16	30.367	0	0	0	0	112	30.479
115-95 jaar	29	9.806	13.130	11.729	17.660	2.711	275	55.311
165-20 jaar	16	34.974	5.642	41.229	0	0	167	82.012
>20 jaar	15	43.000	109.000	66.000	0	0	0	218.000
Totaal	83	119.049	129.824	141.355	17.660	2.711	554	411.153

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 5,47%.

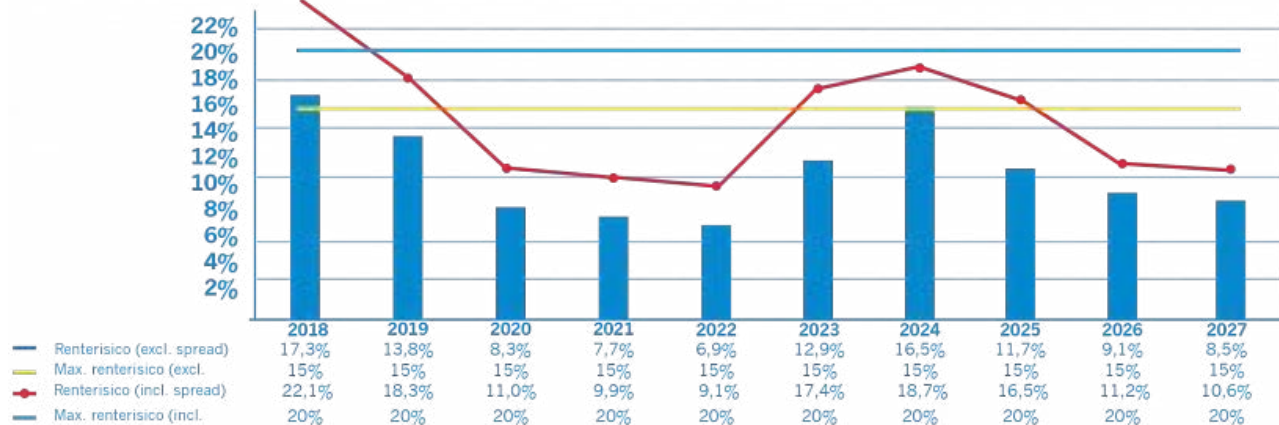
Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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)	5	5
Jaar	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2018	7.943	24.449
2019	8.238	0
2020	9.157	0
2021	9.419	25
2022	9.549	162

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,1 jaar (2016: 2,7 jaar).

Het renterisico's 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 Treasury statuut vastgesteld op maximaal 5% per jaar (exclusief spreadherzieningen) en maximaal 20% (inclusief spreadherzieningen). Het renterisico blijft de komende jaren beneden deze grens, behalve in de jaren 2018 en 2024. Zie onderstaande tabel.



Renterisico's eningen Nijstee

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 en wel tot het renteherzieningsmoment. 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 3- maands Euribor of zes maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 25 basispunten tot 75 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 50 basispunten en 56 basispunten. De basisrenteleningen tellen voor 50% mee in het renterisico.

Marktrisico

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

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen wordt 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 wordt als volgt:

5	5	5	5	5
Bedragen (€1.000)	Boekwaarde 2017	Boekwaarde 2016	Reële waarde 2017	Reële waarde 2016
In de balans opgenomen:	5	5	5	5
Financiële activa:	5	5	5	5
- Deelnemingen	1	1	1	1
- Belastinglatenties	3.965	3.727	3.965	3.727
- Overige vorderingen	160	349	160	349
- Vlottende vorderingen	4.933	1.751	4.933	1.751
- Liquide middelen	2.085	1.520	2.085	1.520
Totaal	11.144	7.348	11.144	7.348
5	5	5	5	5
Financiële passiva:	5	5	5	5
- Langlopende schulden	411.153	408.485	587.353	621.742
- Kortlopende schulden	21.986	22.781	21.986	22.781
Totaal	433.139	431.266	609.339	644.523

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 2017.

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 obligatarief is voor 2017 vastgesteld op 3,85% (2016: 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 2017 €15.610.000 (2016: €15.690.000).

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 2017 heeft Nijstee een aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van €56.033 (2016: €391.635).

5	2017	2016
Periode 5 jaar	8.000	10.000
1 jaar 5 periode 5 jaar	248.000	382.000
Totaal	256.000	392.000

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijks bedrag aan canonverplichtingen bedraagt €42.293. De canonverplichtingen hebben een looptijd langer dan vijf jaar.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal €11.505,-. Nijstee is een huurverplichting aangegaan voor de huur van de grond onder de studio's aan de Vrydemalaan. De huur bedraagt €92.887,- per jaar, het contract loopt tot 5 april 2024. Ook de grond onder de studio's op het Damsterdiep (gedeeltelijk) wordt gehuurd, de huur bedraagt €518.618,- per jaar. De gemeente is van plan deze grond te verkopen. Nijstee gaat de studio's lopen. De verwachting is dat de grond in eind 2018 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 totaal bedrag van €54.781.597 (2016: €57.903.839), 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 €98.108 (2016: €730.756).

Terugkoopverplichtingen

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

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties

Nijstee draagt geen hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. Nijstee is ook geen commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen en heeft geen bankgaranties verstrekt voor deelnemingen.

Borgstelling

Door de toegelaten instelling zijn geen borgstellingen verleend.

Claims

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

Niet in de balans opgenomen activa

Tot en met 2017 zijn 55 woningen/ateliers onder een OV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie in het boekjaar 2016: 98 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.

Prestatieafspraken

Nijestee heeft met de gemeente Groningen en de andere woningcorporaties en de stad meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. In totaal worden in de stad Groningen over de periode 2018-2021 115 woningen toegevoegd en 5000 woningen verduurzaamd. In onderstaande tabel de specificatie.

Maatregelen alle corporaties 2018 -2021	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5
Maatregel	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Nieuwbouw	314	1.156	378	470	2.318
Sloop	-325	0	-166	-106	-597
Transformatie	1	2	0	0	3
Verduurzaming	1.357	2.132	1.314	1.329	6.132
Verkoop	-228	-158	-211	-212	-809

Het aandeel van Nijestee is zichtbaar in onderstaande tabel.

Maatregelen Nijestee 2018 -2021	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5
Maatregel	2018	2019	2020	2021	Eindtotaal
Nieuwbouw	107	644	244	240	1.235
Sloop	-293	0	0	-66	-359
Transformatie	0	0	0	0	0
Verduurzaming	300	1.100	300	300	2.000
Verkoop	-50	-50	-50	-50	-200

Toelichting op de winst- en verliesrekening (in duizenden euro's)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

33. Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	73.310	70.204
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.433	5.926
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	802	1.512
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.020	2.228
	80.565	79.870
Huurderving wegens leegstand	-702	-638
Huurderving wegens oninbaar	-204	-185
Huurderving wegens wijkvernieuwing	-332	-565
Totaal	79.327	78.482

De netto huur is per 1 juli 2017 aangepast met gemiddeld 0% (1 juli 2016: 0,8%). Circa 2.000 woningen hebben een afwijkend percentage gekregen. Zo zijn relatief goedkope sociale huurwoningen verhoogd met 1%; relatief dure sociale huurwoningen zijn verlaagd met 1%. De totale huursomstijging over 2017 bedraagt 0,6%. De huursomstijging is de optelsom van de jaarlijkse huurstijging per 1 juli en de huuraanpassing bij mutatie.

34. Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.093	3.169
Derving wegens leegstand	-29	-34
Totaal	3.064	3.135

35. Lasten servicecontracten

	2017	2016
Servicecontracten	-2.921	-3.055
Toegerekende organisatiekosten	-101	-93
Totaal	-3.022	-3.148

37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017	2016
Met betrekking tot vastgoed in exploitatie	-7.892	-6.743
Met betrekking tot vastgoed in exploitatie beheer - en administratiekosten VvE	-445	-467
Met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verhuur	-568	-417
Af: kosten personeel belast met treasury	30	30
Totaal	-8.875	-7.597

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. In 2018 is een rapport van Aedes uitgebracht: "afspraken werkgroep bedrijfslasten, inclusief attentiepunten bij opstellen jaarrekening en DVI 22 januari 2018". Indien van toepassing hebben we de aanbevelingen die uit dit rapport voortvloeien opgevolgd en hebben we tevens de vergelijkende cijfers aangepast.

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor Nijestee betreffen:

	2017	2016
Salarissen	-7.748	-7.537
Sociale lasten	-1.296	-1.261
Pensioenen	-1.278	-1.194
Overige personeelskosten	-1.751	-1.573
Totaal	-12.073	-11.565

Bij Nijestee waren ultimo 2017 170,8 werknemers in dienst (2016: 158,3). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Deze werknemers waren in 2017 allen in Nederland werkzaam (2016: idem).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel, per ultimo 2017 is als volgt:

	Fte
Directie Staf	14,6
Woondiensten	57,8
Vastgoed	18,2
F&I	15,8
Onderhoud	64,4
Totaal	170,8

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 2017 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 113,4% (31-12-2016: 109,5%). 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 pensioenfondsen maatregelen treffen.

38. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Niet-planmatig onderhoud:		
Dagelijks- en verhuisonderhoud	-7.774	-6.521
Brand- en stormschades	-139	-52
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-169	-174
	-8.082	-6.747
Planmatig onderhoud:		
Gerealiseerde werkzaamheden	-9.731	-8.621
Contract onderhoud (CV, lift etc)	-2.072	-2.074
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.480	-1.512
Woonomgeving	-526	-514
	-13.809	-12.721
Bij: toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-6.082	-5.775
Af: beheerkosten werkapparaat	2.100	2.362
Totaal	-25.873	-22.881

39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Operationele lasten:		
Belastingen	-5.492	-5.440
Verzekeringen	-259	-265
Contributie landelijke federatie	-88	-87
Heffingen rijk	-7.093	-6.332
Kosten elektra niet afgerekend met bewoners	-674	-754
Advieskosten	-23	-247
Huur gronden en bijdrage aan investeringskosten mbt deze gronden	-187	-200
Woningnet beheer en optimalisatie	-168	-163
Taxatiekosten	-163	-91
Overige personeelskosten	-87	-55
Overige operationele kosten	-807	-528
	-15.041	-14.162
Opbrengsten in mindering op operationele lasten:		
Vrijval erfpacht (Niet-DAEB)	591	533
Inschrijfgeld woningnet	303	341
Bijdrage thuiszorgproject Schots en Scheef	105	121
Dekking uren huismeesters	101	101
Vergoeding buitensluiting	51	56
Vergoeding woningverbetering	35	43
Vergoeding woonaanpassingen	20	12
Vergoeding WIF onderhoud	0	0
Vergoeding telefoonmasten	15	15
Vergoeding WIF beheer woningen	0	0
Overige	262	153
	1.483	1.375
Totaal	-13.558	-12.787

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

40. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling (Niet-DAEB)	607	0
Totaal	607	0

41. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling (Niet-DAEB)	-637	135
Totaal	-637	135

De omzet en uitgaven 2017 hebben betrekking op verkoop bedrijfs-onroerend goed (4 eenheden) en parkeerplaatsen (5 eenheden) project Trefkoel/Upsilon.

42. Toegerekende organisatiekosten

	2017	2016
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Brutosalarissen	-12	0
Sociale lasten	-2	0
Pensioenlasten	-2	0
Uitzendkrachten	-1	0
Overige personeelskosten	-2	0
Huisvestingskosten	0	0
Automatiseringskosten	-2	0
Bestuurskosten	-0	0
Overige bedrijfskosten	-3	0
Af: dekking verkoop	0	0
Af: geactiveerde productie eigen bedrijf	0	0
Totaal	-25	0

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2017	2016
De verkoopopbrengst bestaand bezit is als volgt te specificeren:		
Woningen vanuit verhuur	20.239	20.146
Woningen vanuit VoV	960	2.063
Bedrijfs-onroerend goed	685	1.172
Garages en bergingen	492	192
Gronden	160	4
Locaties	3.291	2.746
Totaal	25.827	26.323

Van de totale verkoopopbrengst ad € 25.827, is een bedrag van € 18.115 te kwalificeren als Niet-DAEB.

44. Toegerekende organisatiekosten

	2017	2016
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Brutosalarissen	-213	-225
Sociale lasten	-36	-39
Pensioenlasten	-34	-34
Uitzendkrachten	-17	0
Overige personeelskosten	-29	-40
Huisvestingskosten	-12	-6
Automatiseringskosten	-29	-32
Bestuurskosten	-3	-3
Overige bedrijfskosten	-53	-26
Af: dekking verkoop	211	215
Af: geactiveerde productie eigen bedrijf	0	0
Totaal	-215	-190

45. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2017	2016
De boekwaarde verkocht bestaand bezit is als volgt te specificeren:		
Woningen vanuit verhuur	-16.724	-15.747
Woningen/ateliers vanuit VoV	-799	-1.814
Bedrijfs-onroerend goed	-617	-1.263
Garages en bergingen	-536	-163
Locaties	-3.271	-1.928
Totaal	-21.947	-20.915

Van de totale boekwaarde ad € 21.947, is een bedrag van € 16.302 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:		
Woningen vanuit verhuur	104	133
Woningen vanuit VoV	4	10
Grond erfpacht	16	0
Bedrijfs-onroerend goed	5	5
Garages en bergingen	77	61
Locaties	2	3
Totaal	208	212

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afwaardering wegens MV (*1) investeringen mbt sociaal vastgoed	-2.941	-4.601
Afwaardering wegens MV (*2) energetische verbeteringsprojecten	-10.281	-7.227
Verhuiskosten	-104	-184
Afboeking en nazorg diverse projecten	-107	-28
Afboeking kosten projecten omgeving	-330	-267
Totaal	-13.763	-12.307

(*1) MV = MarktwaaardeVerlies

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

MV Paddepoel ZO NOM	-353
MV Sloop Grunobuurt	-41
MV Sloop Klapprooslaan - Treslinghuis	-631
MV nieuwbouw Kopland	-1.119
MV nieuwbouw Trefkoel - Upsilon	-57
MV nieuwbouw de Zaag	2.418
MV nieuwbouw Bedumerweg	-3.000
MV ombouw BOG Irislaan 55 en R. van Rijnstraat 224 naar woning	-158
Totaal	-2.941

Van het Marktwaaarderresultaat van De Zaag is een bedrag van positief € 876 te kwalificeren als Niet-DAEB.

(*2) De afwaardering wegens MV Energetische verbeteringsprojecten laat zich als volgt specificeren:

MV Energetische verbetering Esdoornlaan	-935
MV Energetische verbetering 150 studio's Damsterdiep	3
MV Energetische verbetering Oliemuldersweg	-1.269
MV Energetische verbetering Goudenregenplein	36
MV Energetische verbetering Zaagmuldersweg/Irislaan	93
MV Energetische verbetering Kamperfoeliestraat	-145
MV Energetische verbetering Oosterpark divers	-1.849
MV Energetische verbetering Beukenlaan en omgeving	-303
MV Energetische verbetering Klapprooslaan / Seringenhof	268
MV Energetische verbetering Heesterpoort	-170
MV Energetische verbetering Kamperfoeliestraat	-942
MV Energetische verbetering G. Doustraat	-2.070
MV Energetische verbetering Eglantierstraat	-2.305
MV Energetische verbetering Genestetstraat	-428
Step-subsidies diverse projecten	171
Zonnepanelen	-183
Led verlichting diversen	-99
Kwaliteitsverbetering NPO	-154
Totaal	-10.281

47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	10.135	16.353
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	53.520	135.229
Totaal	63.655	151.582

De niet-gerealiseerde waardeverandering is als volgt te specificeren

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Reguliere waardemutatie a.g.v. marktontwikkelingen	50.264	9.726	59.990
Waardemutatie energetische verbeteringen	3.191	0	3.191
Waardemutatie parkeren Rederijker en Radesingel	0	409	409
Overig	65	0	65
Totaal	53.520	10.135	63.655

48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (Niet-DAEB)

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.234	1.145
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.062	-1.013
Totaal	172	132

49. Overige organisatiekosten

	2017	2016
Kosten uit hoofde van treasury	-30	-30
Totaal	-30	-30

50. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Fysieke kwaliteit woonomgeving	-367	-353
Leefklimaat in de buurt	-277	-269
Sociale samenhang in de buurt	-209	-202
Totaal	-853	-824

Saldo financiële baten en lasten (14)

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

	2017	2016
51. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	40
52. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	117	110
53. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	679	724
54. Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.136	-16.262
Totaal	-14.340	-15.388

Van de Rentelasten is een bedrag van € 798 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Deels betreft dit reguliere rentelasten (€ 543). Het restant ad € 255 betreft rente egalisatie erfpacht.

55. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Mutatie compensabele verliezen	660	-2.238
Mutatie tijdelijke verschillen	-2.526	2.063
Totaal	-1.866	-176

Het effectieve belastingtarief in 2017 bedraagt 3% (2016: 0,11%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 20-25%, wordt veroorzaakt door mutaties in latente vorderingen – voorzieningen. De latente vorderingen en –voorzieningen zijn gevormd door tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen en doordat er sprake is van fiscaal compensabele verliezen.

Toelichting op het kasstroomoverzicht (in duizenden euro's)

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2016	1.520	
Zeer liquide effecten per 31 december 2016	0	
Geldmiddelen per 31 december 2016 volgens het kasstroomoverzicht	<u>1.520</u>	1.520
Balansmutatie geldmiddelen in 2017		565
Liquide middelen per 31 december 2017	2.085	
Zeer liquide effecten per 31 december 2017	0	
Geldmiddelen per 31 december 2017 volgens het kasstroomoverzicht	<u>2.085</u>	2.085

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Wet Normering Topinkomens

De bezoldiging van de functionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bedragen x € 1	P.L. Bregman	H. Raatjes	C. Terhell
Functiegegevens	Directeur / bestuurder	Directeur vastgoed	Directeur woondiensten
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	0,6	1,0
Gewezen topfunctionaris ?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	145.623	78.190	87.289
Beloningen betaalbaar op termijn	21.424	11.466	16.076
Subtotaal	167.047	89.656	103.365
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	100.564	181.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Totale bezoldiging	167.047	89.656	103.365
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	0,6	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	145.623	79.703	87.280
Beloningen betaalbaar op termijn	21.105	11.310	15.694
Totale bezoldiging 2016	166.727	91.013	102.974
Bedragen x € 1	J.G. Houtsma	J.F. Drenth	
Functiegegevens	Directeur financiën	Directeur onderhoud	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	
Gewezen topfunctionaris ?	Nee	Nee	
(Fictieve) dienstbetrekking ?	Ja	Ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	98.677	108.792	
Beloningen betaalbaar op termijn	17.358	19.628	
Subtotaal	116.035	128.420	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t	N.v.t	
Totale bezoldiging	116.035	128.420	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	N.v.t	
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12	
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	1,0	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	100.590	109.692	
Beloningen betaalbaar op termijn	17.377	19.331	
Totale bezoldiging 2016	117.967	129.024	

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 de raad van commissarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

	Dhr. W.M. de Jong Voorzitter	Dhr. A. Wink Vice-voorzitter	Dhr. J. Th. Blok Lid
Bedragen x € 1			
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 28/10
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.450	11.600	8.927
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	18.450	11.600	8.927
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	14.926
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Totale bezoldiging	18.450	11.600	8.927
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.218	8.000	8.512
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totale bezoldiging 2016	13.218	8.000	8.512
Dhr. E. de Boer Lid			
Mw. M. Kuin Lid			
Mw. J. Tiemersma Lid			
Bedragen x € 1			
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 15/6	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.600	5.817	11.758
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	11.600	5.817	11.758
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.100	8.232	18.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Totale bezoldiging	11.600	5.817	11.758
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.000	8.111	8.000
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totale bezoldiging 2016	8.000	8.111	8.000

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2017 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2017 is dat bedrag vastgesteld op € 181.000. 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 € 181.000,-.

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

Er is geen sprake van overschrijding van de van toepassing zijnde WNT-normen, waarbij de WNT- norm zo nodig is herrekend op basis van een dienstverband korter dan een vol jaar en/of een dienstverband lager dan een voltijdsdienstverband.

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:

	2017
	BDO Accountants
Controle van de jaarrekening 2017	93
Andere controleopdrachten	5
Totaal	98
	2016
	BDO Accountants
Controle van de jaarrekening	72
Andere controleopdrachten	5
Totaal	77

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2017 zijn verricht.

Bovenstaande toelichting van de accountants honoraria van BDO is verplicht op grond van de wet (artikel 2: 382a BW).

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Nijestee is opgesteld door het bestuur op 27 februari 2018.

de heer P.L. Bregman
Algemeen directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de raad van commissarissen op 18 april 2018.

de heer W.M. de Jong
Voorzitter

de heer A. Wink
Vicevoorzitter

de heer E.A. de Boer
Lid

de heer J.Regterschot
Lid

mevrouw J.J. Tiemersma
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 huisvesting bezig te zijn.

DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 worden gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Openingsbalans DAEB

Activa (in duizenden euro's)	1/jan/18	1/jan/17
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.230.438	1.154.473
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.075	30.009
	1.239.513	1.184.482
Materiele vaste activa		
Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	12.094	12.203
	12.094	12.203
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering (en)	0	0
Interne lening	33.000	50.000
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	64.489	54.062
Overige vorderingen	3.965	3.727
	101.454	107.789
Som der vaste activa	1.353.061	1.304.474
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.133	0
Overige voorraden	246	221
	3.379	221
Vorderingen		
Huurdebiteuren	718	769
Overheid	67	13
Belastingen en premies sociale verzekeringen	115	77
Overige vorderingen	213	88
Overlopende activa	3.795	753
	4.908	1.700
Liquide middelen	2.085	1.520
Som der vlottende activa	10.372	3.441
Totaal activa	1.363.433	1.307.915

Passiva	1/jan/18	1/jan/17
(in duizenden euro's)		
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserves	833.279	673.539
Overige reserves	37.012	56.950
Resultaat boekjaar	67.649	149.475
Totaal eigen vermogen	937.940	879.964
Voorzieningen		
Voorziening onrend. invest en herstructurerings	3.627	6.700
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.104	0
Totaal voorzieningen	5.731	6.700
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	365.763	381.652
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	0	0
Overige schulden	388	4.670
Totaal langlopende schulden	366.151	386.322
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	41	0
Schulden aan kredietinstellingen	31.540	12.148
Schulden aan leveranciers	7.779	7.790
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.486	3.784
Schulden ter zake pensioenen	0	0
Overige schulden	404	385
Overlopende passiva	10.361	10.822
Totaal kortlopende schulden	53.611	34.929
Totaal passiva	1.363.433	1.307.915

Openingsbalans niet-DAEB

Activa (in duizenden euro's)	1/jan/18	1/jan/17
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	112.741	113.689
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.956	13.322
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	126.697	127.011
Materiele vaste activa		
Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	0	0
	0	0
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	1	1
Latente belastingvordering(en)	0	0
Interne lening	0	0
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB (in verbindingen)	0	0
Overige vorderingen	160	349
	161	350
Som der vaste activa	126.858	127.361
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	538	576
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.460	3.873
Overige voorraden	0	0
	1.998	4.449
Vorderingen		
Huurdebiteuren	25	25
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	0	25
Overlopende activa	0	0
Vorderingen op de DAEB-tak	0	0
	25	50
Liquide middelen	0	0
Som der vlottende activa	2.023	4.499
Totaal activa	128.881	131.860

Passiva	1/jan/18	1/jan/17
(in duizenden euro's)		
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserves (*)	28.924	13.375
Overige reserves	20.283	26.615
Resultaat boekjaar	15.282	14.072
Totaal eigen vermogen	64.489	54.062
Voorzieningen		
Voorziening onrend. invest en herstructureringen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen	0	0
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	12.998	13.850
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.631	13.115
Overige schulden	3.911	0
Interne lening	33.000	50.000
Totaal langlopende schulden	63.540	76.965
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	852	833
Schulden aan leveranciers	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Schulden ter zake pensioenen	0	0
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	0	0
Schulden aan DAEB-tak	0	0
Totaal kortlopende schulden	852	833
Totaal passiva	128.881	131.860

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Nijestee

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 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 2015 (verslagjaar 2017), 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 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; 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 2015 (verslagjaar 2017) 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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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:

- bestuursverslag;

- 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 2015 (verslagjaar 2017) 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 2015 (verslagjaar 2017), 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 jaarrekening 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 gereede 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 fraude of fouten 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 2015 (verslagjaar 2017), 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, 20 april 2018

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) 853 35 33

Website: www.nijestee.nl

Colofon

Nijestee is met ruim 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 2017 is in eigen beheer opgesteld.

Postadres:	Postbus 447, 9700 AK Groningen
Bezoekadres:	Damsterplein 1
Telefoon:	(050) 853 35 33
Internet:	www.nijestee.nl

[Kirra Jaarverslag](#)

Het rapport (PDF) en de website is ontwikkeld in [Kirra Jaarverslag \(woningcorporaties\)](#).