



# Jaarverslag Nijestee 2018

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Verantwoording bestuur</b>                     | <b>5</b>  |
| <b>1. Groningen, een gewilde stad om te wonen</b> | <b>7</b>  |
| 1.1 De jongste stad van Nederland                 | 8         |
| 1.2 Missie, doelen en strategie                   | 9         |
| 1.3 Samenwerking met huurders                     | 11        |
| 1.4 Afspraken met gemeente en huurders            | 13        |
| 1.5 Visie op dienstverlening                      | 14        |
| 1.6 Meetbare resultaten 2018                      | 15        |
| <b>2. Goede woningen</b>                          | <b>17</b> |
| 2.1 Onderhoud                                     | 18        |
| 2.2 Aanpak vocht en schimmel                      | 19        |
| 2.3 Aanbod onderhoudsrondje                       | 20        |
| 2.4 Een hete zomer                                | 21        |
| <b>3. Voldoende woningen</b>                      | <b>22</b> |
| 3.1 Een ongedeelde stad met ruimte voor iedereen  | 23        |
| 3.2 Eisen aan nieuwe verhuringen                  | 24        |
| 3.3 Schaarre woningen verdelen                    | 25        |
| 3.4 Meer ruimte voor gezinnen                     | 26        |
| 3.5 Nieuwe betaalbare huurwoningen                | 28        |
| Overzicht nieuwbouw                               | 31        |
|   | 32        |
| <b>4. Betaalbaar wonen</b>                        | <b>33</b> |
| 4.1 Landelijke ontwikkelingen                     | 34        |
| 4.2 Huurbeleid Nijestee                           | 35        |
| 4.3 Hulp bij huurachterstand                      | 37        |
| 4.4 Betaalbaar kopen                              | 39        |
| <b>5. Duurzaam wonen en leven</b>                 | <b>41</b> |
| 5.1 Duurzaamheid als speerpunt                    | 42        |
| 5.2 Tien groene stromen                           | 43        |
| 5.3 Op weg naar gemiddeld label B                 | 45        |
| 5.4 Nieuwe horizonnen                             | 46        |
| <b>6. Prettige en veilige buurten</b>             | <b>47</b> |
| 6.1 Afspraken over leefbare buurten en wijkaanpak | 48        |
| 6.2 Extra buurtbeheerders in alle buurten         | 49        |
| 6.3 Bloeiende buurten                             | 50        |
| 6.4 Bruisend buurtcentrum dankzij bewoners        | 51        |
| 6.5 Samenwerking rond kwetsbare personen          | 52        |
| <b>7. Organisatie en personeel</b>                | <b>53</b> |

|   |            |
|---|------------|
| 7.1 Organisatie . . . . .   | 54         |
| 7.2 Personeel . . . . .   | 56         |
| 7.3 Positief oordeel visitatiecommissie . . . . .                     | 61         |
| 7.4 Klachtafhandeling 2018 . . . . .                                  | 62         |
| 7.5 Ondernemingsraad . . . . .  | 64         |
| 7.6 Samenwerkingsverbanden en verbindingen . . . . .                  | 65         |
| <b>8. Bericht van de raad van commissarissen . . . . .</b>            | <b>66</b>  |
| Persoonlijk woord van de voorzitter . . . . .                         | 67         |
| 8.1 Over toezichthouden . . . . .                                     | 69         |
| 8.2 Klankbord- en adviesfunctie . . . . .                             | 70         |
| 8.3 Werkgeversrol . . . . .   | 71         |
| 8.4 Functioneren en samenstelling van de RvC . . . . .                | 73         |
| 8.5 Zelfevaluatie en educatie . . . . .                               | 76         |
| 8.6 Besluiten en activiteiten . . . . .                               | 77         |
| 8.7 Hoofd- en nevenfuncties van de raad . . . . .                     | 78         |
| <b>9. Financiën . . . . .</b>   | <b>79</b>  |
| 9.1 Lange termijnbeleid . . . . .                                     | 80         |
| 9.2 Activiteitenplan 2019-2023 . . . . .                              | 84         |
| 9.3 Meerjarenprognose . . . . .                                       | 86         |
| 9.4 Marktwaaarde 2018 . . . . .                                       | 89         |
| 9.5 Resultaat 2018 . . . . .  | 93         |
| 9.6 Financieringen en beleggen . . . . .                              | 95         |
| 9.7 Fiscaliteiten . . . . .   | 101        |
| <b>10. Naleving wet- en regelgeving en risicobeheersing . . . . .</b> | <b>106</b> |
| 10.1 Naleving van wet- en regelgeving . . . . .                       | 107        |
| 10.2 Risicobeheersing . . . . .                                       | 108        |
| <b>11. Kengetallen . . . . .</b>                                      | <b>112</b> |
| Kengetallen . . . . .   | 113        |
| <b>12. Jaarrekening en toelichting . . . . .</b>                      | <b>114</b> |
| Balans per 31 december 2018 . . . . .                                 | 115        |
| Winst- en verliesrekening over 2018 . . . . .                         | 117        |
| Kasstroomoverzicht 2018 . . . . .                                     | 118        |
| Grondslagen van waardering in de jaarrekening . . . . .               | 120        |
| Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening . . . . .         | 122        |
| Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening . . . . .        | 131        |
| Toelichting op de balans . . . . .                                    | 136        |
| Vastgoedbeleggingen (1) . . . . .                                     | 137        |
| Materiele vaste activa (2) . . . . .                                  | 144        |

|   |            |
|---|------------|
| Financiële vaste activa (3)                                       | 146        |
| Vorraden (4)  | 149        |
| Vorderingen (5)   | 151        |
| Eigen vermogen (6)  | 153        |
| Voorzieningen (7)   | 156        |
| Langlopende schulden (8)  | 157        |
| Kortlopende schulden (9)  | 160        |
| Financiële instrumenten   | 162        |
| Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen          | 166        |
| Toelichting op de winst- en verliesrekening (in duizenden euro's) | 168        |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)             | 169        |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)            | 173        |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)    | 174        |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)                     | 176        |
| Saldo financiële baten en lasten (14)                             | 178        |
| Toelichting op het kasstroomoverzicht                             | 179        |
| Gebeurtenissen na balansdatum                                     | 180        |
| Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen           | 181        |
| Onderscheid en toelichting cijfers DAEB-tak en niet-DAEB-tak      | 184        |
| Ondertekening van de jaarrekening                                 | 189        |
| <b>13. Overige gegevens</b>                                       | <b>190</b> |
| Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat   | 191        |
| Controleverklaring van de onafhankelijke accountant               | 192        |
| Colofon   | 196        |
| <b>14. Contact</b>  | <b>197</b> |



## Verantwoording bestuur

---

Dit is het jaarverslag van Nijestee over 2018. We vertellen wat we het afgelopen jaar van plan waren en wat er van onze ambities terecht is gekomen. We kozen vijf thema's als kapstok voor het verslag: goede woningen, voldoende woningen, betaalbaar wonen, duurzaamheid en prettige, leefbare buurten.

### **Lokale behoefte**

Onze plannen komen niet uit de lucht vallen. We werken in dienst van de samenleving, daar zijn we bijna 100 jaar geleden voor opgericht. We sluiten aan op de lokale behoefte. Groningen is een prima plek om te wonen en te leven en bij uitstek een studentenstad. Om een betaalbare woning te bemachtigen bestaan wachttijden. Samen met de gemeente en huurders maakten we afspraken om de wachttijden terug te dringen. Een van de beste manieren om dat te doen is woningen bijbouwen. We willen dat ons aantal betaalbare huurwoningen groeit. Dat gaat goed. We leverden in het afgelopen jaar 48 nieuwe woningen op en er zijn nog honderden in aanbouw. Woningzoekenden kunnen hiervan in de komende jaren de vruchten plukken.

### **Bestaande woningen duurzaam maken**

We bouwen niet alleen nieuwe (duurzame) woningen, we willen ook minstens 300 bestaande woningen per jaar energiezuinig maken. Dat kan alleen als bewoners dit een goed plan vinden en hier voordeel bij hebben. Het afgelopen jaar lukte dit uitstekend: in totaal maakten we ruim 450 woningen energiezuiniger, de bewoners profiteren van lagere woonlasten. Ook brengen we hiermee de CO<sub>2</sub>-uitstoot fors omlaag.

### **Constructief overleg met de Participatieraad**

We zijn trots op onze Participatieraad, een gezelschap van elf huurders dat ons namens de huurders gevraagd en ongevraagd van advies voorziet. We betrokken de Participatieraad in een vroeg stadium bij beleidskeuzes en legden de uitgangspunten voor de Begroting 2019 aan hen voor. Gezamenlijk maakten we goede prestatieafspraken met de gemeente Groningen. In goed overleg weten we tot plannen te komen die worden gedragen door huurders. We zijn blij dat ze tijd en energie in dit overleg met ons steken.

### **Het DNA van Nijestee**

Wij zien onszelf als een maatschappelijk betrokken organisatie met hart voor huurders en hart voor de stad. In 2018 werd dat beeld bevestigd door een onafhankelijke visitatiecommissie die gesprekken voerde met partijen waar wij mee samenwerken. De commissie sprak ook met diverse medewerkers uit alle geledingen. Aan de hand daarvan concludeerde de commissie dat 'luisteren naar huurders in het DNA van de organisatie zit'. Dat voelt voor ons als een groot compliment.

### **Vooruitblik 2019**

We werken nauw samen met de gemeente Groningen en de andere corporaties in de stad. Samen met de huurdersorganisaties maken we prestatieafspraken die door alle partijen gedragen en gewaardeerd worden. Er is veel te doen in de stad: Groningen groeit hard, prijzen en bouwkosten stijgen razendsnel, de economie draait op volle toeren. Tegelijkertijd lijkt de economische en ruimtelijke tweedeling toe te nemen, is er behoefte aan een vernieuwde wijkaanpak en roept de politiek de hulp van corporaties in bij de opgave om bestaande woningen duurzaam te maken.

Het snel veranderende speelveld vindt zijn weerslag in een nieuw collegeprogramma in Groningen, het Sociaal Huurakkoord tussen Woonbond en Aedes, de Woondeal tussen de gemeente en minister Ollongren, de Routekaart verduurzaming en de evaluatie van de Woningwet. De gemeente zal in 2019 haar koers herijken in een nieuwe woonvisie. Ook wij bepalen volgend jaar opnieuw onze richting en zoeken de beste manier om te werken aan een ongedeelde stad met ruimte voor iedereen om prettig te wonen, in het bijzonder voor onze doelgroep.

Pieter Bregman

Algemeen directeur / bestuurder



1

---

# Groningen, een gewilde stad om te wonen

## 1.1 De jongste stad van Nederland

---

Bijna 100 jaar geleden richtten groepen betrokken Groningers de woningcorporaties Gruno en Groningen op, de voorlopers van Nijestee. Doel was om de allerarmsten een goed en betaalbaar huis te bieden. Mensen trokken van het platteland naar de stad, omdat daar werk in fabrieken en bedrijven was. Veel mensen met weinig geld leefden dicht op elkaar in krotten zonder riolering. De woonsituatie van nu is niet te vergelijken met die tijd. Niemand hoeft meer onder een brug te slapen en de huizen worden steeds comfortabeler. Maar nog steeds doen we waarvoor we zijn opgericht: goede en betaalbare woonruimte bieden aan mensen met een lager inkomen.

Anno 2018 beheren en verhuren we circa 13.500 woningen. Die zijn divers in grootte, kwaliteit, prijs en staan verspreid over bijna alle wijken in de stad.

Vandaag de dag werken we eraan om onze bestaande woningen te verbeteren en energiezuinig te maken. Daarnaast blijft de stad Groningen een gewilde plek om te wonen en is er een tekort aan betaalbare woonruimte. Dat komt onder andere door de onderwijsvoorzieningen die ieder jaar weer nieuwe studenten trekken. Er wonen daardoor veel jonge mensen in de stad: ruim 60.000 inwoners zijn tussen 18 en 29 jaar oud en vormen een derde van het totaal aantal inwoners. Van de 55.000 studenten aan de universiteit of de Hanzehogeschool wonen 35.000 in de stad, waaronder 8.000 internationale studenten.

Wij hebben hart voor alle woningzoekenden met een smalle beurs en vinden dat ook jongeren tot onze doelgroep behoren, of die nu studeren, werken of niet. Als je als jongere vanuit Meppel, Düsseldorf of China naar Groningen wilt verhuizen, is woonruimte niet eenvoudig te vinden. Daarnaast speelt mee dat de woonruimte niet eerlijk verdeeld wordt: je komt gemakkelijker aan een kamer als je veel mensen kent en een vlotte babbel hebt. Als je geen mensen kent of de taal niet spreekt, gaat dat een stuk lastiger. In het afgelopen jaar zochten we de samenwerking op met andere corporaties in de stad om het aanbod voor jongeren transparanter te maken, zodat jongeren in ieder geval het aanbod van de verschillende corporaties snel kunnen vinden en weten wat de spelregels zijn. Het doel is dat dit met ingang van 2020 beter is geregeld.



## 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 van voldoende kwaliteit.
- 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?

Onze bewoners krijgen het voor het zeggen op een manier die past in deze tijd. De Participatieraad is onze vaste overlegpartner namens de huurders, 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 werken vanuit vier kernwaarden:

- 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

---

De Participatieraad is een groep van elf huurders met verschillende achtergronden die ons gevraagd en ongevraagd van advies voorziet. Daarnaast bestaan er een actieve huurdersvereniging in Kostverloren en diverse bewonerscommissies waar we nauw contact mee hebben over zaken die in buurten of complexen spelen.

De Participatieraad is 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. De Participatieraad wil graag weten wat er onder huurders speelt om de belangen zo goed mogelijk te behartigen. In 2018 organiseerde de Participatieraad twee contactmomenten voor huurders: een jaarvergadering voor alle huurders in het gebouw van Nijestee en een huurderscafé in Beijum. Beiden onder het motto 'Eet en praat mee in het huurderscafé'. De Participatieraad is lid van de Nederlandse Woonbond, de landelijke belangenorganisatie voor huurders.

In 2018 bespraken we onder andere de volgende onderwerpen met de Participatieraad:

- cyclus Begroting 2019, Bod aan gemeente en Prestatieafspraken ondertekend door Nijestee, Participatieraad en gemeente;
- jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli (advies: inflatie + 0,1% in plaats van 0,5%. Niet overgenomen door Nijestee, omdat we middelen nodig hebben om woningen te bouwen en te verbeteren);
- voordracht benoeming nieuw lid Raad van Commissarissen namens de huurders;
- visie op dienstverlening;
- project doorstroom (ouderen in een gezinswoning verleiden om te verhuizen);
- kwaliteitsbeleid onderhoud;
- VvE-beheer;
- visie op incassobeleid;
- buurtvernieuwing Selwerd en Vinkenstraat;
- elektriciteitskosten gemeenschappelijke ruimtes verrekenen in servicekosten;
- routekaart CO2-neutraal in 2050;
- aanpak vocht en schimmel.

Naar aanleiding van het gesprek over de aangekondigde sloop van de Vinkenstraat kwam de Participatieraad met een advies. Zij adviseerde om bewoners eerder recht op een verhuiskostenvergoeding volgens het Sociaal Plan Wijkvernieuwing toe te kennen en de jaarlijkse huurverhoging voor deze adressen ongedaan te maken. Ook gaf zij suggesties voor de manier van communicatie met de (omwonende) bewoners. We namen de meeste adviezen over, maar legden uit dat er stedelijk afspraken bestaan over het Sociaal Plan Wijkvernieuwing en dat wij die graag na willen komen.

### BinnensteBuitendag

Ieder jaar nodigen we onze belanghebbenden uit om met elkaar in gesprek te gaan tijdens de 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 stond onze dienstverlening aan huurders centraal. 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.

### Bewoners betrekken bij beleid en uitvoering

We leggen 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. Dit jaar vroegen we kinderen uit de Grunobuurt om mee te denken over een ontwerp voor een nieuwe speeltuin. Dat leverde mooie tekeningen en bouwsels op. We hielden dit jaar voor het eerst ook diverse voordeurgesprekken: in verschillende straten belden we huis-aan-huis aan om te vragen hoe mensen het wonen ervaren en of er iets verbeterd zou moeten worden. In een paar gevallen kregen we signalen dat er iets aan de hand was, bijvoorbeeld dat bewoners last hadden van schimmel of problemen met de temperatuur in huis tijdens de lange hete zomer van het afgelopen jaar. Soms belden we ook aan als we een plan voorbereidden om woningen te verbeteren, op die manier konden we aanvullende wensen meenemen in het plan. Ook vroegen we bewoners om mee te denken over de kleur bij een grote schilderbeurt van complexen. Leden van de Participatieraad werden hiervoor uitgenodigd, zodat zij een beeld krijgen van de diverse gebouwen die we in bezit hebben en in gesprek konden gaan met de huurders.

## 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 gemeente maakt een Woonvisie. Vervolgens doen corporaties samen met hun eigen huurdersorganisatie ieder jaar een 'bod' aan de gemeente. De begroting is te zien als de basis van het bod. De Participatieraad betrokken we in een vroeg stadium bij het opstellen hiervan, de raad voorzag ons van advies.

De huidige Woonvisie dateert uit 2015. Eind 2018 vonden tussentijdse gemeenteraadsverkiezingen plaats in verband met de samenvoeging van de gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer. De gemeente is voornemens om in 2019 een nieuwe Woonvisie op te stellen. Samen met de corporaties en huurdersorganisaties uit het nieuwe werkgebied bereidde de gemeente in 2018 een Woonbehoefte- en Woonlastenonderzoek voor. De uitkomsten hiervan vormen belangrijke bouwstenen voor de nieuw op te stellen Woonvisie.

Met de gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties stelden we in 2016 een 'Kader voor de prestatieafspraken' op tot 2020. Per jaar volgt een actueel uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma 2018 spraken we met de huurders en de gemeente af om het volgende te leveren:

|                              | Nieuwbouw | Sloop | Verkoop sociale huur | Verduurzamen | Leefbaarheid |
|------------------------------|-----------|-------|----------------------|--------------|--------------|
| <b>Prestatieafpraak 2018</b> | 107       | -293  | -50                  | 300          | € 800.000    |
| <b>Gerealiseerd 2018</b>     | 48        | -293  | -43                  | 454          | € 723.000    |

Zoals voorgenomen sloopten we verouderde woningen en studio's in de Oosterparkwijk en Helpman om plaats te maken voor nieuwe woningen. De geplande nieuwbouw haalden we het afgelopen jaar niet. De bouw van een aantal complexen is vertraagd door diverse redenen, zoals gebrek aan materieel, onvoldoende capaciteit bij aannemers of onvoorziene asbestsaneringen. De duurzame verbetering van bestaande woningen verloopt daarentegen voorspoedig. We verkochten iets minder sociale huurwoningen dan gepland.

Het budget voor leefbaarheid betreft niet alleen geld voor 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 Visie op dienstverlening

Aedes – de koepelorganisatie van de corporaties – publiceert jaarlijks de prestaties van corporaties op het gebied van de huurderstevredenheid. Om de uitkomsten onderling te kunnen vergelijken is er een indeling met drie klassen: A = bovengemiddeld, B = gemiddeld, C = onder het gemiddelde. De laatste twee jaar scoren we in de klasse B.

|                     | <b>Score 2017</b> | <b>Sector gemiddeld 2017</b> | <b>Score 2018</b> | <b>Sector gemiddeld 2018</b> |
|---------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Nieuwe huurders     | 7,4 (C)           | 7,5                          | 7,4 (C)           | 7,5                          |
| Reparatieverzoek    | 8,1 (A)           | 7,5                          | 8,0 (A)           | 7,5                          |
| Vertrokken huurders | 7,3 (B)           | 7,4                          | 7,2 (C)           | 7,4                          |
| Eindscore           | B                 |                              | B                 |                              |

We hebben de ambitie om de kwaliteit van de dienstverlening en de klanttevredenheid nog verder te verbeteren.

Daarom stelden we een visie op dienstverlening vast en benoemden onze klantwaarden:

- Serieus nemen
- Snel helpen
- Duidelijke afspraken
- Afspraken nakomen
- Op de hoogte houden

We bereiden stappen voor om bewoners sneller en beter te informeren over bijvoorbeeld de stand van zaken rond een aanvraag of een reparatieverzoek. We verwachten dat huurders in 2019 hier de vruchten van plukken.

## 1.6 Meetbare resultaten 2018

Voorafgaand aan een kalenderjaar bepalen we de belangrijkste doelstellingen die we willen halen. Elke twee maanden 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 2018.

| Nr | Wat willen we bereiken?  | Wanneer is dit gelukt?   | Resultaten 2018   | Status           |
|----|--|--|---|------------------|
| 1  | Onze woningen zijn veilig, gezond en in de toekomst goed verhuurbaar   | a) Het realiseren van de gemiddelde conditiescore <=3 (NEN2767)<br>b) Het realiseren van het actieplan integrale veiligheid 2018   | a) Gemiddeld 3<br>b) Actieplan is voor 90% gerealiseerd en het overige loopt regulier door in het plan voor 2019  | ✓<br>✓           |
| 2  | Onze woningen zijn voor volgende generaties betaalbaar   | a) Het realiseren van een huursomstijging conform de begroting (1,9%)<br>b) 8% minder zaken in handen bij de deurwaarder ten opzichte van 2017   | a) 1,9%<br>b) 7,1% minder dossiers bij de deurwaarder   | ✓<br>O           |
| 3  | Onze woningen zijn voor volgende generaties duurzaam   | a) Het realiseren van een energie-index (EI) van 1,57<br>b) Het opstellen van een routekaart duurzaamheid inclusief een visie op duurzaamheid  | a) 1,51<br>b) Routekaart duurzaamheid gereed  | ✓<br>✓           |
| 4  | We hebben voldoende sociale huurwoningen beschikbaar   | a) het uitvoeren van het vastgoedprogramma conform begroting   | a) Verkoop en duurzame verbetering gerealiseerd. 48 van de begrote 107 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Nieuwbouwwoningen Reitdiep en Paddepoel zuidoost wel gestart in 2018, maar niet opgeleverd.  | O                |
| 5  | Onze woningen staan in een 'ongedeelde' stad en we stimuleren de leefbaarheid van buurten voor onze bewoners | a) het opstellen van een wijkplan voor Selwerd, inclusief de transformatie van de Eikenlaan<br>b) De transformatie van de Vinkenstraat e.o. lostrekken, zodat het wordt opgenomen in de prestatieafspraken 2019<br>c) Minimaal 10% van de nieuwbouwwoningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen<br>d) We maken een plan van aanpak om de stedelijke samenwerking te bevorderen en voeren het plan uit | a) Gereed<br>b) Vervanging Vinkenstraat is opgenomen in prestatieafspraken<br>c) 24% (13 van 54 woningen); De Velden, ombouw Marwixkade, Grote Beerstraat<br>d) We hebben geen plan van aanpak voor de stedelijke samenwerking in het algemeen. Wel een plan van aanpak voor jongerenhuisvesting, stedelijke experimenten en wijkvernieuwing. Daarin zoeken we altijd de samenwerking met andere partijen | ✓<br>✓<br>✓<br>✓ |
| 6  | Onze toezichthouders beoordelen onze maatschappelijke prestaties als goed                                    | a) Het ontvangen van een positieve oordeelsbrief ILT (geen interventies)<br>b) Het ontvangen van een positieve score Governance Inspectie  | a) Oordeelsbrief is positief<br>b) We voldoen aan de criteria met enkele positieve uitschieters (top 10 van Nederland)  | ✓<br>✓           |
| 7  | Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed   | a) De vertrokken huurder beoordeelt ons met een 7,5<br>b) De nieuwe huurder beoordeelt ons met een 7,6<br>c) De huurder beoordeelt ons reparatieproces met een 8,1<br>d) De huurder beoordeelt het planmatig onderhoud met een 8,0   | a) 7,2<br>b) 7,4<br>c) 8,0<br>d) 7,3  | X<br>X<br>✓<br>X |

|   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
| 8 | Onze huurders worden intensief betrokken bij ons beleid | a) Het organiseren van minimaal twee BewonersAdviesGroepen (BAG)                          | a) Een BAG   | O |
|   |   | b) Het organiseren van minimaal drie initiatieven om huurders te betrekken bij ons beleid | b) Drie initiatieven gestart: voordeurgesprekken en bewoners laten meedenken over Selwerd en aanpak vocht en schimmel  | ✓ |
|   |   | c) het tekenen van voldragen prestatieafspraken met Participatieraad en gemeente          | c) Gereed  | ✓ |
| 9 | Ons aanbod sluit aan op de vraag van onze doelgroep     | a) Het maken van een plan van aanpak verhuur jongerenhuisvesting                          | a) Project in samenwerking met Lefier en De Huismeesters. Convenant getekend met corporaties, gemeente en onderwijsinstellingen, met als gezamenlijke doel meer transparantie. | ✓ |
|   |   | b) Minimaal 92% van onze woningen is beschikbaar voor onze doelgroep                      | b) 92,2%   | ✓ |
|   |   | c) De gemiddelde zoektijd naar een sociale huurwoning is maximaal twee jaar               | c) Zoektijd is gemiddeld 2,3 jaar  | X |





2

# Goede woningen

Een vakman van Nijestee  
aan het werk in Beijum



## 2.1 Onderhoud

We beheren duizenden woningen. In die woningen kan iedere dag iets stuk gaan, bijvoorbeeld door slijtage. We hebben een eigen onderhoudsdienst. Als er een reparatie moet gebeuren, maken we een afspraak en komen onze vakmannen langs en klaren de klus. 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, glasschade of het verhelpen van storingen aan installaties besteden we uit.

In 2018 voerden onze vakmannen circa 15.000 werkopdrachten uit in het dagelijks onderhoud. 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 2018 investeerden we circa € 22 miljoen in onderhoud en verbetering van onze woningen:

|                    |                            |                                  |                   |
|--------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>Onderhoud</b>   |                            |                                  | 19.358.000        |
|                    | <b>Dagelijks onderhoud</b> |                                  | 7.973.000         |
|                    |                            | Reparatieverzoeken               | 3.815.000         |
|                    |                            | Verhuisonderhoud                 | 2.881.000         |
|                    |                            | Brand & storm                    | 164.000           |
|                    |                            | Woningaanpassing en WMO          | 204.000           |
|                    |                            | VvE bijdrage dagelijks onderhoud | 339.000           |
|                    |                            | Asbestsanering                   | 570.000           |
|                    | <b>Planmatig onderhoud</b> |                                  | 11.385.000        |
|                    |                            | Projecten                        | 7.376.000         |
|                    |                            | Periodiek en contractonderhoud   | 2.068.000         |
|                    |                            | Woonomgeving                     | 536.000           |
|                    |                            | VvE bijdrage planmatig onderhoud | 1.255.000         |
|                    |                            | Asbestsanering                   | 150.000           |
| <b>Verbetering</b> |                            |                                  | 649.000           |
|                    |                            | Duurzame verbetering             | 649.000           |
| <b>Contracten</b>  |                            |                                  | 1.996.000         |
|                    |                            | Serviceonderhoud                 | 1.996.000         |
|                    |                            | <b>Totaal</b>                    | <b>22.003.000</b> |



## 2.2 Aanpak vocht en schimmel

---

De gezondheid van bewoners staat voor ons voorop. Problemen met vocht en schimmel zijn ingewikkeld. De oorzaak kan aan de woning liggen, maar ook het gedrag van bewoners (manier van stoken / ventileren / douchen) of omgeving (grondwater) kunnen een rol spelen. We trekken in deze problematiek op met de andere corporaties en de gemeente. Samen stelden we een stedelijk protocol op met een eenduidige manier van werken. Iedere corporatie besteedt aandacht aan voorlichting en advies. Indien nodig schakelen de corporaties een onafhankelijk expert in voor advies en we volgen of de problemen zijn opgelost.

Het afgelopen jaar vroeg een politieke partij aandacht voor vocht en schimmel in de woningen die diverse corporaties verhuren. Ze riepen huurders massaal op om problemen bij hun te melden. Ook in de stad Groningen belden ze bij verschillende adressen aan om handtekeningen op te halen. Zo mochten wij in oktober een lijst met 157 adressen in Vinkhuizen ontvangen.

Alle meldingen nemen we serieus. Wij kozen hierin onze eigen benadering en belden huis-aan-huis aan, ook bij mensen die geen problemen hadden gemeld. We spraken 126 huurders in Vinkhuizen, 70 hadden last van vocht en schimmel in de woning. Samen met de bewoners brengen we de oorzaak in kaart en zoeken we naar een oplossing.

## 2.3 Aanbod onderhoudsrondje

---

In het verleden hadden we een werkwijze om de stand van het onderhoud van zoveel mogelijk woningen goed in beeld te hebben. We boden bewoners een gratis 'servicerondje' aan en belden eens per jaar aan. In de praktijk bleek dat niet alle bewoners hier gebruik van maakten of niet thuis waren. De werkwijze vergde relatief veel tijd van de organisatie. We stopten hiermee omdat we het geld voor onderhoud efficiënt willen uitgeven. Maar vooral bewoners die lang van ons huren vragen met regelmaat om dit weer in te voeren. We luisteren naar bewoners, dus het afgelopen jaar zegden we toe te experimenteren met nieuwe vormen van serviceonderhoud. In 2019 evalueren we dat en maken we een keuze of en hoe we hier mee doorgaan.

## 2.4 Een hete zomer

---

In Nederland beleefden we afgelopen jaar een prachtige, lange en hete zomer. Van maart tot diep in het najaar mochten we genieten van de zon en werd menig hittestatrecord gebroken. Volgens deskundigen hangt dit samen met wereldwijde klimaatverandering en kunnen we de komende decennia meerdere periodes met extreem (heet) weer verwachten.

In 2018 trok een aantal bewoners aan de bel over de temperatuur in hun woning. We verhuren 345 studio's aan jongeren aan de Vrydemalaan. De studio's maken gebruik van een WKO-installatie die zorgt voor warmte en koude, het beheer van de installatie besteedden we uit aan een externe partij. De bewoners meldden dat het te koud was in de winter en te warm in de zomer. Samen met de warmteleverancier (WarmteStad) en een delegatie van de bewoners bespraken we de problemen. We belden ook huis-aan-huis aan om de problemen van zoveel mogelijk bewoners te horen. WarmteStad kwam na analyse tot de conclusie dat de installatie niet optimaal functioneerde en ontwikkelde een plan om de installatie schoon te maken en anders af te stellen. We kregen daarna nauwelijks meer klachten over de temperatuur.

Aan de Kraanvogelstraat in de Oosterparkwijk verhuren we 14 woningen in een Vereniging van Eigenaren (VvE). De woningen leverden we in 2012 op met grote ramen op het zuidwesten. Een aantal van de huurwoningen wordt bewoond door cliënten van Fokus, zij kampen met een zware lichamelijke beperking. Deze zomer ontvingen we signalen dat de woningen erg warm werden. We zochten de bewoners persoonlijk op en gingen met hen in gesprek. Vanuit onze maatschappelijke betrokkenheid regelden we mobiele airco's voor deze kwetsbare bewoners die vanwege hun beperking veel thuis zijn. Daarnaast startten we met de VvE een onderzoek naar structurele oplossingen.

We vinden het belangrijk dat bewoners goed wonen. We zijn blij dat bewoners de problemen kenbaar maakten, op die manier konden we actie ondernemen. Gezien de klimaatverandering kunnen we niet uitsluiten dat zich weer problemen met de temperatuur in woningen voordoen. De huizen in Nederland zijn veelal niet op extreme weersomstandigheden gebouwd. In steden wordt door gemeenten een deel van de oplossing gezocht door de aanleg van meer groen. Duidelijk is dat wij als corporatie niet alleen alle problemen met eventueel toekomstige hete zomers kunnen oplossen.



3

# Voldoende woningen

Een medewerker van  
Nijestee op de bouwplaats

## 3.1 Een ongedeelde stad met ruimte voor iedereen

---

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. Ons ideaal is dat arm en rijk door elkaar heen wonen en dezelfde voorzieningen delen: een ongedeelde stad met gemengde wijken. Dit voorkomt dat er achterstandsbuurten ontstaan en je postcode je toekomst bepaalt.

Onze ambitie is:

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

In 2018 hebben we samen met de gemeente en de collega-corporaties het gedachtegoed van de ongedeelde stad weer nieuw leven ingeblazen. Groningen is een aantrekkelijke stad, omdat ze er al heel lang in slaagt om een grote diversiteit aan mensen huisvesting, werk en scholing te bieden in een compacte stad met veel culturele voorzieningen. De stad heeft een grote verscheidenheid aan wijken en buurten, waar in principe voor elk wat wils te vinden is. De stad Groningen vormt een baken in het Noorden, vooral door de positie van het hoger onderwijs en alle aanverwante diensten. Tegelijkertijd werkt de stad als een magneet op mensen uit het Ommeland en ver daarbuiten om er te komen wonen. De stad dreigt het tempo van instromers niet bij te kunnen houden. Door marktwerking wordt de prijs van het wonen en leven hoger en dreigen bestaande en nieuwe woongebieden veel minder toegankelijk te worden voor mensen met een smalle beurs.

Dit soort processen gaat sluipenderwijs en werken mee aan een tweedeling tussen arm en rijk, tussen mensen met kansen en mensen met minder kansen op werk of een betaalbaar huis naar keuze. Verschillende groepen worden steeds meer concurrent van elkaar, waarbij het recht van de sterkste zegeviert. Daarmee dreigt de stad zich op termijn op te delen in kansrijke en kansarmere wijken, zonder dat iemand daar op uit is. Dat is niet goed voor de mensen die daar nadeel van ondervinden, maar ook niet goed voor de stad in zijn geheel.

In het verleden ontwikkelden we complete straten en buurten met een mix van koop- en huurwoningen. We konden hiermee zelfstandig een bijdrage leveren aan gemengde wijken. De Woningwet stuurt erop dat corporaties alleen nog sociale huurwoningen bouwen en verhuren. Marktpartijen worden verantwoordelijk gehouden voor de bouw van koopwoningen of vrije sectorhuurwoningen, ook wel 'middenhuur' genoemd. We zien het als een opgave voor de komende jaren om te bezien hoe we als corporatie het ideaal van de ongedeelde stad met ruimte voor iedereen toch vorm kunnen blijven geven. Mogelijk dat evaluatie van de Woningwet hier in de toekomst mogelijkheden voor biedt.



## 3.2 Eisen aan nieuwe verhuringen

---

De wet bepaalt dat minimaal 90% van de sociale huurwoningen (huur tot € 710,68) verhuurd moeten worden aan huishoudens met een verzamelinkomen van maximaal € 41.056. Corporaties zijn 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 periodiek of routinematige zaken correct door medewerkers worden uitgevoerd. Vervolgens controleert de accountant of we voldoen aan deze regel.

We verhuurden in het verslagjaar 1.406 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. In 2018 zijn vrijwel alle individuele verhuringen (circa 99%) van sociale huurwoningen binnen het gestelde maximum inkomen gebleven.

We verhuren ook woningen aan instellingen via zogenoemde 'intermediaire verhuur'. Hun cliënten wonen (tijdelijk of permanent) in onze woningen met diverse vormen van begeleiding, bijvoorbeeld om na een opname in een verslavingskliniek weer te leren om zelfstandig te wonen. Ook verhuren we een aantal groepspanden waarbij bewoners hun eigen huisgenoten kunnen kiezen. In geval van intermediaire verhuur hebben we duidelijke afspraken gemaakt om inzicht te krijgen in de inkomensgegevens.

### 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 via [Woonurgentie Groningen](#). Deze organisatie bepaalt voor alle corporaties in de stad of iemand recht heeft op extra urgentiepunten. Ook maken we uitzonderingen voor kwetsbare personen, zoals ex-psiatrie 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.

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 de jaren erna liep het aantal vergunninghouders terug en waren hier geen nieuwe locaties meer voor nodig. Vanuit het rijk had de gemeente Groningen in 2018 de taak om 281 statushouders (personen) te huisvesten. De gezamenlijke corporaties volbrachten deze taakstelling voor 100%.

| Verhuringen naar doelgroep in de stad Groningen | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|------|------|------|------|
| Kwetsbare personen                              | 11%  | 6%   | 6%   | 6%   |
| Wijkvernieuwingsurgente                         | 3%   | 1%   | 1%   | 2%   |
| Urgente grote gezinnen                          | 4%   | 4%   | 4%   | 4%   |
| Urgente regulier                                | 9%   | 8%   | 14%  | 10%  |
| Regulier woningzoekenden                        | 73%  | 81%  | 75%  | 78%  |
| Totaal  | 100% | 100% | 100% | 100% |

## 3.4 Meer ruimte voor gezinnen

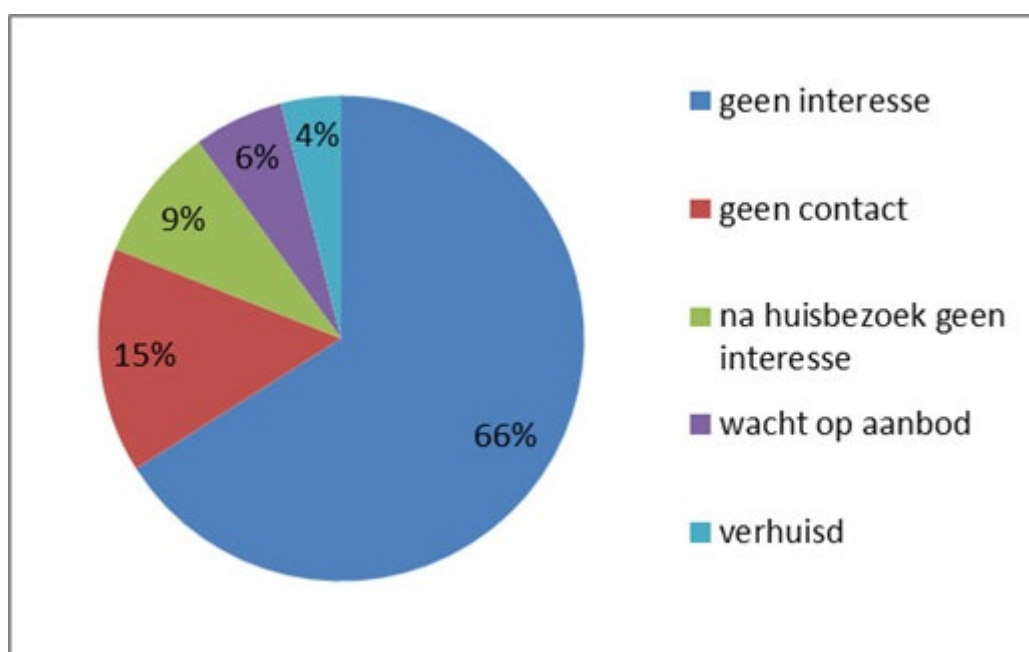
In de Prestatieafspraken staat dat we streven naar een gemiddelde zoektijd van twee jaar voor iedereen. Uit de cijfers blijkt dat met name gezinnen zonder urgentie lang op een geschikte woning moeten wachten. In 2018 speelden twee initiatieven om meer ruimte voor gezinnen te creëren.

### Vrijkomende woningen tijdelijk labelen voor gezinnen

De gemeenteraad besloot eind 2017 om een proef te doen om meer betaalbare gezinswoningen na een verhuizing beschikbaar te krijgen voor gezinnen. Volgens de huidige afspraken over de woonruimteverdeling staat het iedere woningzoekende vrij om op iedere woning te reageren, zolang er maar aan de wettelijke voorschriften voldaan wordt. Dit betekent dat vrijkomende gezinswoningen ook door alleenstaanden of stellen gehuurd kunnen worden. Om ervoor te zorgen dat gezinnen meer kans maken op een vrijkomende gezinswoning is het technisch mogelijk om een 'label' aan deze woningen toe te wijzen. Niet iedereen kan dan reageren op deze woningen. In de opdracht van de gemeenteraad staat een proef met een dergelijk label met de duur van een half jaar. In 2018 bereidden we dit label voor, samen met andere corporaties en de gemeente. Invoering en evaluatie van de proef staat gepland voor 2019.

### Ouderen verleiden om te verhuizen

Naast het experiment dat de gemeenteraad vaststelde, organiseerden we in 2018 ook zelf actie om meer betaalbare gezinswoningen vrij te spelen voor gezinnen. In totaal schreven we 132 adressen aan met woningen met minstens 70 m<sup>2</sup> en drie slaapkamers waarvan de hoofdbewoner 55 jaar of ouder was. We vroegen of ze interesse hadden om te verhuizen naar een kleinere woning en boden aan daarbij te helpen bij het zoeken naar een andere woning of bij de verhuizing. We staken veel tijd in dit initiatief. De voorbereidingen, de selectie, de afspraken met bewoners, het nabellen van huurders en de opzeggingen in de gaten houden om actief te kunnen bemiddelen. 81% had geen interesse om te verhuizen.



We willen nog steeds meer gezinswoningen beschikbaar krijgen voor gezinnen. We organiseren geen specifiek aanbod meer voor een bepaalde groep, maar spelen in het vervolg in op actuele vragen. Iedere huurder die een gezinswoning wil achterlaten vanwege leeftijd, fysieke beperking, medische achtergrond, inkomsten, kan contact met ons opnemen. We stelden een verhuurmakelaar beschikbaar die met deze mensen in gesprek kan gaan. De stedelijke afspraken rond de woonruimteverdeling blijven uitgangspunt, evenals het passend toewijzen.

## 3.5 Nieuwe betaalbare huurwoningen

---

Er zijn wachttijden voordat je een sociale huurwoning krijgt. In de prestatieafspraken hebben we vastgelegd dat die wachttijd maximaal twee jaar mag zijn. Om de wachttijden te verkorten blijven we nieuwe, betaalbare woningen bouwen. 2018 is het jaar geweest waarin onze bouwproductie tot volle wasdom kwam. Veel van de post crisis ontwikkelde projecten zijn in uitvoering. We bouwen weer volop, maar er zijn meer partijen die dat doen. Dit leidt tot de enorme vraag aan capaciteit (mensen, materiaal en materieel) in de bouw en daarmee hogere bouwprijzen en behoorlijke vertragingen.

Daarnaast is (voorlopige) wetgeving op het gebied van duurzaamheid geëffectueerd. Aan de ene kant worden eisen aan energieprestaties van gebouwen steeds hoger en aan de andere kant kan nieuwbouw niet meer worden aangesloten op aardgas. Deze ontwikkeling leidt niet alleen tot hogere kosten maar ook het zoeken naar nieuwe, betrouwbare, vormen van verwarming. Tot slot zorgt het aardbevingsbestendig bouwen voor de nodige complexiteit, zowel in de techniek als in het proces. Ook dit draagt niet bij aan de snelheid van voorbereiding en realisatie.

Al met al kunnen we concluderen dat onze nieuwbouwpogave heel groot is, zowel kwantitatief (aantallen, kosten, vertraging) als kwalitatief (duurzaam, comfortabel). Het effect van deze ontwikkeling zien we terug in onze projecten met name in de vorm van vertragingen.

Eind 2018 leverden we 48 woningen op, daarnaast hebben we 615 woningen in aanbouw, nog eens 309 in ontwikkeling en 15 in onderzoek.



| Bouwprojecten                   | Geplande oplevering | Opgeleverd in 2018 | In uitvoering eind 2018 | In ontwikkeling eind 2018 | In onderzoek eind 2018 |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>Oosterparkwijk</b>           |                     |                    |                         |                           |                        |
| De Velden – Parkzijde           | 2018                | 34                 |                         |                           |                        |
| De Velden - eengezinswoningen   | 2020                |                    |                         |                           | 15                     |
| Treslinghuis locatie            | 2021                |                    |                         | 50                        |                        |
| <b>De Hoogte</b>                |                     |                    |                         |                           |                        |
| Woontoren Helix                 | 2020                |                    | 222                     |                           |                        |
| <b>Helpman</b>                  |                     |                    |                         |                           |                        |
| Van Houtenlaan                  | 2020                |                    |                         | 44                        |                        |
| <b>Reitdiep</b>                 |                     |                    |                         |                           |                        |
| Reitdiep (eengezinswoningen)    | 2019                |                    | 18                      |                           |                        |
| <b>Meerstad</b>                 |                     |                    |                         |                           |                        |
| Meerstad (eengezinswoningen)    | 2019                |                    | 19                      |                           |                        |
| <b>Grunobuurt</b>               |                     |                    |                         |                           |                        |
| Lampisterie (Blok 5)            | 2020                |                    | 103                     |                           |                        |
| Tractie (Blok 4)                | 2021                |                    |                         | 105                       |                        |
| <b>Corpus den Hoorn</b>         |                     |                    |                         |                           |                        |
| Semmelweisstraat fase 3         | 2020                |                    |                         | 30                        |                        |
| <b>Paddepoel</b>                |                     |                    |                         |                           |                        |
| Atlas (jongeren)                | 2020                |                    | 224                     |                           |                        |
| Zuidoost – strang 4, fase 1     | 2018                | 14                 |                         |                           |                        |
| Zuidoost – strang 4, fase 2     | 2020                |                    | 29                      |                           |                        |
| <b>Buurtvernieuwing Selwerd</b> |                     |                    |                         |                           |                        |
| Berkenlaan en omgeving (fase 1) | 2022                |                    |                         | 80                        |                        |
| Totaal                          |                     | 48                 | 615                     | 309                       | 15                     |

## Opgeleverde woningen

De bouw van 34 woningen op De Velden besteedden we uit aan een ontwikkelaar. Na afgifte van de omgevingsvergunning door de gemeente, maakten omwonenden bezwaar. De oplevering verschoof hierdoor naar 2018. Aan de Grote Beerstraat bouwden we 14 aardgasloze eengezinswoningen. De eerste bewoners konden eind 2018 verhuizen naar hun ruime, duurzame woning met een huurprijs waarbij bewoners voor Huurtoeslag in aanmerking komen als zij daar recht op hebben.

## Projecten in uitvoering

Met Helix en Atlas staan een paar grote projecten voor jongeren op stapel. De woontoren Helix krijgt 22 verdiepingen met in totaal 222 woningen. Er is ruimte voor 116 studio's en 106 tweekamerappartementen. 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.

In de Grunobuurt vervangen we verouderde woningen door acht nieuwbouwblokken. We bouwen daar gestaag door: drie blokken zijn klaar, de vierde is in aanbouw met ruim 100 sociale huurwoningen. Binnen dit blok bouwen we op verzoek van een groep ouders 16 woningen voor jongeren met een zware lichamelijke beperking. En op verzoek van de gemeente onderzochten we de mogelijkheid van eengezinswoningen in Meerstad en in Reitdiep. Beide buurten bestaan vooral uit koopwoningen. In de nabije toekomst kunnen ook huurders hier terecht.

## Projecten in ontwikkeling

Zowel in Corpus den Hoorn als de Oosterparkwijk werken we aan plannen voor woningen, gecombineerd met buurtvoorzieningen zoals een school of buurtcentrum. Op de plek van het oude Treslinghuis ontwikkelen we 50 sociale huurappartementen die ook geschikt zijn voor senioren. De school wordt niet door ons ontwikkeld, de appartementen wel. In Corpus den Hoorn maakten we aan het begin van deze eeuw een plan voor wijkvernieuwing. Ondertussen kunnen de bewoners gebruik maken van een nieuw buurtcentrum, de Semmelstee. Na de oplevering van de laatste fase met 30 sociale huurwoningen in 2020 is het hele plan afgerond.

De tijd van een grootschalige wijkaanpak ligt al weer een tijd achter ons. Maar hier komt voorzichtig weer verandering in. De gemeente Groningen koos ervoor om aan vier wijken weer gericht aandacht te besteden aan de leefbaarheid in de brede zin van het woord. Voor Selwerd maakten we een plan om verouderde portiek-etagewoningen en een aantal gezinswoningen te vervangen door nieuwbouw. De eerste fase betreft de woningen aan de Berkenlaan en een aantal woningen aan de Mispellaan.

## Projecten in onderzoek

Het woonbuurtje De Velden staat op de plek van het voormalige FC Groningen stadion. De locatie is bijna geheel bebouwd met nieuwe huur- en koopwoningen. Alleen aan de Jan Groningerstraat is nog ruimte voor woningen. We bereiden de ontwikkeling van 15 aardgasloze gezinswoningen voor.

## Sloop

Om ruimte te maken voor nieuwe woningen, braken we een aantal verouderde gebouwen af. In totaal sloopten we 293 woningen en kamers in 2018.

| Locatie              | Aantal      |
|----------------------|-------------|
| Van Houtenlaan       | -150        |
| Studio's Damsterdiep | -66         |
| Treslinghuis         | -77         |
| <b>Totaal</b>        | <b>-293</b> |

## Aan- en verkoop van bouwlocaties

In 2018 verkochten we geen locaties, we kochten ook geen nieuwe locaties aan.

# Overzicht nieuwbouw Nijestee

## Reitdiep

18 sociale huurwoningen (gereed in 2019)



## Paddepoel

**Atlas:** 224 semi-zelfstandige sociale en vrije sector huurappartementen (gereed in 2020)



## Paddepoel

**Zuidoost:** 29 sociale huurwoningen (gereed in 2020)



## Paddepoel

**Zuidoost:** 14 sociale huurwoningen (opgeleverd in 2018)



## Grunobuurt

**Lampisterie:** 103 sociale huurappartementen, waaronder 16 woningen voor jongeren met een zware lichamelijke beperking (gereed in 2020)

**Tractie:** 105 appartementen (gereed in 2021)



## Corpus den Hoorn

**Semmelweisstraat:** 30 sociale huurappartementen (gereed in 2020)



## Selwerd

Buurtvernieuwing Berkenlaan en omgeving: 80 sociale huurappartementen en -woningen (gereed in 2022)



## De Hoogte

**De Helix:** 222 sociale huurappartementen en studio's (gereed in 2020)

## Oosterpark

**De Velden - Parkzijde:** 34 sociale huurappartementen (opgeleverd in 2018)



## Oosterpark

**Treslinghuis locatie:** 50 sociale huurappartementen (gereed in 2021)



Groningen

## Tersluis (Meerstad)

19 sociale huurwoningen (gereed in 2019)



## Helpman

**Van Houtenlaan:** 44 sociale huurappartementen (gereed in 2020)



Opgeleverd | In uitvoering & ontwikkeling



4

# Betaalbaar wonen

De naam van woontoren De Helix in De Hoogte werd onthuld bij de start van de bouw



## 4.1 Landelijke ontwikkelingen

---

In 2018 is voor het tweede jaar 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 2018 is bepaald op 2,4% (inflatie + 1%). Daarnaast bleef de mogelijkheid bestaan om inkomensafhankelijk een hogere huurverhoging tot 5,4% te vragen. De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning blijft bevroren op € 710,68.

Het zogenoemd passend toewijzen geldt nu drie jaar. Corporaties zijn wettelijk verplicht om huishoudens die recht op Huurtoeslag hebben een woning aan te bieden beneden bijbehorende aftoppingsgrenzen. Dit is voor één- of tweepersoonshuishoudens een huur beneden € 597 en voor drie- of meerpersoonshuishoudens een huur beneden €640. Deze regel heeft als effect dat huurprijzen na leegkomst minder hard stijgen dan voorheen, maar kent ook beperkingen. De keuzevrijheid van huurders met huurtoeslag is afgenomen, omdat ze niet meer een woning boven deze grenzen kunnen huren en het laat de hoogte van de energielasten volledig buiten beschouwing. De betaalbaarheid wordt daarmee beperkt tot een huurlastenbenadering, terwijl een woonlastenbenadering een reëler beeld geeft over de kosten van het wonen.

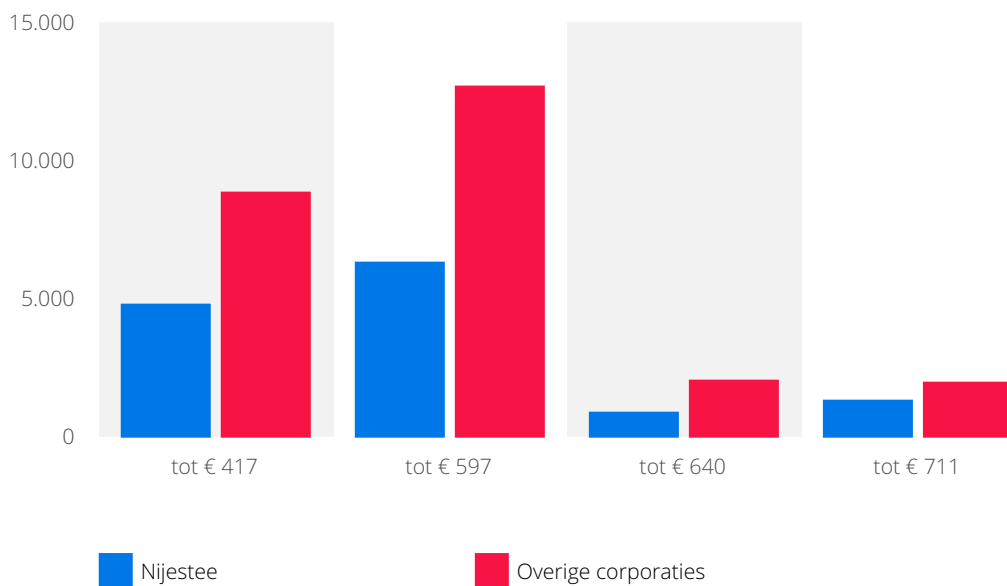
Deze benadering is ook nodig om in de toekomst nog energiezuinige woningen te kunnen bouwen. Als we nieuwe woningen toegankelijk willen houden voor huishoudens met huurtoeslag, moet de huur beneden € 640 of € 597 liggen. Met de enorme bouwkostenstijgingen en toegenomen duurzaamheidseisen, zoals aardgasloos bouwen, moeten corporaties er dan zo veel geld op toelleggen dat ze minder woningen kunnen bouwen. Als we de huren hoger kunnen vaststellen, blijven de woningen even betaalbaar omdat de energielasten een stuk lager uitvallen, alleen dan kunnen mensen met huurtoeslag er niet meer in.

## 4.2 Huurbeleid Nijestee

Nijestee heeft circa 13.500 woningen, waarvan ruim 300 vrije sectorwoningen. Van de ruim 12.000 zelfstandige sociale huurwoningen is de gemiddelde huurprijs € 492. De vrije sectorwoningen hebben een gemiddelde huurprijs van € 975.

Binnen de wettelijke grenzen kunnen corporaties zelf hun huurbeleid vormgeven. In vergelijking tot onze collega's in de stad bieden we relatief veel betaalbare huurwoningen aan. Hieronder een beeld van de prijsopbouw van de sociale huur van Nijestee in vergelijking met de overige woningcorporaties in de stad.

Prijsopbouw sociale huur 2018: Nijestee vs. overige corporaties in Groningen



In 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 aftoppingsgrenzen (€ 597 en € 640) blijft, waardoor huishoudens met recht op huurtoeslag voldoende keuze houden;
- de huurprijs beter in verhouding wordt gebracht met de woningkwaliteit uitgedrukt in de zogenoemde woningwaarderingspunten (WWS);
- we een goede balans vinden tussen betaalbare woningen en voldoende huurinkomsten om de vernieuwing van onze woningvoorraad te bekostigen.

We verlaagden de streefhuur van sociale huurwoningen van 90% naar 80% van de wettelijk maximale huur. De streefhuur voeren we door bij elke nieuwe verhuring. In 2018 zijn ongeveer 600 woningen verlaagd en 550 verhoogd naar streefhuur. Gemiddeld was de aanpassing een verhoging van ongeveer € 6 per maand.



We gebruiken de streefhuur ook als maatstaf voor het bepalen van de huuraanpassing per 1 juli. De gemiddelde huurverhoging stelden we vast op 1,9% (inflatie + 0,5%), lager dan de wettelijk toegestane 2,4%. 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 € 597 en € 640 hebben gezinnen met recht op huurtoeslag een veel grotere kans. We passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

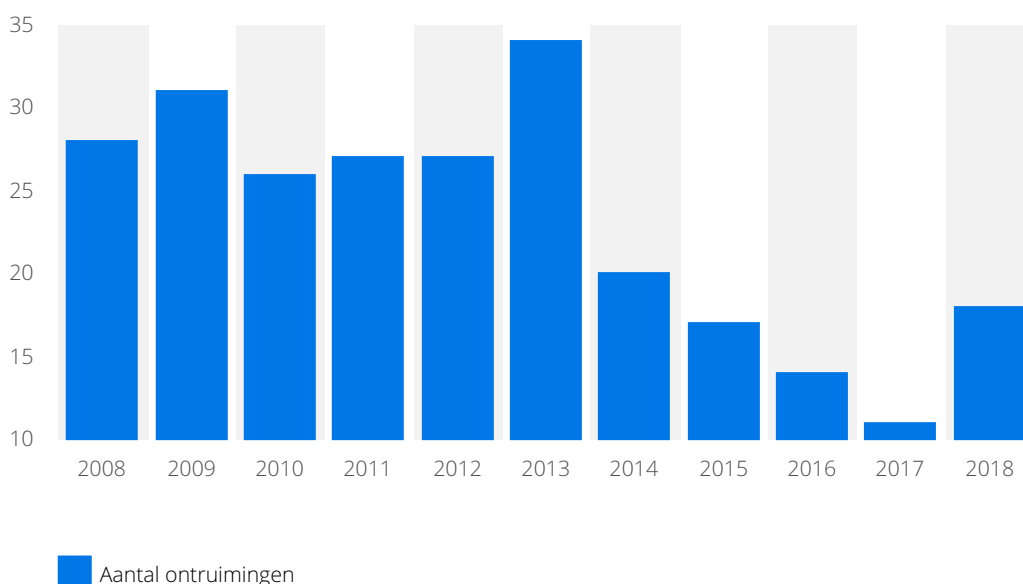
## 4.3 Hulp bij huurachterstand

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. Langdurig leven met weinig geld heeft niet alleen invloed op wat iemand kan kopen. Mensen met een laag inkomen kunnen eerder in een sociaal isolement belanden. Ook kan armoede de gezondheid van mensen beïnvloeden.

Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat mensen in armoede of met schulden stress ervaren. Dat maakt het lastig 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 niet langer 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 2018 zagen we ons genoodzaakt om 63 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 achttien woningen ontruimd met tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder omdat de huur niet was betaald. Dit is op papier meer dan vorig jaar, maar in 2017 leverden 16 huishoudens de sleutels 'vrijwillig' in vanwege de geplande ontruiming. In 2018 was dit niet aan de orde.

Aantal ontruiming na huurschuld



We blijven ons inspannen om huurachterstanden te voorkomen. De laatste jaren viel op dat de ontruiming van huurschuld voornamelijk jongeren onder de 30 jaar betrof. In 2018 onderzochten we welke acties we kunnen ondernemen om te voorkomen dat jongeren huurachterstand opbouwen. Daarnaast breidden we de menskracht uit om huisbezoeken af te leggen en betalingsregelingen mogelijk te maken.

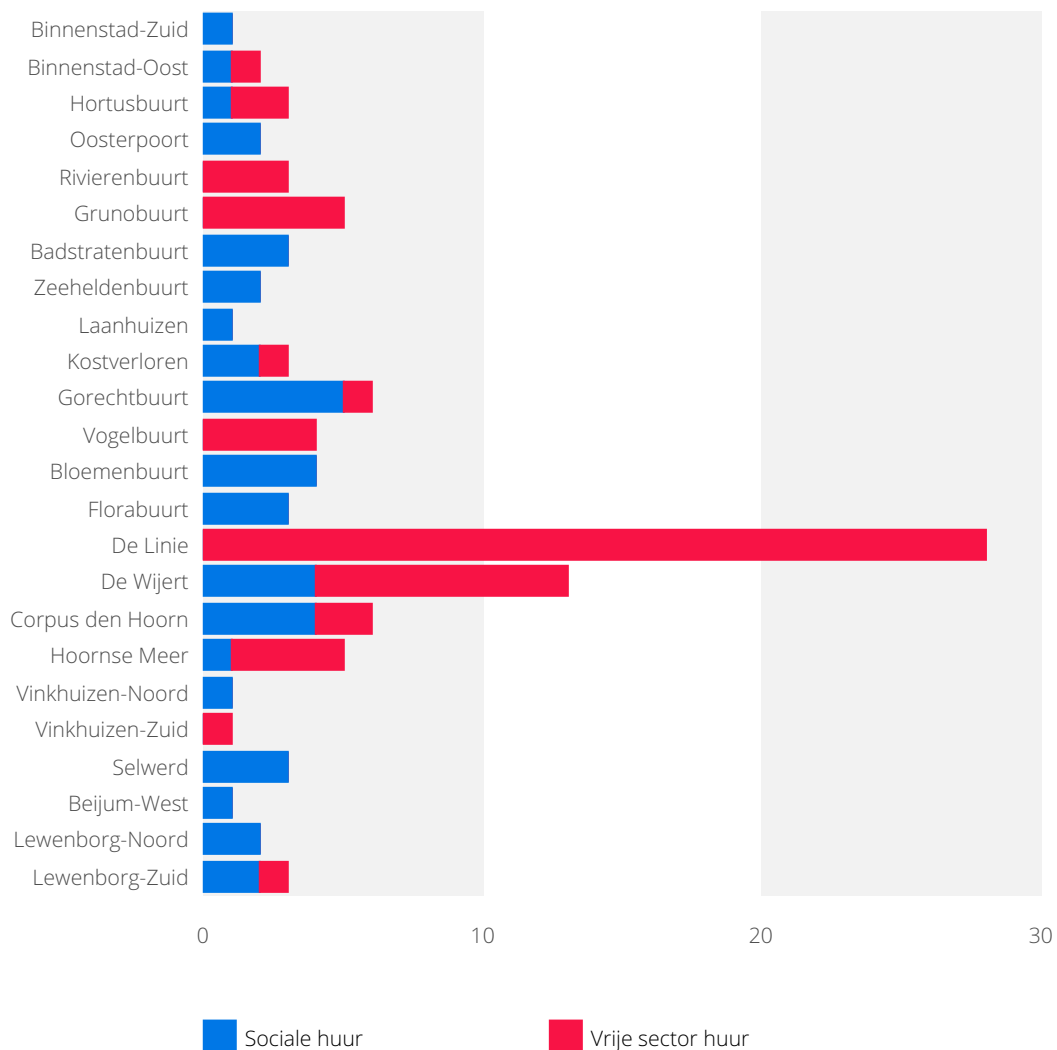
De totale huurachterstand eind december 2018 bedroeg € 860.000.

## 4.4 Betaalbaar kopen

We verkopen bestaande woningen om onze investeringsruimte voor nieuwbouw en verduurzaming te vergroten en huishoudens met lagere en middeninkomens de kans te bieden een woning te kopen. Op deze manier dragen we ook bij aan een gemêleerde bevolkingsopbouw in onze buurten.

### Verkoop bestaande huurwoningen

De verkoop van sociale huurwoningen temperden we de afgelopen jaren omdat het tekort aan deze huurwoningen steeds groter werd en het nieuwbouwtempo als gevolg van de recessie en gebrek aan locaties afnam. We spraken met de Participatieraad en gemeente af dat we maximaal 50 sociale huurwoningen per jaar verkopen. In 2018 verkochten we 43 sociale huurwoningen met een prijs globaal tussen de €120.000 en €170.000 (gemiddeld €154.000). Vier zittende huurders kochten de eigen woning.



We hebben ook afspraken gemaakt om ons relatief klein aantal vrije sector huurwoningen binnen een paar jaar te verkopen. Daarmee kunnen we huishoudens met een middeninkomen aan een koopwoning helpen en de opbrengsten investeren in onze sociale huurwoningen. In 2018 verkochten we 62 vrije sector woningen met een prijs globaal tussen de €180.000 en €350.000 (gemiddeld €238.000). Achttien zittende huurders kochten de eigen woning.

In totaal verkochten we 105 huurwoningen, verdeeld over diverse buurten.



5

# Duurzaam wonen en leven

Appartementencomplexen aan de Siersteenlaan in Vinkhuizen kregen een gedeeld zonnedak

## 5.1 Duurzaamheid als speerpunt

---

In onze strategie staat een vijftal speerpunten centraal, waaronder duurzaamheid. Onze ambities:

- 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.

In 2018 leverden we weer een paar duurzame nieuwbouwprojecten op. Daarbij staan er nog honderden nieuwe energiezuinige woningen op onze wensenlijst voor de jaren hierna. Ontwikkeling van nieuwbouw is een traag vak. Voordat woningen er daadwerkelijk staan, kost dat veel tijd om te tekenen en te rekenen en een zorgvuldige communicatie met omwonenden en de gemeente. Hier zijn we volop mee bezig. Ook verduurzaamden we ruim 450 bestaande sociale huurwoningen. De bewoners zitten er nu warmpjes bij en kunnen financieel profiteren van een beter geïsoleerde woning en de opbrengst van zonnepanelen op het dak. Daarnaast bieden we aan om daken of de woonomgeving te vergroenen. Dat doen we samen met bewoners.

## 5.2 Tien groene stromen

In ons Duurzaamheidsbeleid 2016-2020 stelden we maar liefst 10 verschillende manieren vast om op dit terrein stappen te maken. Hieronder een aantal resultaten op een rij.

### Duurzame verbetering bestaande woningen

In 2016 stelden we als doel om jaarlijks 300 bestaande huurwoningen energiezuinig te maken. We ontwikkelden een aanpak om woningen per straat of complex aan te pakken. We kiezen als eerste de straten of huizenblokken die op de planning staan voor een onderhoudsbeurt. Vervolgens bekijken we hoe we de woningen tegelijkertijd energiezuiniger kunnen maken met extra maatregelen die we in een keer uitvoeren. Op die manier beperken we de overlast voor bewoners. De uitvoering start pas nadat minimaal 70% van de adressen akkoord gaat met ons voorstel. Door een duidelijke uitleg en een financieel aantrekkelijk plan lukt dat goed en haalden we in 2018 ruimschoots onze doelstelling.

| Aantallen verbeterde woningen | Opgeleverd in 2018 | In uitvoering | In ontwikkeling |
|-------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|
| Binnenstad                    |                    |               | 12              |
| Oosterparkwijk                | 94                 |               | 101             |
| Selwerd                       | 81                 |               |                 |
| Paddepoel                     |                    | 108           | 204             |
| Kostverloren                  | 182                | 34            | 52              |
| Lewenborg                     | 97                 | 54            | 60              |
| <b>Totaal</b>                 | <b>454</b>         | <b>196</b>    | <b>429</b>      |

### Individuele energiebesparende maatregelen

We willen graag zoveel mogelijk bewoners de gelegenheid geven te besparen op energiekosten. Daarom stelden we een pakket samen waarbij bewoners zelf kunnen kiezen. Om ervaring op te doen met deze werkwijze zochten we de samenwerking op met Groningen Woont Slim (GWS), een organisatie die al bezig was om particuliere huiseigenaren van advies te voorzien. We voerden in 2018 een eerste pilot uit in de Multatulistraat, een VvE-complex met 27 huurwoningen en 13 koopwoningen. Huurders en kopers konden kiezen voor een isolerende voordeur, isolatieglas, CO2 ventilatiesysteem met decentrale warmteterugwinning. De kopers betaalden dit uiteraard zelf. Voor de huurders brachten we een kleine huurverhoging in rekening die gemiddeld lager is dan de gemiddelde besparing op hun energierekening.

### Zonnepanelen op verzoek

We waren een van de eerste corporaties die huurders aanbod om zonnepanelen te plaatsen en daarmee te besparen op energiekosten. Daarin werkten we samen met de lokale energiecoöperatie Grunneger Power. Zij benaderden bewoners van woningen met een 'eigen' dak en gaven voorlichting over de voordelen hiervan. Dat doen we nog steeds. Ondertussen hebben de meeste bewoners van dit type woning informatie hierover ontvangen. We merkten dat de aanmelding van individuele adressen terugliep: de meeste mensen die belangstelling hebben, zijn voorzien. We kregen ondertussen wel verzoeken om zonnepanelen van bewoners uit flats of portiek-etagewoningen. In 2018 verlegden we daarom de koers naar woongebouwen met een gemeenschappelijk dak, de eerste 66 panelen zijn geplaatst.

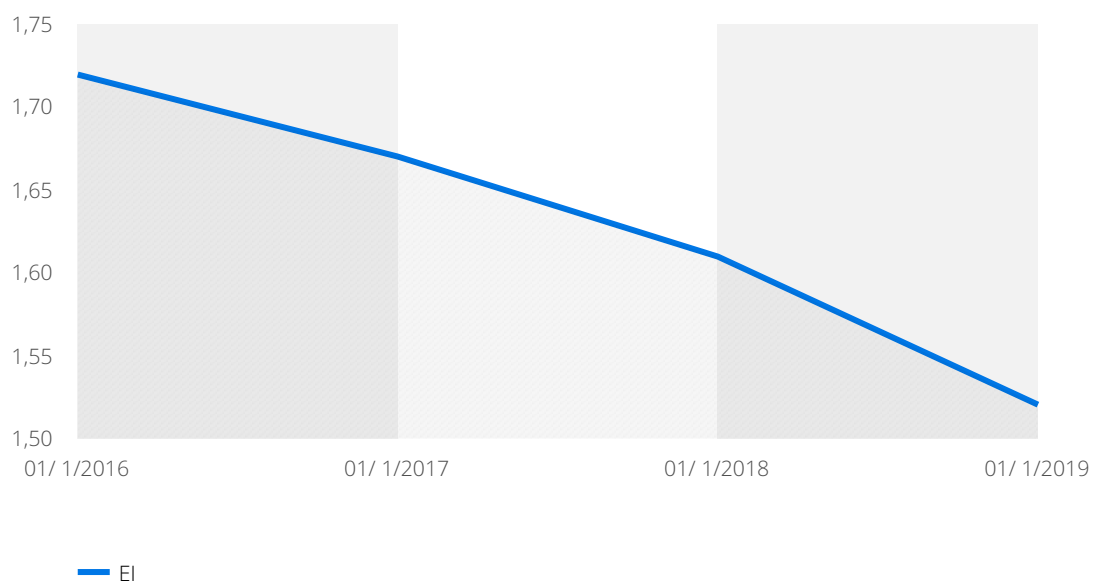


|                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Gestapelde bouw/complexen         | 66 woningen                        |
| Eengezinswoningen individueel     | 10 woningen                        |
| <b>Totaal aantal panelen 2018</b> | <b>76 woningen (= 277 panelen)</b> |

De geraamde opbrengst van de 277 panelen is 68.250 kWh per jaar, uitgaande van een gemiddeld rendement van 85%. In 2019 brengen we onze nieuwe werkwijze verder onder de aandacht van onze huurders.

## 5.3 Op weg naar gemiddeld label B

De tien stromen zijn bedoeld om ons doel, eind 2020 gemiddeld 'label B', te halen. De branche werkt sinds een aantal jaren niet meer met labels, maar met een andere methodiek: de Energie Index (EI). Label B komt overeen met een EI van 1,40. We scoren nu nog gemiddeld een C, maar we lopen op koers om dit doel te halen.

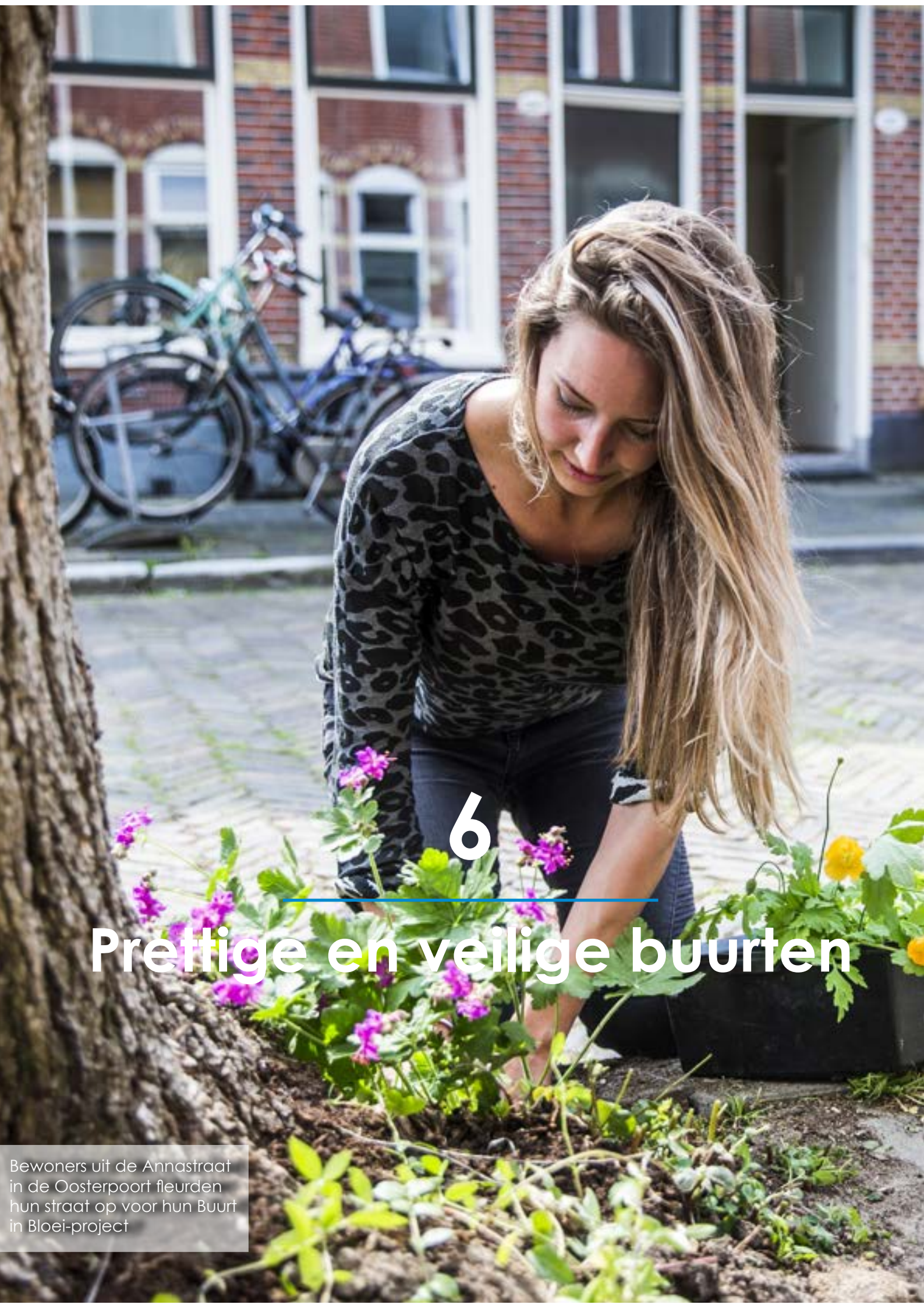


## 5.4 Nieuwe horizons

---

Vanuit Aedes – de koepel van de woningcorporaties – kwam het initiatief dat alle corporaties in 2018 een routekaart maken om te kijken of alle woningen in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Die stap hebben we het afgelopen jaar gezet. De routekaart geeft op vrij globaal niveau weer wat er aan productie, maatregel en daarmee gemoeide bedragen nodig is om daar te komen, of wat eventueel niet binnen je bezit opgelost kan worden en dus een externe oplossing nodig heeft. Aedes gebruikte de routekaart als input voor de gesprekken aan de klimaatakkoordtafel van het kabinet.

Samen met de gemeente en de andere corporaties stelden we een Masterplan 2035 op. Hierbij inventariseerden we het gemiddelde energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot van verschillende typen woningen in onze wijken. We zagen, naast de labels, nu ook het daadwerkelijke verbruik en kunnen daardoor een inschatting maken welke typen woningen en complexen de grootste impact hebben op de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Een belangrijke vraag waar alle partijen voor staan is of maatregelen aan individuele woningen voldoende effect sorteren om de klimaatverandering te beheersen, of dat er betere maatregelen per wijk genomen kunnen worden via bijvoorbeeld duurzame, collectieve warmtebronnen. We verwerken deze inzichten in 2019 en stellen ons duurzaamheidsbeleid hierop bij.



6

# Prettige en veilige buurten

Bewoners uit de Annastraat in de Oosterpoort fleurden hun straat op voor hun Buurt in Bloei-project



## 6.1 Afspraken over leefbare buurten en wijkaanpak

---

Ons ideaal is dat mensen met verschillende achtergronden en maatschappelijke posities samenleven in buurten.

We willen:

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

Al onze inspanningen in buurten en wijken hebben direct een relatie met onze huurders, onze woningen en zijn gericht op veilige en schone buurten. We kiezen ervoor om een ruime opvatting van 'veilig' te hanteren en ontmoetingen en sociale contacten te stimuleren. Als mensen elkaar kennen, spreken ze elkaar makkelijker aan. We zetten hiervoor kleinschalige activiteiten in, dichtbij mensen thuis. Ook sluiten we aan bij meer grootschalige projecten die al lopen in een buurt of wijk.

Voor de crisis was er landelijk veel aandacht voor achterstandswijken met bijbehorende middelen en prioriteiten. Met de bezuinigingen verdween het geld, en daarmee de aandacht. Maar de wijkaanpak keert voorzichtig weer terug op de agenda, in Groningen namen we hier al een voorschot op. De gemeente legde prioriteit bij vier wijken: Selwerd, Beijum, De Wijert en De Hoogte/Indische buurt. In De Hoogte/Indische buurt verhuren we geen woningen. In drie andere trekken we samen op.

Het afgelopen jaar staken we in Selwerd veel energie om onze buurten op orde te krijgen. We verbeterden daar eerder al woningen, maar namen nu het besluit om een reeks verouderde portiek-etagewoningen te gaan vervangen door nieuwbouw. Bewoners die noodgedwongen moeten verhuizen krijgen een verhuiskostenvergoeding en hebben recht op terugkeer. De eerste plannen voor vernieuwing van de Berkenlaan ontwikkelden we in samenspraak met bewoners, de gemeente en andere belanghebbenden. In Beijum en De Wijert nemen we deel aan diverse projectgroepen. De gezamenlijke focus op deze wijken helpt om integrale plannen te ontwikkelen, we brengen signalen over verkeersveiligheid of wensen voor meer groen bij de gemeente in. Daarnaast zetten we in 2018 de eerste stappen om woningen aan de Vinkenstraat in de Oosterparkwijk te vervangen door nieuwe.

In de prestatieafspraken met de gemeente en onze Participatieraad leggen we jaarlijks vast wat we aan budget spenderen op het gebied van leefbaarheid. Leefbaarheid is een containerbegrip. Om het hanteerbaar te maken, onderscheiden we drie onderdelen:

1. De fysieke kwaliteit van de woonomgeving (groen en grijs).
2. Het leefklimaat in de buurt (voorzieningen, veiligheid, verkeer, overlast).
3. De sociale samenhang (bevolkingssamenstelling, buurtnetwerken).

We spraken met de gemeente en onze huurders af om € 800.000 beschikbaar te stellen voor leefbaarheid. We gaven in 2018 € 723.000 uit, inclusief personele kosten voor bijvoorbeeld bemiddeling bij burenoverlast of probleemsituaties.

## 6.2 Extra buurtbeheerders in alle buurten

---

Vanuit verschillende hoeken hoorden we de roep om meer toezicht in buurten. Dit kwam voorbij in gesprekken met de gemeente over wijkvernieuwing en huurders vroegen er (in)direct om door rommel en viezigheid in de buitenruimte te melden. Ook maakten mensen zich zorgen over het welzijn van buurtbewoners. Daarnaast was er ook intern behoefte aan een paar extra ogen en oren in de wijk. Hier sprongen we in 2018 op in: met een proef van een jaar zetten we extra menskracht op dit terrein in.

We werkten eerder met complexbeheerders, vaak voor woongebouwen voor jongeren. Zij hielden toezicht op de veiligheid en zorgden ervoor dat rommel binnen de gebouwen verwijderd werd. Met de nieuwe werkwijze gaan de complexbeheerders breder te werk en houden ze alle buurten in de gaten waar we bezit hebben. De complexbeheerders gaan extra taken uitvoeren en zijn daarmee buurtbeheerders geworden. Dit is voor een groot deel toezicht op de complexen zelf en de leefomgeving, maar daarnaast krijgt ook het sociale beheer een belangrijke rol. De buurtbeheerders kunnen signalen over zorg en/of overlast oppikken en melden op de juiste plek. Verder zijn ze een eerste aanspreekpunt voor huurders. Met kleding met het logo van Nijestee zijn ze goed herkenbaar.

De verwachting is dat deze inzet op meerdere fronten voordeel oplevert. We verwachten niet alleen schonere buurten en blije huurders, we denken ook op de kosten van externe schoonmaakbedrijven of ophalen van grof vuil te kunnen besparen. In het najaar van 2019 evalueren we de inzet van onze buurtbeheerders.

## 6.3 Bloeiende buurten

---

We willen graag dat buren elkaar kennen, daarom stimuleren we ontmoetingen. Zo stellen we ieder jaar € 15.000 beschikbaar voor aanvragen van bewoners die samen met de buren hun buurtje groener willen maken. In 2018 ontvingen we vijftien aanvragen voor het project 'Buurt in Bloei'. Daarvan zijn er elf afgerond. 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 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. De ervaring leert dat dit voor langdurige betrokkenheid bij hun directe woonomgeving zorgt. Vaak krijgen we een jaar later een verzoek om de bakken opnieuw van planten te voorzien. Die verzoeken honoreren we graag.



## 6.4 Bruisend buurtcentrum dankzij bewoners

---

De Woningwet geeft aan binnen welke 'Ruimte' wij met 'Hart voor' onze bewoners geld mogen uitgeven aan leefbaarheid. In Vinkhuizen staat een voormalige school. Dit gebouw wordt al jaren intensief door bewoners gebruikt als buurtcentrum: De Goudvink. Een bijzonder enthousiaste vrijwilliger beheert het gebouw, zorgt voor de schoonmaak en voorziet iedereen van koffie. Een andere vrijwilliger beheert een bouwkeet van waaruit gereedschap en een aanhanger beschikbaar is voor bewoners om zelf klussen te doen of om rommel naar de stort te brengen. In 2018 legden bewoners een prachtige moestuin aan voor gezamenlijk gebruik. Nijestee droeg bij in de kosten hiervan.

In De Goudvink vindt een reeks aan activiteiten plaats voor jong en oud. Dit leidt allemaal tot ontmoetingen tussen diverse buurtbewoners. We hopen dat de vrijwilligers zich nog lange tijd voor De Goudvink in willen blijven zetten. Wij blijven hen ondersteunen in het belang van de buurt.

## 6.5 Samenwerking rond kwetsbare personen

---

Steeds meer kwetsbare personen of mensen met verward gedrag wonen in onze woningen. Dit kan leiden tot onbegrip van of overlast voor omwonenden. Vanwege verandering in de landelijke regelgeving wonen deze mensen langer en vaker zelfstandig, met hulp op afroep en aan huis. In 2017 en 2018 zagen we het aantal huurders met een psychiatrische aandoening aanzienlijk stijgen. We werken veel samen met de verschillende WIJ-teams in de stad in geval van huurachterstand of andere aspecten die met wonen te maken hebben. Deze teams zijn de eerste vraagbaak van mensen die zorg of begeleiding nodig hebben. De WIJ-teams organiseerden in 2018 'casustafels' voor complexe problematiek. Daarbij schuiven zorginstellingen en bijvoorbeeld de politie aan. Ook wij nemen deel aan de casustafels. In nauwe samenwerking bezien we hoe we de situatie in straten en buurten voor iedereen zo prettig mogelijk houden.

In 2018 nam de gemeente het initiatief om de samenwerking met partijen in de provincie te versterken. Het signaal kwam dat kwetsbare personen uit de provincie vooral in de stad wilden wonen. In de stad bestaan al lange wachtlijsten voor alle woningzoekenden, daarom zochten we gezamenlijk naar manieren om deze mensen sneller van dienst te zijn. In juni ondertekenden we met 20 gemeenten, 11 andere corporaties en 28 zorgaanbieders het convenant 'Huisvesting (ex)cliënten Beschermd wonen en Opvang'. De gemeente Groningen voert de regie over de uitvoering van dit convenant.

In ons eigen beleid bepaalden we dat we 10% van alle nieuwe woningen verhuren aan bijzondere doelgroepen. Specifieke wensen van de instellingen voor hun cliënten nemen we mee in het ontwerp.



7

# Organisatie en personeel

Jongerenflat aan de  
Planetenlaan in Paddepoel



## 7.1 Organisatie

---

In de stad Groningen is grote behoefte aan betaalbare huurwoningen. Onze doelstellingen legden we vast in het Strategisch Kader 2016-2020, het Portefeuilleplan 2016-2025 en het Financieringsplan 2016-2025.

We zijn druk bezig om bestaande woningen te verbeteren en nieuwe woningen te bouwen. We willen het tempo de komende jaren erin houden. Dit vergt wel de nodige menskracht en efficiëntie in organisatie. Mede op verzoek van de RvC brengen we in kaart welke deskundigheid en vaardigheden van onze medewerkers op de langere termijn nodig zijn om onze ambities te kunnen blijven waarmaken.

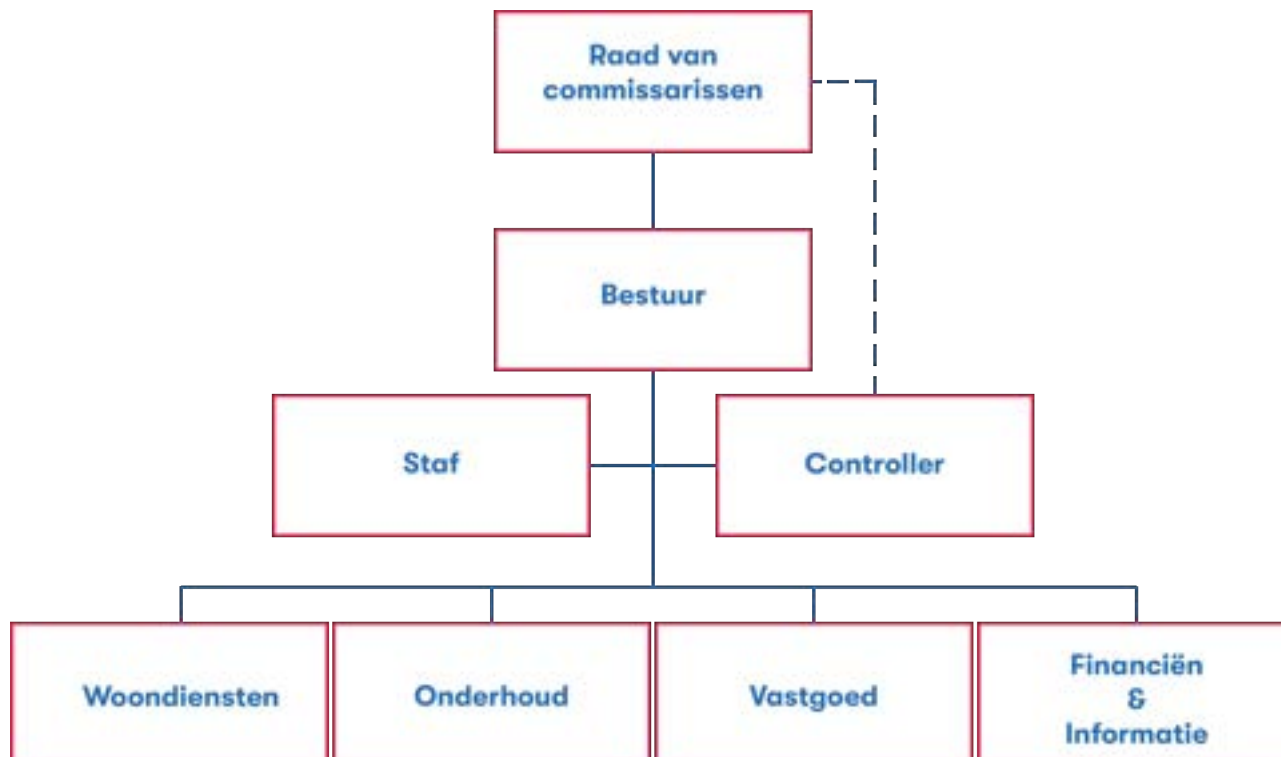
In 2018 stelden we een visie op personeelsbeleid vast. Het sturen op voldoende, goed gekwalificeerde en gemotiveerde medewerkers is een sleutelfactor. Het gaat daarbij niet alleen om kennis en vaardigheden. We zijn een maatschappelijke organisatie en het uitvoeren van onze kerntaak doen we vanuit onze kernwaarden: hart voor ..., ruimte, eigenzinnig en nuchter. We zijn uit overtuiging lokaal verankerd, kennen de wensen van onze bewoners en de stad goed, en maken daar onderdeel van uit. Onze identiteit als maatschappelijke organisatie staat of valt bij de mate waarin wij er in slagen deze kernwaarden bij al onze medewerkers te verankeren.

Het afgelopen jaar hebben we specifieke activiteiten ontplooid gericht op de verbetering van de cultuur, namelijk:

- Organisatiebrede ontwikkeldag (BioTOPdag). De focus van deze dag lag op 'interne samenwerking', omdat dit onder andere in enquêtes onder medewerkers vaak genoemd werd als hindernis. De belangrijkste conclusie van de dag was dat de samenwerkingsbereidheid binnen Nijestee heel groot is, maar dat we het lastig vinden om elkaar aan te spreken;
- Voorbereiding van een pilot om '360 graden feedback' te vragen. Het doel is om jezelf te ontwikkelen, om elkaar beter te leren kennen en aan te spreken op wat je ziet. Het benutten van talent staat centraal. 70 medewerkers vanuit alle bedrijfsonderdelen meldden zich hiervoor aan.
- Een prestatiecontract met de bestuurder, waar de voorbeeldfunctie en de bijdrage aan het stimuleren van specifieke cultuuraspecten binnen de corporatie specifiek zijn benoemd.

We zijn er voor onze huurders en die willen we zo goed mogelijk van dienst zijn. Eind 2017 voerden we een nieuw primair systeem in en alle medewerkers doorliepen meerdere trainingen om hier mee om te kunnen gaan. Invoering van een nieuw systeem is een ingrijpende operatie die het werk van alledag bepaalt. 2018 was het eerste volle jaar dat we met het systeem werkten. Terugkijkend is de invoering goed verlopen, dat is een compliment aan onze medewerkers waard. Al werkend signaleerden we uiteraard verbeterpunten. Een ontwikkelteam bundelt de wensen en voert deze in overleg met de leverancier zo veel mogelijk uit. Komend jaar gaan we een portaal voor huurders inrichten: 'Mijn Nijestee'. In 2018 troffen we de eerste voorbereidingen hiervoor en keken we bij een aantal andere corporaties in de keuken. Met het portaal verwachten we in te spelen op de behoeftes van bewoners en hun sneller van dienst te zijn.

Het organogram van onze organisatie ziet er zo uit:



## 7.2 Personeel

---

### Strategische partner in duurzame inzetbaarheid

De afdeling Personeelszaken maakte in 2018 een start om zich meer te gaan positioneren als afdeling HRM. Dit betekent dat de ambitie is uitgesproken om actiever invulling te geven aan de rollen van strategisch partner en verandermanager.

### Ontwikkeling

Onze medewerkers zijn ons belangrijkste kapitaal. We investeren daarom veel in opleiding en training. Duurzame inzetbaarheid is daarbij essentieel met het nog steeds verder opschuiven van de pensioenleeftijd in combinatie met veel medewerkers in de hogere leeftijdsklassen. 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 faciliteren en 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. 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 opleidingen volgen voor andere functies, ook dit vergroot hun duurzame inzetbaarheid.

Elk jaar bieden we jonge mensen de gelegenheid om werkervaring op te doen. In 2018 liepen negen studenten van verschillende opleidingen op mbo- en hbo-niveau stage bij ons.

### Training omgaan met agressie of mensen met verward gedrag

We zijn een maatschappelijke organisatie en hebben dagelijks contact met bewoners van zeer divers pluimage. Door wijzigend rijksbeleid wonen steeds meer mensen met verward gedrag zelfstandig, vaak in een corporatiewoning. Het is dan handig om te weten welke stappen je moet zetten of juist niet moet zetten om misverstanden te voorkomen of conflicten te beheersen. In 2018 organiseerden we voor de hele organisatie een agressietraining. De medewerkers die direct te maken hebben met meldingen van overlast volgden een aparte training hoe om te gaan met mensen met verward gedrag.



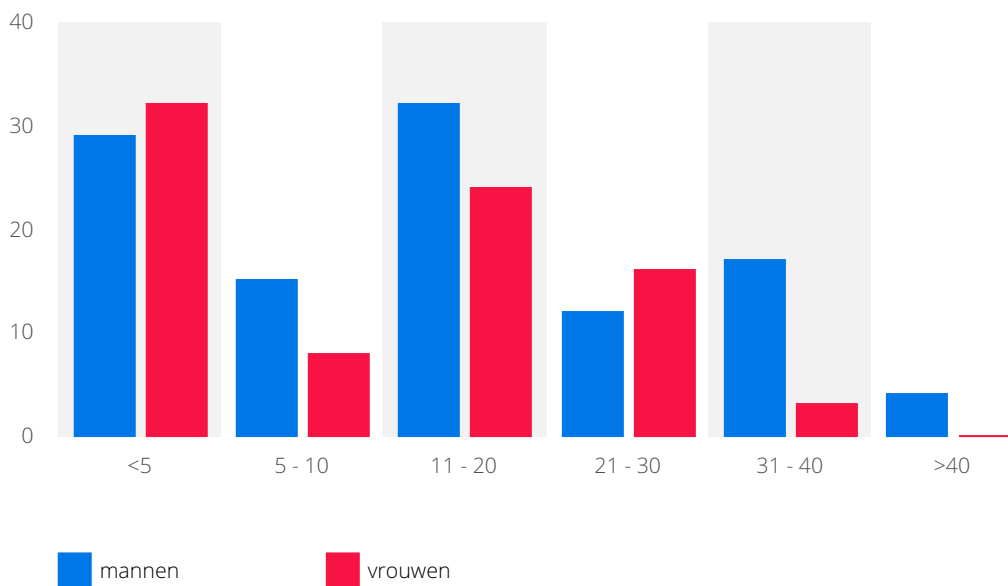
## Personeelsbestand

### Aantal medewerkers

| Aantal medewerkers (peildatum 31-12-18) |                    |              |            |           |               |                |
|---|--------------------|--------------|------------|-----------|---------------|----------------|
| Bedrijfsonderdeel                       | Aantal medewerkers | Fte          | Fulltime   | Parttime  | Aantal Mannen | Aantal Vrouwen |
| Directie en staf                        | 17                 | 15,4         | 6          | 11        | 6             | 11             |
| Woondiensten                            | 72                 | 60           | 21         | 51        | 18            | 54             |
| Vastgoed                                | 22                 | 19,4         | 10         | 12        | 15            | 7              |
| Financiën en IT                         | 18                 | 16,4         | 13         | 5         | 12            | 6              |
| Onderhoud                               | 63                 | 61,6         | 56         | 7         | 58            | 5              |
| <b>Totaal</b>                           | <b>192</b>         | <b>172,8</b> | <b>106</b> | <b>86</b> | <b>109</b>    | <b>83</b>      |

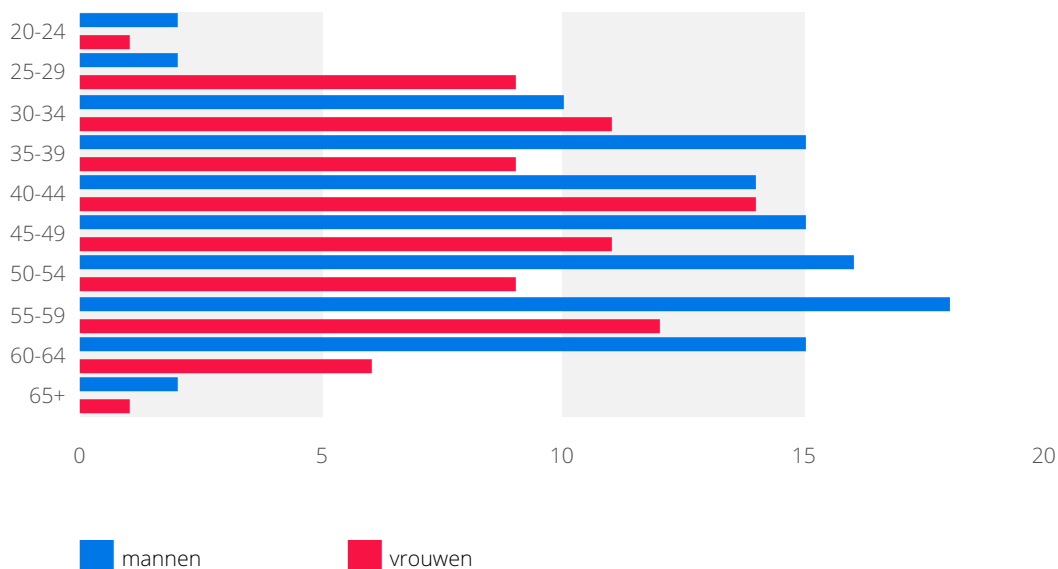
Nijestee heeft een zeer loyaal personeelsbestand. De gemiddelde diensttijd is 14,2 jaar. Naast de groep medewerkers die langer in dienst zijn, is er een grote groep medewerkers die korter dan vijf jaar bij Nijestee werken.

### Dienstjaren



De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers was 45,8 jaar in 2018. De gemiddelde leeftijd daalde licht door de instroom van nieuw personeel.

### Leeftijdsofbouw medewerkers



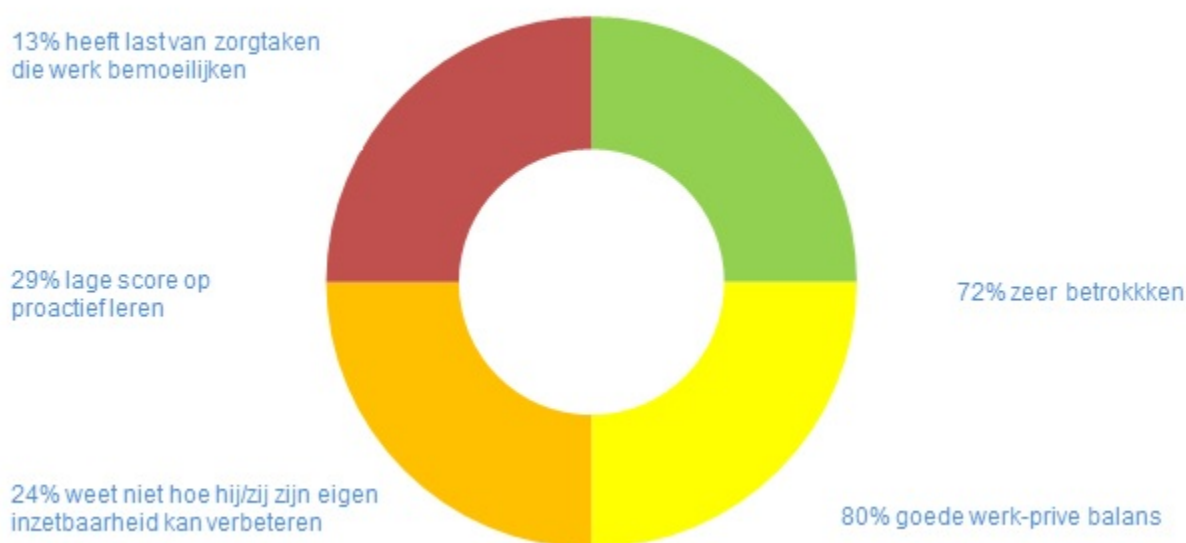
### Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim nam toe van 4,81% in 2017 naar 5,77% in 2018. De stijging is te wijten aan een toename van het aantal medewerkers met langdurig verzuim, langer dan zes weken. Eind 2018 waren er tien medewerkers langdurig ziek, deels werkgerelateerd. Bij ziekteverzuim proberen we medewerkers zo snel mogelijk te re-integreren in eigen of aangepast werk.

### Veilig en gezond werken

Gezondheid is de basis voor inzetbaarheid en daarom vinden we het belangrijk om hier aandacht aan te besteden. Een belangrijk onderdeel van het gezondheidsbeleid is het aanbieden van een preventief medisch onderzoek (PMO). In het najaar boden we medewerkers de kans deel te nemen aan het PMO, door de gezondheid, de leefstijl en de algemene conditie van de medewerkers in kaart te brengen. Een ander onderdeel van het gezondheidsbeleid is de mogelijkheid voor medewerkers om gebruik te maken van het Individueel Gezondheidsbudget. Dit is een arbeidsvoorwaarde waarbij de medewerkers een belastingvoordeel krijgen op de kosten van sport en cursussen, workshops en professioneel advies op het gebied van welzijn en gezondheid.

## Uitkomst Periodiek Medisch Onderzoek



Over het algemeen is er goed gescoord in het PMO. Zo is 72% van de medewerkers zeer betrokken, heeft 82% een gezonde bloeddruk en ervaart 80% een goede werk-privé balans. Er is verbetering te realiseren op eigen regie en proactief leren.

### Medewerkerstevredenheid

We meten de tevredenheid van onze medewerkers continu 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. Voor het vierde jaar op rij gaven onze medewerkers ook in 2018 gemiddeld een 8,1 aan het werken bij Nijestee.

### Bestuur

Nijestee heeft één bestuurder. Samen met de vier directeuren van de bedrijfsonderdelen vormen zij het directie-overleg. In de statuten staan bepalingen rond onverenigbaarheid en taken en bevoegdheden van het bestuur. De directieleden verrichten nevenactiviteiten die volgens de statuten en wet zijn toegestaan.

### Nevenfuncties per directielid

| Directielid  | Nevenfunctie   |
|--------------|--|
| P. Bregman   | onbezoldigd lid Raad van Advies faculteit Economie en Bedrijfskunde Rijksuniversiteit Groningen (sinds 2011)<br>onbezoldigd lid Raad van Toezicht Marketing Groningen (sinds 2014) |
| H. Raatjes   | onbezoldigd lid van de Raad van Toezicht van VRIJDAG (Kunst en cultuur)  |
| J. Drenth    | onbezoldigd voorzitter BSVV (Bovensmilde Voetbalvereniging)  |
| C. Terhell   | onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Vastgoed en makelaardij Hanze Hogeschool   |
| J.G. Houtsma | onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Bedrijfseconomie Hanze Hogeschool<br>eigenaar adviesbureau "JG"  |
| JJ. Vogel    | geen   |

Wettelijk is vastgelegd dat bestuurders van woningcorporaties doen aan Permanente Educatie (PE) en in drie jaar tijd minimaal 108 PE-punten moeten behalen. Onze bestuurder heeft aan deze eis voldaan.

### PE-punten bestuurder

| <b>Jaar</b> | <b>P. Bregman</b> |
|-------------|-------------------|
| 2016        | 102               |
| 2017        | 4                 |
| 2018        | 6                 |

## 7.3 Positief oordeel visitatiecommissie

---

Afgelopen jaar onderzocht een onafhankelijke commissie wat we in 2014-2017 hebben gedaan. De commissie spitte stapels documenten door en voerde gesprekken met medewerkers, de RvC, de Participatieraad, huurders, de gemeente en andere partijen waar we mee samenwerkten. We werden eerder in 2010 en 2014 beoordeeld op de verplichte aspecten volgens de landelijke visitatiemethodiek. Ten opzichte van de vorige visitatie zijn we op drie onderdelen gestegen, op een onderdeel scoorden we gelijk:

|  |                  |
|--|------------------|
| 1. Presteren naar Opgaven en Ambities: | van 7,6 naar 7,6 |
| 2. Presteren volgens Belanghebbenden:  | van 7,4 naar 7,5 |
| 3. Presteren naar Vermogen:            | van 6,8 naar 7,7 |
| 4. Governance:                         | van 6,8 naar 7,4 |

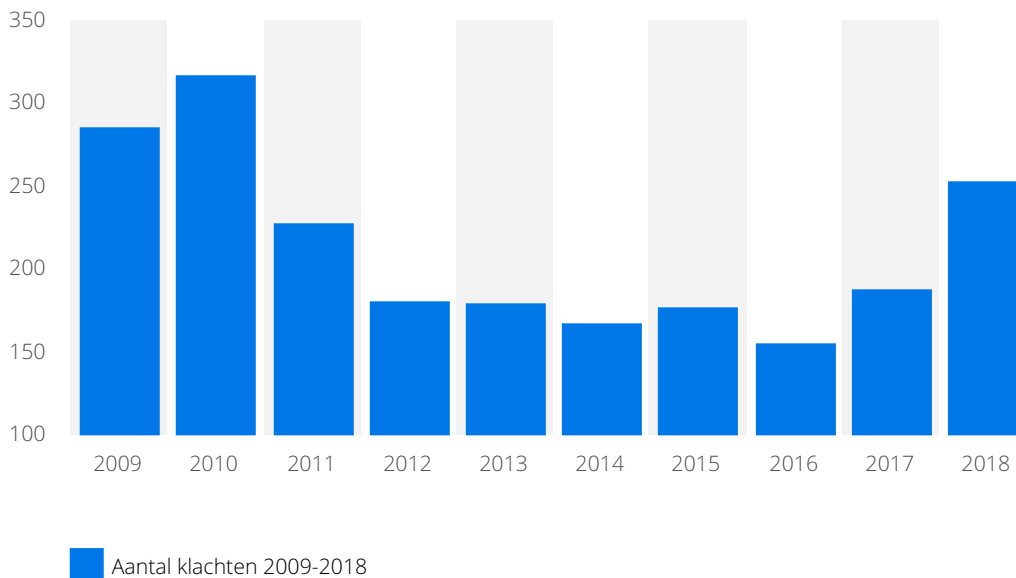
Aanvullend (niet verplicht) beoordeelde de commissie onze reputatie met 8,2.

De commissie deed ook een aantal aanbevelingen in het [visitatierapport](#). Ze merkte dat we huurders opzoeken en serieus nemen, zoals de Participatieraad en de BewonersAdviesGroepen. 'Luisteren en wat doen met adviezen zit gewoon in het DNA van de Nijestee organisatie' is haar constatering. Dat vinden we het mooiste compliment: dit geeft veel energie om hier de komende vier jaar mee door te gaan en nog verder te verbeteren. Daarnaast constateerde de commissie dat Nijestee zich met veel kennis en kunde inzet voor de stad en daarbij bereid is grenzen op te zoeken om de doelstellingen waar te maken. Maar ze signaleerde ook dat belanghebbenden - in vergelijking met eerdere jaren - enig risicomijdend gedrag bij Nijestee bespeuren. De commissie riep Nijestee op weer meer de nek uit te steken en niet te blijven steken in de "roem van vroeger". In onze bestuurlijke reactie gaven we aan wat we met de aanbevelingen gaan doen.

## 7.4 Klachtafhandeling 2018

We doen wat we kunnen om bewoners goed te helpen. Maar er kan altijd iets misgaan als je 13.500 woningen beheert en dagelijks contact onderhoudt met tal van bewoners en woningzoekenden. 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.

De klachtencoördinator neemt de klachten in behandeling en stuurt per ommegaande een ontvangstbevestiging. De leidinggevenden van de teams zijn verantwoordelijk voor een zorgvuldige en tijdige afhandeling. In 2018 kwamen 252 klachten binnen via verschillende kanalen: via de telefoon, de website, per e-mail of per brief. Het aantal klachten was de laatste jaren redelijk stabiel, in 2018 is een stijging te zien ten opzichte van de laatste jaren.



Vooraf in de periode april – juli waren er relatief veel klachten. Onderdeel van de oorzaak is dat we bewoners van de 345 studio's aan de Vrydemalaan actief hebben opgeroepen om klachten over temperatuur of andere zaken te melden. Daarnaast steeg het aantal klachten over vocht en schimmel in de woning, de schoonmaak en het werk dat andere derden voor ons uitvoeren.

### Een aantal acties om klachten te verminderen

- Klachten schoonmaak: de schoonmaak hebben we uitbesteed en we onderkennen het probleem. We hebben de afspraak gemaakt om in 2019 de contractvoorwaarden opnieuw te bespreken.
- Klachten WarmteStad: WarmteStad nam de WKO-installatie in 2017 van NDEA over. In februari 2018 trokken bewoners van de Vrydemalaan aan de bel over de temperatuur in de studio's: te heet in de zomer, te koud in de winter. We hebben samen met de bewonersdelegatie en WarmteStad de oorzaak van de problemen besproken.

WarmteStad heeft daarop een plan gemaakt om de installatie beter af te stellen en onderdelen te vervangen of schoon te maken. Die aanpak heeft gewerkt. We gaan ervan uit dat het bij dit incident blijft.

- Interne organisatie: uit de Aedes Benchmark blijkt dat de tevredenheid van onze bewoners terugloopt. Dat willen we niet. We stelden in 2018 onze visie op dienstverlening vast en deze werken we stapsgewijs uit. In 2019 staat het verhogen van de klanttevredenheid centraal in onze strategie.
- Vocht en schimmel: het afgelopen jaar organiseerde een politieke partij veel aandacht voor vocht en schimmel in woningen van corporaties. In een aantal complexen belden we huis-aan-huis aan om de problemen ter plekke in kaart te brengen en in overleg met bewoners tot een oplossing te komen.

Alle klachten handelen we zo zorgvuldig mogelijk af. Desondanks kan het 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 2018 dienden zeven huurders van Nijestee een klacht in bij de Klachtencommissie.

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Huurder in gelijk  | 1        |
| Niet ontvankelijk  | 1        |
| Ingetrokken        | 1        |
| Geen uitspraak     | 1        |
| Nadere afspraken   | 2        |
| Nog in behandeling | 1        |
| <b>Totaal</b>      | <b>7</b> |

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 2018 had de Huurcommissie 12 klachten in portefeuille, inclusief lopende zaken uit 2017.

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Huurder in gelijk  | 2         |
| Nijestee in gelijk | 1         |
| Niet ontvankelijk  | 4         |
| Ingetrokken        | 1         |
| Nog in behandeling | 4         |
| <b>Totaal</b>      | <b>12</b> |

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. Met ingang van 2018 stelde het Rijk een verhuurdersbijdrage in voor eigenaren van sociale huurwoningen. Dit betekent dat we het afgelopen jaar bijna € 30.000 betaalden voor het werk van de Huurcommissie, bovenop de kosten van de leges.



## 7.5 Ondernemingsraad

---

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is strategisch overlegpartner van de directie. De OR bestond eind 2018 uit acht leden. De zittingsduur van de leden is maximaal negen jaar (drie zittingsperiodes).

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 2018 overlegde de OR vijf 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 instemmingsrecht of adviesrecht.

De OR gaf in 2018 een positief advies over:

- het jaarverslag 2017;
- de manier van organisatieontwikkeling binnen Nijestee;
- de aanpassing teamindeling Financiën & Informatie;
- de aanpassing teamindeling Woondiensten;
- de begroting 2019.

De OR gaf een negatief advies op een voorstel voor een pilot organisatorische wijziging bij het bedrijfsonderdeel Onderhoud.

De OR stemde in met de uitvoering van een pilot voor de invoering van 360 graden feedback. Daarnaast besprak de OR onder andere de (evaluatie van) het prestatiecontract van de bestuurder, de visie op het personeelsbeleid, ontwikkeling/invoering van een strategische personeelsplanning, de werkdruk binnen de organisatie, de uitkomst van de jaarlijkse beoordelingsgesprekken en de prestatieafspraken met gemeente en huurders. Ook nam een delegatie van de OR deel aan de gesprekken met de visitatiecommissie.

Ten slotte volgen er in 2019 verkiezingen voor een nieuwe OR. In 2018 startte de OR met de voorbereidingen hiervan.

## 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.

### Allianties en samenwerkingsverbanden

We maakten in 2018 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 2018 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 zijn 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 vooralsnog bij enkele kleine bevingen gebleven. Vooral 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 het aardbevingsgebied werkzaam zijn.

### Verbindingen

Eind 2018 heeft Nijestee nog één verbinding, te weten Woningnet NV. We hebben een aandelenbelang van 0,02% tegen een balanswaarde van € 1.219.





# 8

## Bericht van de raad van commissarissen

Start van de bouw van Lampisterie in de Grunobuurt



## Persoonlijk woord van de voorzitter

---

### Weer compleet

We startten dit jaar met twee vacatures in de RvC en twee leden van de directie kampten met gezondheidsproblemen. Met dank aan grote inzet is Nijestee goed op koers gebleven. Gelukkig zijn we nu als RvC weer compleet met een goede bezetting op alle fronten, ook binnen de directie is het team weer op orde. Een goed team is een randvoorwaarde voor succes. De onderlinge verhoudingen zijn goed, ook met de Participatieraad en de Ondernemingsraad die de ontwikkelingen uiteraard kritisch volgen. Kritiek houdt iedereen scherp, dus dat is prima.

### Adeldom verplicht

Nijestee is de grootste corporatie van de stad Groningen. Als RvC vinden we dat dit verplichtingen met zich meebrengt, bijvoorbeeld in de omgang met huurders. In de Aedes Benchmark blijven we nu al voor het derde jaar op rij steken bij de middenmoot als het gaat om de tevredenheid van huurders. Dat kan eigenlijk niet, adeldom verplicht. De tevredenheid van huurders is met recht een speerpunt voor volgend jaar. Als je iets centraal stelt, moet het toch een keer lukken om dat te verbeteren. Wat kan helpen is om niet alleen strikt de regels te volgen, maar naar de intentie van de regels te handelen. De regels zijn bedoeld voor een goed resultaat voor huurders. Een van de aandachtspunten die onze belangenhouders ons meegeven is dat Nijestee een klein beetje te veel risicomijdend is geworden. Misschien valt dit daar ook wel onder. Werken volgens de bedoeling, betekent soms risico's nemen. Daarnaast was het aantal opgeleverde nieuwe woningen teleurstellend in 2018. We hebben grote ambities om woningen bij te bouwen en dat lukt dan niet. De vertragingen zijn allemaal verklaarbaar door gebrek aan materiaal of menskracht bij aannemers, herberekeningen in verband met aardbevingen, beschikbaarheid van locaties of wat voor reden dan ook. Toch is het niet wat de stad van ons mag en kan verwachten. De lat mag best een beetje hoger.

### Wendbaarheid

Bij Nijestee gaan miljoenen om, allemaal bedoeld voor onderhoud, verbetering en de bouw van nieuwe woningen. Om voldoende zicht te houden op risico's lieten we een gevoeligheidsanalyse uitvoeren, zowel organisatorisch, politiek, economisch als financieel. We moeten voldoende wendbaar zijn als de omgeving verandert. Daarnaast bezinnen we ons op een strategie om samen met derden de mogelijkheid te verkennen voor een langjarige samenwerking. Op die manier zouden we in de toekomst, ook in onzekere tijden, gezamenlijk meer houvast kunnen bieden.

### Kijk op het komende jaar

We gaan een mooi jaar tegemoet. In 2019 werkt de gemeente Groningen onder aanvoering van een nieuw college. Op het moment van schrijven is het programma net gepubliceerd door een kersverse coalitie. Daarin lijkt voldoende ruimte te zitten voor de woningcorporaties. We kunnen volop aan de slag met het werken aan duurzame, betaalbare en voldoende woningen. Ook met de nieuwe Woondeal van het rijk krijgt de volkshuisvesting een impuls. De noodzaak om hier sociale huurwoningen fors bij te bouwen wordt door alle partijen onderkend en we hebben middelen om dat te doen. Over een paar jaar kan de wereld er politiek of economisch weer heel anders uitzien. Laten we gebruik maken van het moment. 2019 wordt een jaar om te knallen.

### Hoogtepunt

Eind 2018 ontvingen we een prachtig visitatierapport met goede cijfers van de externe commissie en bemoedigende woorden van huurders en andere partijen waar we mee samenwerken. Dat is te danken aan de inzet van alle

medewerkers, zij mogen trots op zichzelf zijn. Ook onze successen zijn uiteindelijk resultaat van de inzet van mensen uit de organisatie. Het rapport laat zien dat we het kunnen. We gaan het in 2019 laten zien!

Wouter de Jong

Voorzitter raad van commissarissen

## 8.1 Over toezichhouden

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Nijestee. Eind 2016 formuleerde de RvC een toezichtsvisie. In de visie van de RvC betekent een goed samenspel tussen de directeur-bestuurder en RvC ook een goed tegenspel. Met het oog op een goede samenwerking tussen bestuur en RvC, hanteert de raad daarom een positief kritische houding. De raad kan daarmee de luis in de pels zijn, maar doet dit op een toon die constructief is richting de bestuurder.

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. Bij de uitvoering van het toezicht hanteert de raad een eigen toezicht- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de volgende middelen:

| <b>Toezichtkader</b>                           | <b>Toetsingskader</b>                                  |
|--|--|
| Woningwet                                      | Strategisch kader 'Groeien op z'n Gronings'            |
| Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting | Portefeuilleplan                                       |
| Governancecode Woningcorporaties               | Prestatiecontract bestuurder en strategiekaart         |
| Wet Normering Topinkomens                      | Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie |
| VTW beroepsregels bezoldiging                  | Financieel kader                                       |
| Statuten                                       | Meerjarenbegroting                                     |
| Reglement raad van commissarissen              | Treasuryjaarplan                                       |
| Reglement auditcommissie                       | Reglement financieel beleid en beheer                  |
| Reglement remuneratiecommissie                 | Treasurystatuut  |
| Reglement bestuur                              | Investeringsstatuut                                    |
|  | Verbindingenstatuut                                    |
|  | Procuratiereglement                                    |
|  | Huurbeleid   |
|  | Duurzaamheidsbeleid                                    |
|  | Risicomanagementbeleid                                 |
|  | Bedrijfscode (inclusief klokkenluidersregeling)        |

In de Woningwet is vastgelegd dat iedere corporatie zich iedere vier jaar moet laten visiteren door een geaccrediteerd onafhankelijk bureau. In 2018 liet Nijestee zich voor de derde keer visiteren. De kwaliteit van het intern toezicht is een van de onderdelen die onderzocht wordt. Hierop scoorde Nijestee een 7,3 tegen een 6,8 in 2014. De commissie signaleerde dat de RvC strak stuurt op doelstellingen, risico's en financiën en bijstuurt op beleid wanneer nodig. De voortgangsrapportages zijn daarbij behulpzaam, daarin worden de resultaten stelselmatig gespiegeld aan de normen en ambities. Ook voor de naleving van de Governance code kende de commissie pluspunten toe, onder andere omdat Nijestee bij de top 10 behoorde na een Governance inspectie door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) bij 146 corporaties in 2017.



## 8.2 Klankbord- en adviesfunctie

---

Eén van de taken van de raad van commissarissen is de klankbord- en adviesfunctie 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. De bestuurder gebruikte de RvC in 2018 bewust als klankbord in de discussie over de toekomstige nieuwbouwopgave, vooruitlopend op herijking van het portefeuille- en huurbeleid in 2019, de uitkomsten van het Woningmarkt- en woonlastenonderzoek en het gemeentelijk Masterplan Verduurzaming.

## 8.3 Werkgeversrol

---

### Structuur

Nijestee heeft één bestuurder en één plaatsvervangend bestuurder. De bestuurder is benoemd vóór inwerkingtreding van de Herzieningswet en benoemd voor onbepaalde tijd. Hiermee is gegrond afgeweken van artikel 3.14 van de Governancecode omdat de bestuurder valt onder het overgangsregime. De plaatsvervangend bestuurder legde zijn functie halverwege 2018 neer vanwege gezondheidsredenen. De RvC besloot op voorstel van de bestuurder om voorlopig geen nieuwe plaatsvervangende bestuurder vanuit de directie te benoemen. In geval van nood is de voorzitter van de RvC daarmee de plaatsvervangend bestuurder. De RvC vond dit overigens geen duurzame oplossing en ziet in 2019 graag een voorstel tegemoet om een plaatsvervangend bestuurder vanuit de interne organisatie te benoemen.

### Beoordeling

De raad heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie benoemd. In verband met het aftreden van de heer Wink is mevrouw Scholten met ingang van 3 november 2018 benoemd tot voorzitter van de Remuneratiecommissie. Deze commissie voert het jaarlijks beoordelingsgesprek en adviseert de raad over de beloning van bestuur en raad. De commissie rapporteert aan de raad en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden.

De belangrijkste onderwerpen van het gesprek zijn:

- de realisatie van het prestatiecontract en geformuleerde doelstellingen uit de strategiekaart;
- het bespreken van het functioneren en beoordeling van de bestuurder.

Voorafgaand aan het gesprek met de bestuurder voerde de Remuneratiecommissie dit jaar overleg met een delegatie van de Participatieraad over het functioneren van de bestuurder, enkele directieleden, de OR en medewerkers van de gemeente Groningen. Het voornemen is om dit in het vervolg jaarlijks te doen.

Van het Remuneratiegesprek stelde de commissie een verslag op dat aan de raad is verstrekt. De raad is erg tevreden over het functioneren van de bestuurder. Er is in 2018 specifiek gesproken over mogelijkheden om extern een meer zichtbare en scherpe rol op de inhoud te pakken.

### Beloningskader

De raad van commissarissen stelt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. Uitgangspunt bij de beloning van de bestuurder is het naleven van en voldoen aan de WNT. De beloning van het bestuur voldoet hieraan en blijft binnen de bepalingen van de WNT-regeling. De beloning is niet afhankelijk van de resultaten van Nijestee. Naast het vaste salaris voorziet de bezoldiging van de bestuurder in de pensioenlasten, een bedrijfsauto en een geringe onkostenvergoeding. Een specificatie van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen onder de paragraaf "Bezoldiging van (ex-) bestuurders en (ex-)commissarissen" als onderdeel van de jaarrekening.

Nijestee is een organisatie met een maatschappelijk doel, de beloning van (top-) functionarissen moet daarmee in overeenstemming zijn. In 2016 keurde de RvC het beloningsbeleid goed, waarin is opgenomen dat de vergoeding voor de leden van de RvC maximaal 80% bedraagt van het maxima volgens de Beroepsregels VTW. Ook voor 2018 is de

bezoldiging door de raad vastgesteld op dit percentage, dat lager is dan de WNT norm. Een specificatie van de beloning van de leden van de raad is opgenomen onder de paragraaf "Bezoldiging van (ex-) bestuurders en (ex-)commissarissen" als onderdeel van de jaarrekening.

## 8.4 Functioneren en samenstelling van de RvC

---

### Werving en selectie

Eind 2017 waren er formeel twee vacatures, maar er waren al wel twee commissarissen geworven. De AW rondde begin 2018 de benoemingsprocedures af. Beide leden zijn in dit verslagjaar benoemd. Een nieuwe vacature ontstond in 2018 vanwege het verstrijken van de zittingstermijn van de vicevoorzitter. Voor de werving van een nieuw lid is de profielschets geactualiseerd en is een geschiktheidsmatrix opgesteld. De heer De Jong en mevrouw Tiemersma vormden in 2018 de Selectiecommissie vanuit de RvC. De RvC schakelde de bestuurder in als adviseur van deze commissie.

De raad nam een wervingsbureau in de arm voor de werving en selectie van de nieuwe kandidaat. De vacature is in enkele dagbladen geadverteerd en op de website geplaatst. Hierop reageerden veel geïnteresseerden. De selectiecommissie sprak met meerdere kandidaten waarbij ook nadrukkelijk de drijfveren en ambities van de kandidaten aan de orde zijn gekomen. De commissie koos voor de heer Van der Laan. De AW heeft een positieve zienswijze afgegeven.

In 2018 zijn in totaal drie nieuwe leden benoemd: de heer Regterschot met de portefeuille Vastgoedontwikkeling en –beheer, mevrouw Scholten als huurdercommissaris en de heer Van der Laan met de portefeuille juridische zaken. Alle nieuwe leden doorliepen het introductieprogramma. Belangrijk onderdeel van dit programma vormde de kennismaking met directieleden, een fietstocht langs het bezit van Nijestee en een kennismaking met een afvaardiging van de Participatieraad en Ondernemingsraad. De introductie van nieuwe commissarissen is vloeiend verlopen en gaf een nieuwe dynamiek. De raad is van mening dat de samenstelling zowel in termen van deskundigheid en ervaring als qua diversiteit met de benoeming van de nieuwe leden goed op orde is.

### Vergaderingen en overleg

De RvC is in 2018 zes keer bijeengekomen met de bestuurder en de controller. Regelmatig worden andere directieleden of medewerkers uitgenodigd om een presentatie te verzorgen. Dit jaar verzorgde de directeur Vastgoed een presentatie over duurzaamheid en is een interactieve workshop gegeven over de keuzes in de nieuwbouwportefeuille. De directeur Financiën & Informatie was aanwezig om uitgebreid de begroting 2019 toe te lichten.

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. De RvC of afvaardiging daarvan voerde in 2018 afzonderlijke overleg met de Participatieraad en Ondernemingsraad. De gesprekken vinden plaats zonder de aanwezigheid van de bestuurder. In de RvC van Nijestee zijn twee leden op voorspraak van de huurders benoemd. Deze huurdercommissarissen nemen het initiatief om minstens tweemaal per jaar met (een afvaardiging van) de Participatieraad overleg te voeren. 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. De voorzitter koppelt de belangrijkste gesprekspunten terug aan de voltallige RvC.

## Informatievoorziening

De raad steunt in zijn toezicht op de voortgangsrapportages die elke vergadering worden verstrekt en de jaarrekening, meerjarenbegroting. Naast interne informatievoorziening betreft de raad ook externe onderzoeken in het toezicht. Bijvoorbeeld de Aedes-benchmark, visitatie, oordelen van derden (accountantsrapportages en beoordelingen door externe toezichthouders).

In de vergaderingen besteedt de raad aandacht aan de resultaten die zijn geboekt op strategische doelstellingen, de ontwikkelingen van de organisatie en actualiteiten. Dit gebeurt vooral aan de hand van de voortgangsrapportages. Deze rapportages voorzien in gestructureerde informatie over de financiële resultaten en ratio's, verkoop, vastgoedprojecten, duurzaamheid, integriteit, risico's, organisatorische ontwikkelingen, integriteit. Belangrijke besluiten worden voorzien van een controlnotitie van de controller.

## Onafhankelijkheid

Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van Nijestee. Er bestaat geen overlapping met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen was in het verleden in dienst van Nijestee, onderhoudt een directe of indirecte band met leveranciers en afnemers van Nijestee. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de raad. In 2018 hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was of zou kunnen zijn van mogelijke tegenstrijdige belangen.

## Cultuur en integriteit

Nijestee voert actief beleid op de integriteit van de organisatie en haar medewerkers. Voor de medewerkers van Nijestee zijn algemene regels opgesteld waar zij zich aan dienen te houden in een Bedrijfscode. Het bestuur van Nijestee en de RvC zijn primair verantwoordelijk voor risicobeheersing en fraudepreventie en hebben een voorbeeldfunctie in gewenst gedrag. Via voortgangsrapportages wordt de RvC op de hoogte gesteld van (mogelijke) integriteitskwesties.

## Auditcommissie

De Auditcommissie richt zich in het bijzonder op advies over de interne beheersing, financiële informatievoorziening, het controleproces met de accountant, compliance en het treasurybeleid. De RvC blijft verantwoordelijk voor de besluiten, ook als deze door de commissie zijn voorbereid. 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. In 2018 constateerde de accountant geen onregelmatigheden. De Auditcommissie vergaderde in 2018 drie keer, waaronder éénmaal met de externe accountant buiten de aanwezigheid van het bestuur.

In 2018 besloot de Auditcommissie voortaan te vergaderen voorafgaand aan iedere RvC vergadering. Daarbij zijn doorgaans de directeur Financiën & Informatie en de controller aanwezig. De Auditcommissie deed schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC. Het Jaarverslag 2017, de rapportages van de accountant, het advies van de accountant om meer wendbaarheid en grip op financiële risico's in te bouwen en de begroting 2019 waren de belangrijkste besprekpunten.

Op advies van de Auditcommissie besloot de RvC in 2018 de opdracht voor de jaarrekeningcontrole aan BDO accountants te verlengen voor het derde opeenvolgende jaar. BDO verricht geen andere opdrachten bij Nijestee. Op deze manier is de onafhankelijkheid van de externe accountant geborgd.

### Samenstelling RvC

| Naam                    | Geboorte-jaar | Functie in RvC                           | Jaar eerste benoeming | Benoemd tot en met | Profiel                              |
|-------------------------|---------------|--|-----------------------|--------------------|--------------------------------------|
| De heer W. de Jong      | 1960          | Voorzitter                               | 2012                  | 2020               | Governance en volkshuisvesting       |
| De heer A. Wink         | 1948          | Vicevoorzitter                           | 2010                  | 2018               | Volkshuisvesting en juridische zaken |
| De heer E. de Boer      | 1966          | Lid                                      | 2013                  | 2021               | Financiën en Control                 |
| Mevrouw J. Tiemersma    | 1967          | Lid, Huurdercommissaris                  | 2015                  | 2019 2)            | Governance en Financiën en Control   |
| De heer J. Regterschot  | 1953          | Lid                                      | 2018                  | 2022 2)            | Vastgoed                             |
| Mevrouw I. Scholten     | 1957          | Vicevoorzitter, 1)<br>Huurdercommissaris | 2018                  | 2022 2)            | Governance en volkshuisvesting       |
| De heer E. van der Laan | 1967          | Lid                                      | 2018                  | 2022 2)            | Juridische zaken                     |

1) vanaf 3 november 2018

2) na deze termijn herbenoembaar

### Samenstelling commissies in 2018

| Samenstelling commissies in 2018 |              |                            |
|----------------------------------|--------------|----------------------------|
| Auditcommissie                   | E. de Boer   | Voorzitter                 |
|                                  | J. Tiemersma |                            |
| Remuneratiecommissie             | A. Wink      | Voorzitter tot 3-11-2018   |
|                                  | I. Scholten  | Voorzitter vanaf 3-11-2018 |
|                                  | W. de Jong   |                            |



## 8.5 Zelfevaluatie en educatie

---

De RvC heeft haar functioneren en dat van individuele leden onder begeleiding van een extern bureau in een afzonderlijke bijeenkomst besproken. Tijdens de zelfevaluatie in 2018 blikte de RvC als eerste terug op de eerder gehouden zelfevaluaties van 2016 en 2017. De achtergrond hiervan was de vraag of de RvC zich lerend opstelt: Wordt het intern toezicht beter met onze reflecties? Tegelijkertijd was dit een mooie manier om de nieuwe leden mee te nemen in de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Vervolgens zijn de gewenste competenties van de RvC besproken vanuit het perspectief van de context van Nijestee. Bij de werving en selectie van komende vacatures zou expliciet benoemd kunnen worden dat de houding van een 'frisse blik' gewenst gedrag is voor de governance binnen Nijestee. Daarnaast nam de RvC zich voor om aandacht voor teambuilding te hebben als er in 2019 twee nieuwe RvC leden zijn aangetreden.

De leden van de raad van commissarissen zorgen ervoor dat zij de kennis en vaardigheden behouden en ontwikkelen om op goed niveau inhoud te geven aan hun taak. Een vertrekkende commissaris heeft onder andere vanwege gezondheidsredenen geen PE-punten verzameld.

### PE-punten per commissaris

|   | 2018 | 2017 |
|---|------|------|
| W. de Jong                                    | 18   | 11   |
| A. Wink                                       | 0    | 0    |
| E. de Boer                                    | 80   | 0    |
| J. Tiemersma                                  | 26   | 3    |
| J. Regterschot (benoemd per 7 februari 2018)  | 14   |      |
| I. Scholten (benoemd per 18 april 2018)       | 12   |      |
| E. van der Laan (benoemd per 3 november 2018) | 7    |      |

## 8.6 Besluiten en activiteiten

---

De raad van commissarissen nam in 2018 onder meer de volgende besluiten, respectievelijk keurde de volgende besluiten goed:

- benoeming van de heer Regterschot, mevrouw Scholten en de heer van der Laan
- benoeming van mevrouw Scholten tot vice-voorzitter en voorzitter van de remuneratiecommissie
- nieuwbouw van Lampisterie, Paddepoel Zuidoost en Atlas (inclusief verkoop van grond)
- prestatiecontract bestuurder, inclusief strategiekaart 2018
- jaarverslag Nijestee 2017
- (uitgangspunten) begroting 2019
- functioneren accountant: hernieuwde opdracht voor BDO
- statutenwijziging

Daarnaast besprak de raad in 2018 onder andere de volgende onderwerpen:

- managementinformatie
- brieven externe toezichhouders (Autoriteit Woningcorporaties, WSW, externe accountant)
- klachtenrapportage
- jaarrapportage vermoedde misstanden en onregelmatigheden 2017
- bestuursvisie
- visie op personeelsbeleid
- themabijeenkomst: routekaart energieneutraal 2050
- uitkomst Aedes Benchmark
- visitatierapport 2018

De RvC is betrokken bij wat er bij Nijestee speelt. Dit blijkt uit de volgende activiteiten waar de RvC of afvaardiging daarvan aan deel heeft genomen:

- collectieve training risicobereidheid (met directie)
- deelname aan interview Governance inspectie door Autoriteit Woningcorporaties
- deelname aan Participatiecafés door huurdercommissarissen
- deelname van diverse commissarissen aan Nieuwjaarsbijeenkomst Nijestee
- fietsexcursie op 6 juni 2018 langs diverse projecten
- deelname aan visitatietraject
- deelname van bijna voltallige RvC aan de BinnensteBuitendag in november 2018
- deelname van een aantal commissarissen aan voorlichtingsbijeenkomst aardbevingen voor RvC's van corporaties in bevingengebied

## 8.7 Hoofd- en nevenfuncties van de raad

| Naam                   | Hoofdfunctie(s)  | Nevenfunctie(s)   |
|------------------------|--|---|
| <b>W. de Jong</b>      | Burgemeester gemeente Houten   | - 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  |
| <b>A. Wink</b>         | Toezichthouder / Commissaris   | - Voorzitter Raad van Toezicht Gemiva-SVG Groep (gehandicaptenzorg)   |
|                        |  | - Voorzitter Raad van Commissarissen FC Groningen   |
|                        |  | - Voorzitter Stichting Fotografie Noorderlicht  |
|                        |  | - Voorzitter Stichting Noordbeeld Schiermonnikoog   |
| <b>E. de Boer</b>      | Hoofd Vermogensbeheer & Treasury bij Univé Verzekeringen   | - Penningmeester Stichting Beheer Toevluchtsoord (vrouwenopvang)  |
|                        |  | - Lid bestuur Beheer Academie voor Bouwkunst  |
|                        |  | - Voorzitter Dansgezelschap Teddy's Last Ride   |
|                        |  | - Lid Raad van Toezicht Zonnehuisgroep Noord Zuidhorn   |
| <b>J. Tiemersma</b>    | Directeur/Eigenaar Personal Too, Interim- en programmamanagement                                   | - Lid Raad van Toezicht ziekenhuis Nij Smellinghe Drachten  |
|                        |  | - Innovatiespotter a.i. CMO   |
|                        |  | - Lid Cultuurraad Eindhoven   |
|                        |  | - Lid Comité van Aanbeveling Groningen Verwelkomt   |
| <b>J. Regterschot</b>  | Bestuurder / (mede) eigenaar Kreator ontwikkelaars en adviseurs Zwolle                             | - 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 Wellzo Leeuwarden  |
| <b>I. Scholten</b>     | Directeur/bestuurder Doktersdienst Provincie Groningen   | - Investeerder/ondernemer, (mede) eigenaar van (Intersport) DAKA-winkels, Lumen hotel en events, Old Vic, Jelcer networks, e.a. |
|                        |  | - Lid RvC Wildlands   |
|                        |  | - Lid RvC Accel Germany Fund  |
|                        |  | - Lid bestuur van Stichting Vrienden van het UMCG   |
| <b>E. van der Laan</b> | Gemeentesecretaris Achtkarspelen / Algemeen directeur gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel | - Supervisor VAG (opleiding voor verloskundigen)  |
|                        |  | - Supervisor RUG (huisartsen in opleiding)  |
|                        |  | - Algemeen Commandant Bevolkingszorg/Operationeel leider Veiligheidsregio Friesland   |
|                        |  | - Lid Raad van Commissarissen Actium  |





9

---

# Financiën

De Paulus Potterflat, een van de complexen die in 2018 is verduurzaamd

## 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 2018 zijn geweest en in hoeverre deze prestaties passen bij de ambities van Nijestee.

### Financieel kader

Na de economische crisis van 2012-2013 maakten we scherpe keuzes om onze financiële positie te verbeteren en buffers op te bouwen om tegenslagen op te kunnen vangen. Vooral tot 2015 waren we voorzichtig in het opstarten van nieuwe investeringen. We maakten een pas op de plaats inzake projecten en we verkleinden de organisatie. Dit resulteerde in een financieel gezond en robuust Nijestee. Vanuit deze positie grepen we weer mogelijkheden aan om te investeren in nieuwbouw en in duurzame verbetering van onze woningen.

In ons financieel beleid hielden we scherp in de gaten of we voldoende aan de normen van toezichthouders voldeden: we wilden “bij de rand” wegblijven en voorkomen dat we geen leningen meer zouden kunnen krijgen om te kunnen blijven investeren. Partijen waar we mee samenwerken gaven eind 2018 aan dat Nijestee de afgelopen jaren wellicht wel iets te voorzichtig is geweest. We onderzochten daarom de mogelijkheid om meer financiële ruimte te maken om te investeren in de stad. Die investeringen zijn noodzakelijk om te kunnen voorzien in de groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad Groningen. Daarnaast is er de maatschappelijke vraag naar beperking van energielasten en CO<sub>2</sub>-uitstoot in het wonen. Het is onze intentie om onze reserves meer aan te spreken en weer meer het voortouw te nemen waar mogelijk.

In het licht van bovenstaande is de titel van ons Financieel Kader:

---

### “Bewust iets dichterbij de rand”

---

“Bewust iets dichterbij de rand” is een derde titel in de reeks na “Bij de rand weg” en “Blijf bij de rand weg”. De titel geeft aan dat Nijestee een iets andere koers wil varen. (Nog) meer inzet van de beschikbare middelen om aan de vraag naar betaalbare huurwoningen te kunnen voldoen. Dit betekent overigens niet dat alles kan. We blijven alert op externe ontwikkelingen en blijven de financiële positie vanuit dat oogpunt bewaken. Het nieuwe Financieel Kader is eind 2018 opgesteld en begin 2019 door de RvC goedgekeurd.

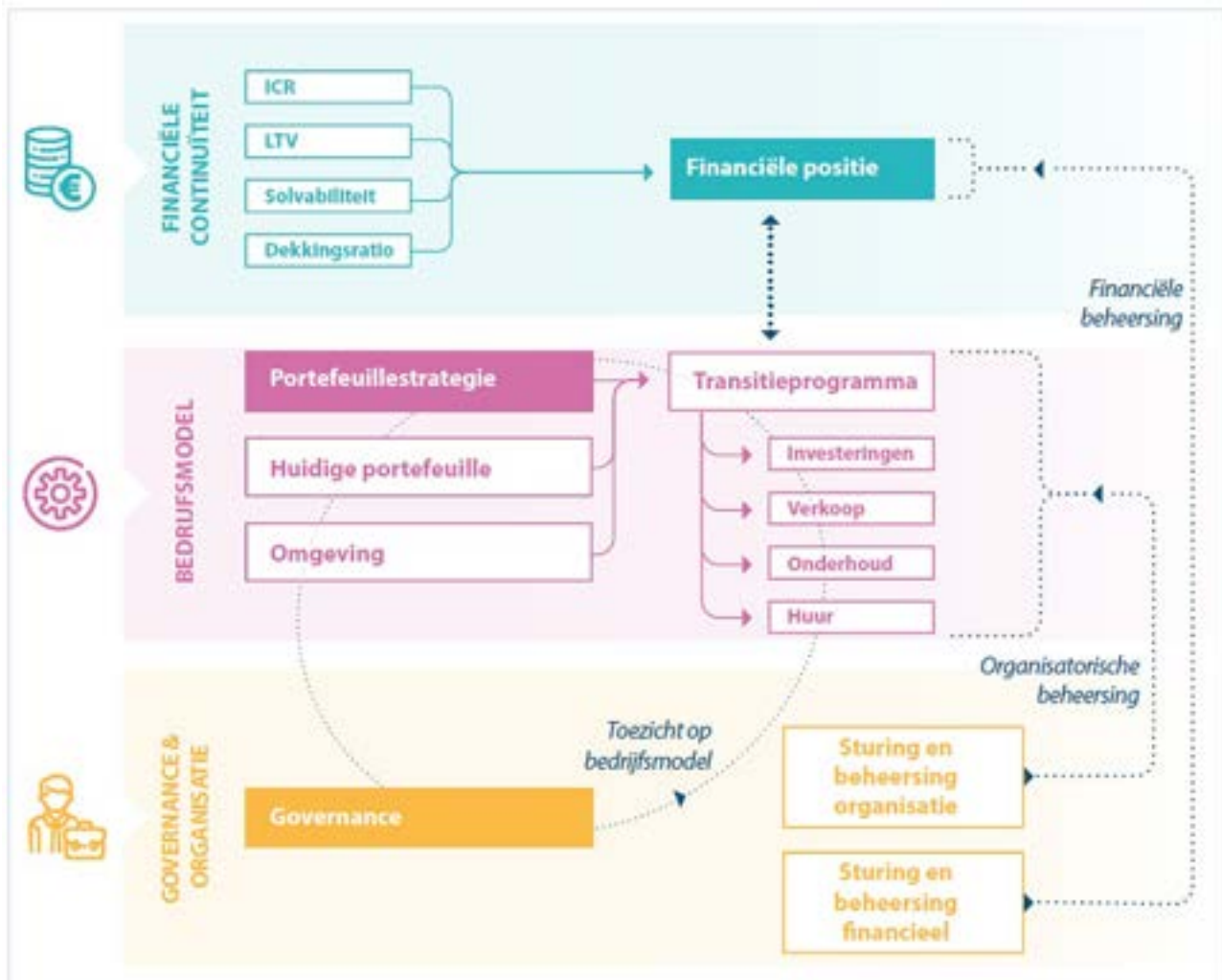
In ons Financieel Kader volgen we het Gezamenlijk beoordelingskader AW (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) zoals gepubliceerd in november 2018. Hoofduitgangspunt is om te allen tijde te voldoen aan de gestelde externe normen van AW en WSW. Los van de externe normen hanteren we ook enkele eigen, interne normen. Wanneer we lager scoren dan een signaleringsnorm zal het beleid wellicht moeten worden bijgesteld, omdat we anders te dicht “bij de rand” komen.



Het Gezamenlijk Beoordelingskader van AW/WSW richt zich op drie pijlers:

1. Financiële continuïteit
2. Bedrijfsmodel (Portefeuillestrategie)
3. Governance & Organisatie

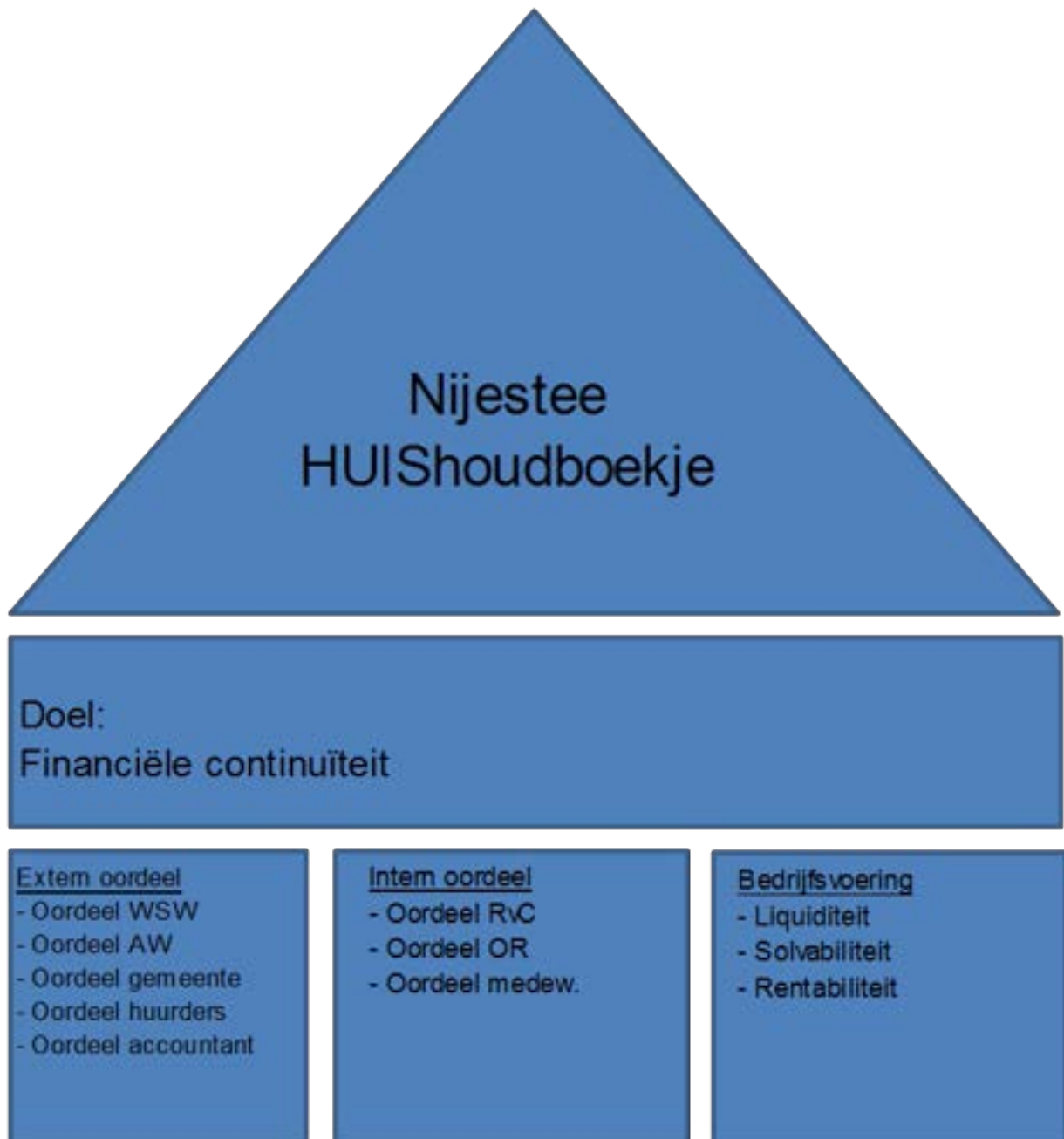
Grafisch ziet dat er als volgt uit:



Het Financieel Kader van Nijestee richt zich op het onderdeel Financiële Continuïteit.



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.

In onderstaande tabel wordt een samenvatting gegeven van de verschillende kengetallen en ratio's zoals Nijestee die hanteert.

| Omschrijving               | Waardebegrip  | Norm extern DAEB | Norm extern Niet-DAEB | Signaleringsnorm intern DAEB | Boven- c.q. ondergrens (DAEB) |
|----------------------------|---------------|------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1. Interest Coverage Ratio |               | > 1,4            | > 1,8                 | 1,5                          | 2                             |
| 2. Solvabiliteit           | Beleidswaarde | > 20%            | > 40%                 | 22%                          | 30%                           |
| 3. Loan to value           | Beleidswaarde | < 75%            | < 75%                 | 74%                          | 70%                           |
| 4. Dekkingsratio           | Marktwaarde   | < 70%            | < 70%                 | N.v.t.                       | N.v.t.                        |
| 5. Borgbaarheid            |               | Ja               | N.v.t.                | N.v.t.                       | N.v.t.                        |

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 2018.

| Omschrijving            |                          | DAEB  | Niet-DAEB | Totaal | Voldoet aan externe norm? |
|-------------------------|--------------------------|-------|-----------|--------|---------------------------|
| Interest Coverage Ratio | Streefwaarde             | > 1,4 | > 1,8     |        | Ja                        |
|                         | Interne signaleringsnorm | 1,5   |           |        |                           |
|                         | Bovengrens               | 2,0   |           |        |                           |
|                         | Realisatie 2018          | 2,0   | 2,3       | 2,02   |                           |
| Loan to value           | Streefwaarde             | < 75% | < 75%     |        | Ja                        |
|                         | Interne signaleringsnorm | < 74% |           |        |                           |
|                         | Ondergrens               | > 70% |           |        |                           |
|                         | Realisatie 2018          | 62,0% | 35,1%     | 58,9%  |                           |
| Solvabiliteit           | Streefwaarde             | > 20% | > 40%     |        | Ja                        |
|                         | Interne signaleringsnorm | > 22% |           |        |                           |
|                         | Realisatie 2018          | 39%   | 50%       | 37%    |                           |

In de volgende paragrafen worden de diverse aspecten toegelicht op totaalniveau (DAEB + Niet-DAEB). Een toelichting op DAEB dan wel Niet-DAEB is opgenomen in de Jaarrekening.

## 9.2 Activiteitenplan 2019-2023

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 2019-2023 in aantallen woningen (DAEB + Niet-DAEB):

| DAEB en Niet-DAEB  | Totaal  | Jaarverslag<br>2018 | Prognose<br>2019 | Prognose<br>2020 | Prognose<br>2021 | Prognose<br>2022 | Prognose<br>2023 |
|--|---------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Sloop  | -/- 665 | -/- 144             | -/- 61           | -/- 107          | -/- 98           | -/- 154          | -/- 101          |
| Verkoop huurwoningen DAEB                                      | -/- 343 | -/- 43              | -/- 50           | -/- 50           | -/- 50           | -/- 50           | -/- 100          |
| Verkoop huurwoningen Niet-DAEB                                 | -/- 365 | -/- 62              | -/- 75           | -/- 80           | -/- 80           | -/- 68           | 0                |
| Nieuwbouw woongelegenheden                                     | 1.816   | 50                  | 288              | 423              | 455              | 300              | 300              |
| Aankoop  | 1       | 1                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Administratieve correctie                                      | 315     | 315                 | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Mutatie aantal woningen in eigendom                            | 759     | 117                 | 102              | 186              | 227              | 28               | 99               |
| <b>Aantal woningen in eigendom: start = 13.398 ultimo 2017</b> |         | <b>13.515</b>       | <b>13.617</b>    | <b>13.803</b>    | <b>14.030</b>    | <b>14.058</b>    | <b>14.157</b>    |

### Toelichting activiteitenplan

In de komende vijf jaar (2019-2023) 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 tot 2023 nog maar beperkt. Dit vanwege het feit dat er een tekort is aan betaalbare huurwoningen. In het Portefeuilleplan (opgesteld in 2016) is gesteld dat Nijestee in vijf jaar wil groeien naar 14.000 sociale woningen (ultimo 2021) en vervolgens naar 14.500 sociale huurwoningen (ultimo 2025). In de komende vijf jaar (2019-2023) willen we circa 1.766 woningen opleveren, allemaal in de sociale huursector (DAEB). Eind 2023 bedraagt het aantal huurwoningen 14.157 woningen, allemaal in de sociale sector (DAEB). Daarmee ligt de geformuleerde doelstelling om te groeien naar 14.500 woningen op schema.

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

| Nieuwbouw - projectnaam     | Aantal woningen | Jaar van oplevering |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|
| Woontoren Helix             | 222             | 2019                |
| Reitdiep                    | 18              | 2019                |
| Meerstad                    | 19              | 2019                |
| PPZO Blok BC                | 29              | 2019                |
| <b>Totaal</b>               | <b>288</b>      |                     |
| Van Houtenlaan              | 50              | 2020                |
| Grunobuurt - Blok 5         | 104             | 2020                |
| De Velden - nul op de meter | 15              | 2020                |
| Semmelweisstraat - 3e fase  | 30              | 2020                |
| Woontoren Atlas             | 224             | 2020                |
| <b>Totaal</b>               | <b>423</b>      |                     |
| Grunobuurt - Blok 4         | 105             | 2021                |
| Treslinghuis                | 50              | 2021                |
| Onbenoemd                   | 300             | 2021                |
| <b>Totaal</b>               | <b>455</b>      |                     |
| Onbenoemd                   | <b>300</b>      | 2022                |
| Onbenoemd                   | <b>300</b>      | 2023                |
| <b>Totaal</b>               | <b>1.766</b>    |                     |

Een andere maatregel om de portefeuille te vernieuwen is verouderde woningen slopen en vervangen. In de periode 2019-2023 gaat Nijestee 521 woningen slopen. Hieronder een overzicht van de wijken.

| Sloop - complex | Aantal woningen | Jaar van sloop |
|-----------------|-----------------|----------------|
| Selwerd         | 61              | 2019           |
| Onbenoemd       | 107             | 2020           |
| Onbenoemd       | 98              | 2021           |
| Onbenoemd       | 154             | 2022           |
| Onbenoemd       | 101             | 2023           |
| <b>Totaal</b>   | <b>521</b>      |                |

In totaal leiden onze voorgenomen activiteiten tot een toename van 1.245 woningen in de stad Groningen in de komende vijf jaar.

| DAEB en Niet-DAEB                                      | Totaal       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
|--|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Onttrekking door sloop                                 | -521         | -/- 61     | -/- 107    | -/- 98     | -/- 154    | -/- 101    |
| Nieuwbouw DAEB   | 1.766        | 288        | 423        | 455        | 300        | 300        |
| <b>Totaal aantal woningen in de stad door Nijestee</b> | <b>1.245</b> | <b>227</b> | <b>316</b> | <b>357</b> | <b>146</b> | <b>199</b> |

## 9.3 Meerjarenprognose

---

### 9.3.1 Meerjarenprognose DAEB en Niet-DAEB

Het activiteitenplan 2019-2023 is in een scenario uitgewerkt. Het scenario voldoet aan alle streefwaardes zoals in paragraaf 9.1 zijn toegelicht. In deze paragraaf wordt toegelicht wat het verloop is voor de gehele portefeuille (DAEB en Niet-DAEB).

De volgende aspecten komen aan bod:

- Winst-en Verliesrekening
- Balans

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 functioneel model

| <b>WINST- EN VERLIESREKENING functioneel model (in € 1.000)</b>                  |                |                |                |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>DAEB en Niet-DAEB</b>   | <b>2018</b>    | <b>2019</b>    | <b>2020</b>    | <b>2021</b>    | <b>2022</b>    | <b>2023</b>    |
| Huuropbrengsten  | 80.044         | 79.825         | 80.400         | 82.600         | 84.300         | 86.500         |
| Opbrengsten servicecontracten  | 3.245          | 3.170          | 3.100          | 3.100          | 3.100          | 3.100          |
| Lasten servicecontracten   | -3.268         | -2.989         | -3.100         | -3.200         | -3.200         | -3.300         |
| Overheidsbijdragen   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | -8.507         | -8.791         | -9.000         | -9.300         | -9.600         | -9.900         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -22.660        | -26.559        | -27.700        | -28.400        | -28.900        | -29.400        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                            | -16.082        | -16.196        | -13.960        | -18.060        | -18.560        | -19.160        |
| Afschrijvingen vastgoed in exploitatie   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                          | <b>32.772</b>  | <b>28.460</b>  | <b>29.740</b>  | <b>26.740</b>  | <b>27.140</b>  | <b>27.840</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 227            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling                                       | -259           | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Toegerekende organisatiekosten   | -23            | -25            | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Toegerekende financieringskosten   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                         | <b>-55</b>     | <b>-25</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 27.145         | 26.250         | 26.000         | 26.000         | 26.000         | 20.000         |
| Toegerekende organisatiekosten   | -246           | -215           | -200           | -200           | -200           | -200           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -23.886        | -24.441        | -23.800        | -23.100        | -22.600        | -16.500        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                 | <b>3.013</b>   | <b>1.594</b>   | <b>2.000</b>   | <b>2.700</b>   | <b>3.200</b>   | <b>3.300</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                 | -18.904        | -21.800        | -16.600        | -22.800        | -29.200        | -24.700        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                      | 155.390        | 13.300         | 13.400         | 13.600         | 13.600         | 13.900         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV                  | 62             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                  | <b>136.548</b> | <b>-8.500</b>  | <b>-3.200</b>  | <b>-9.200</b>  | <b>-15.600</b> | <b>-10.800</b> |
| Opbrengst overige activiteiten   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Kosten overige activiteiten  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                      | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-378</b>    | <b>-30</b>     | <b>-30</b>     | <b>-30</b>     | <b>-30</b>     | <b>-30</b>     |
| <b>Leefbaarheid</b>  | <b>-723</b>    | <b>-810</b>    | <b>-810</b>    | <b>-810</b>    | <b>-810</b>    | <b>-810</b>    |
| 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        | 391            | -50            | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                    | 421            | 1.000          | 1.000          | 1.000          | 1.000          | 1.000          |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | -13.705        | -13.439        | -13.900        | -14.200        | -14.300        | -15.700        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>  | <b>-12.893</b> | <b>-12.489</b> | <b>-12.900</b> | <b>-13.200</b> | <b>-13.300</b> | <b>-14.700</b> |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>                 | <b>158.284</b> | <b>8.200</b>   | <b>14.800</b>  | <b>6.200</b>   | <b>600</b>     | <b>4.800</b>   |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening                             | -7.943         | -3.100         | -3.500         | -3.400         | -3.300         | -3.300         |
| Resultaat deelnemingen   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN</b>                   | <b>150.341</b> | <b>5.100</b>   | <b>11.300</b>  | <b>2.800</b>   | <b>-2.700</b>  | <b>1.500</b>   |
| 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              |
| <b>BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>  | <b>150.341</b> | <b>5.100</b>   | <b>11.300</b>  | <b>2.800</b>   | <b>-2.700</b>  | <b>1.500</b>   |

De grootste post die wellicht opvalt betreft "Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille". Iedere wijziging in marktwaarde wordt via het resultaat geboekt. In 2018 is de stijging van de marktwaarde circa 11% (= € 155 miljoen). Exclusief de stijging van de marktwaarde is het jaarresultaat negatief € 5 miljoen.

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

### DAEB + Niet-DAEB

| Bedragen x € 1.000                  | Jaarverslag      | Jaarverslag      | Begroting        | Prognose         | Prognose         | Prognose         | Prognose         |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                     | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             |
| Sociaal vastgoed in exploitatie     | 1.230.400        | 1.386.300        | 1.413.400        | 1.316.900        | 1.368.300        | 1.406.700        | 1.445.000        |
| Commercieel vastgoed in exploitatie | 112.700          | 97.300           | 85.100           | 69.000           | 50.500           | 32.400           | 32.600           |
| Onroerende zaken tdd exploitatie    | 12.100           | 12.100           | 11.900           | 11.800           | 11.800           | 11.800           | 11.800           |
| Vastgoed in ontwikkeling            | 9.100            | 8.100            | 34.100           | 27.500           | 3.200            | 2.600            | 2.600            |
| Onroerende zaken VoV                | 14.000           | 13.400           | 14.000           | 14.000           | 14.000           | 14.000           | 14.000           |
| Overige vaste activa                | 2.000            | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Vlottende activa                    | 12.600           | 9.700            | 7.600            | 7.300            | 7.400            | 7.400            | 7.400            |
| Liquide middelen                    | 2.100            | 3.900            | 400              | 100              | 300              | 400              | 100              |
| <b>Balans totaal debet</b>          | <b>1.395.000</b> | <b>1.530.800</b> | <b>1.566.500</b> | <b>1.446.600</b> | <b>1.455.500</b> | <b>1.475.300</b> | <b>1.513.500</b> |
| Eigen vermogen                      | 870.300          | 937.900          | 1.086.100        | 949.800          | 961.100          | 963.900          | 961.200          |
| Resultaat (DAEB + Niet-DAEB)        | 67.600           | 148.200          | 5.100            | 11.300           | 2.800            | -2.700           | 1.500            |
| Egalisatierekening/Voorzieningen    | 7.500            | 11.600           | 9.400            | 9.400            | 9.400            | 9.400            | 9.400            |
| Langlopende schulden leningen o/g   | 411.200          | 397.200          | 428.500          | 438.700          | 444.500          | 466.600          | 502.300          |
| Terugkoopverplichting zaken VoV     | 13.600           | 13.100           | 13.600           | 13.600           | 13.600           | 13.600           | 13.600           |
| Overige schulden                    | 24.800           | 22.800           | 23.800           | 23.800           | 24.100           | 24.500           | 25.500           |
| <b>Balans totaal credit</b>         | <b>1.395.000</b> | <b>1.530.800</b> | <b>1.566.500</b> | <b>1.446.600</b> | <b>1.455.500</b> | <b>1.475.300</b> | <b>1.513.500</b> |
| <b>Solvabiliteitspercentage</b>     | <b>67,2%</b>     | <b>70,9%</b>     | <b>69,7%</b>     | <b>66,4%</b>     | <b>66,2%</b>     | <b>65,2%</b>     | <b>63,6%</b>     |

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

Het resultaat over 2018 bedraagt € 150,3 miljoen, waarvan € 155 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Het resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Naast het resultaat is ook een rechtstreekse mutatie in het Eigen Vermogen verwerkt van negatief € 2,1 miljoen. Dit betreft de mutatie herwaardering als gevolg van sloop. Het Eigen Vermogen stijgt van € 937,9 naar € 1.086,1 miljoen. De solvabiliteit stijgt naar 70,9%.

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

| Parameters                          | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 e.v. |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| Huurverhoging (%) = inflatie + 0,5% |      | 2,00 | 2,80 | 2,70 | 2,60 | 2,50 | 2,50      |
| Prijsinflatie (%)                   | 1,50 | 2,30 | 2,20 | 2,10 | 2,00 | 2,00 | 2,00      |
| Looninflatie (%)                    |      | 3,10 | 2,80 | 2,60 | 2,50 | 2,50 | 2,50      |
| Bouwindex (%)                       |      | 4,20 | 2,80 | 2,60 | 2,50 | 2,50 | 2,50      |
| Onderhoudsindex (%)                 |      | 4,20 | 2,80 | 2,60 | 2,50 | 2,50 | 2,50      |
| Stijging marktwaarde autonoom (%)   |      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00      |
| Leegwaardestijging %                | 6,70 | 4,40 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00      |
| Huurderving (%)                     |      | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50      |
| Lange rente (%)                     |      | 1,65 | 2,35 | 3,05 | 3,15 | 3,15 | 4,25      |
| Rente interne lening (%)            |      | 3,60 | 3,60 | 3,60 | 3,60 | 3,60 | 3,60      |



## 9.4 Marktwaarde 2018

---

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 2018;
- Omvang Eigen Vermogen ultimo 2018.

### 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' (geactualiseerd november 2018). 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.

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.

### 9.4.2 Toelichting ontwikkeling marktwaarde 2018

De marktwaarde van onze materiële vaste activa in exploitatie (DAEB en Niet-DAEB) bedroeg begin 2018 totaal € 1,355 miljard. Eind 2018 is de marktwaarde met € 141 miljoen gestegen naar € 1,496 miljard.

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

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving                                | DAEB Vastgoed in exploitatie | Niet- DAEB Vastgoed in exploitatie | Ten dienste der exploitatie | Totaal           |
|---|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Aantal verhuureenheden                      | 13.271                       | 1.545                              | 2                           | 14.818           |
| <b>Boekwaarde 1 januari 2018:</b>           | <b>1.230.438</b>             | <b>112.741</b>                     | <b>12.094</b>               | <b>1.355.273</b> |
| Correctie beginstand                        | -/- 15                       | 15                                 |                             | 0                |
| <b>Herrekende Boekwaarde 1 januari 2018</b> | <b>1.230.423</b>             | <b>112.756</b>                     | <b>12.094</b>               | <b>1.355.273</b> |
| <b>Mutaties:</b>                            |                              |                                    |                             |                  |
| Opleveringen                                | 5.206                        | 11                                 |                             | 5.217            |
| Investerings                                | 5.293                        | 0                                  |                             | 5.293            |
| Desinvesteringen verkoop                    | -4.407                       | -16.018                            |                             | -20.425          |
| Desinvesteringen sloop                      | -4.204                       | -/- 729                            | 0                           | -4.933           |
| Aanpassingen marktwaarde                    | 154.097                      | 1.237                              | 56                          | 155.390          |
| Overige mutaties                            | -93                          | 0                                  | -65                         | -158             |
| <b>Totaal van de mutaties</b>               | <b>155.892</b>               | <b>-15.499</b>                     | <b>-9</b>                   | <b>140.384</b>   |
| <b>Boekwaarde 31 december 2018</b>          | <b>1.386.315</b>             | <b>97.257</b>                      | <b>12.085</b>               | <b>1.495.657</b> |
| Boekwaarde Historische Kostprijs            | 358.118                      | 65.027                             | 18.866                      | 442.011          |
| Inbegrepen Ongerealiseerde herwaardering    | 1.035.143                    | 33.307                             | 1.356                       | 1.069.806        |
| Onderdeel van Overige reserves              | -/- 6.946                    | -/- 1.077                          | -/- 8.137                   | -/- 16.160       |

In de jaarrekening (onderdeel Vastgoedbeleggingen) worden de mutaties verder toegelicht.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Nijestee heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met bijna € 141 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1,496 miljard. Dit betreft een waardegroei van 11%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en de beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- *aanpassing van het huurbeleid. Het huidige huurbeleid van Nijestee gaat uit van 80% streefhuur bij DAEB en 95% streefhuur bij Niet-DAEB. Wanneer het huurbeleid wordt aangepast, kan de afslag voor betaalbaarheid wijzigen;*

- *toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;*
- *toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.*

Per 31 december 2018 is in totaal € 1.069 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2017: € 912 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Nijestee. De mogelijkheden voor Nijestee om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Nijestee is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds – en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit – en beheersituatie van Nijestee.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Nijestee heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 822 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000

| <b>Marktwaarde in verhuurde staat</b> |               | <b>€ 1.496.000</b> |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|
| Beschikbaarheid (doorexploiteren)     | -/- € 313.000 |                    |
| Betaalbaarheid (huren)                | -/- € 285.000 |                    |
| Kwaliteit (onderhoud)                 | -/- € 113.000 |                    |
| Beheer (beheerkosten)                 | -/- € 111.000 | -/- € 822.000      |
| <b>Beleidswaarde</b>                  |               | <b>€ 674.000</b>   |

Dit impliceert dat circa € 822 miljoen van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### **Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde**

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

| <b>Uitgangspunt voor:</b>          | <b>2018</b> |
|------------------------------------|-------------|
| Streefhuur per maand per eenheid   | € 520       |
| Lasten beheer per jaar per eenheid | € 1.096     |

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

| Effect op beleidswaarde: | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Streefhuur per maand     | € 15 hoger                  | € 49 mln. hoger         |
| Lasten beheer per jaar   | € 50 lager                  | € 15 mln. hoger         |

De beleidswaarde is voor het eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

### 9.4.3 Omvang Eigen Vermogen ultimo 2018

Ultimo 2018 bedraagt de omvang van het Eigen vermogen € 1.086,1 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000

|                       | Ultimo 2017    | Mutaties Herwaarderingsreserve en Overige reserves | Niet Gerealiseerde Waardeverandering | Resultaat 2018 (excl. Waardeverandering) | Ultimo 2018      |
|-----------------------|----------------|--|--------------------------------------|--|------------------|
| Overige reserve       | 26.038         | 8.382  | 0                                    | -18.033                                  | 16.387           |
| Herwaarderingsreserve | 911.901        | -10.469  | 155.390                              | 12.984                                   | 1.069.806        |
| <b>Eigen Vermogen</b> | <b>937.939</b> | <b>-2.087</b>                                      | <b>155.390</b>                       | <b>-5.049</b>                            | <b>1.086.193</b> |

#### Toelichting:

Overige reserves: het resultaat (excl. waardeveranderingen) ad negatief € 5 miljoen is toegelicht in paragraaf 9.3.

Herwaarderingsreserve (marktwaarde): Het gehele bezit in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. In 2018 bedroeg de niet-gerealiseerde waardeverandering € 155,4 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 2018 is de hoogte hiervan € 1.069,8 miljoen.

## 9.5 Resultaat 2018

### 9.5.1 Toelichting resultaat 2018 DAEB + Niet-DAEB

Het resultaat 2018 bedraagt positief € 150,3 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Ten opzichte van de begroting (positief € 2,1 miljoen) een hogere toevoeging van € 148,2 miljoen. Hieronder lichten we de meest opvallende verschillen ten opzichte van de begroting toe.

#### Resultaat 2018

| Omschrijving (bedragen * € 1 miljoen)                                      | Afwijking t.o.v. begroting |
|--|----------------------------|
| Hogere saneringsheffing / hogere verhuurdersheffing                        | -1,6                       |
| Lager marktwaardeverlies projecten (nieuwbouw en energetische verbetering) | 7,6                        |
| Hoger resultaat verkoop  | 0,4                        |
| Lagere rentelasten leningportefeuille                                      | 1,1                        |
| Hogere lasten vennootschapsbelasting                                       | -4,8                       |
| Lagere onderhoudslasten  | 2,6                        |
| Diversen   | 0,5                        |
| <b>Subtotaal (exclusief effect marktwaardestijging)</b>                    | <b>5,8</b>                 |
| Hogere marktwaardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)        | 142,4                      |
| <b>Totaal</b>  | <b>148,2</b>               |

#### Toelichting

Marktwaardeverlies projecten - per saldo is er een positief verschil met de begroting van € 7,6 miljoen, omdat nieuwbouwprojecten Grunobuurt blok 4 en Van Houtenlaan zijn vertraagd. Verder is de sloop van het Treslinghuis al in 2017 verantwoord. Voor een gedetailleerde specificatie wordt verwezen naar de jaarrekening (onderdeel 46 "Waardeveranderingen vastgoedportefeuille").

Marktwaardestijging - iedere wijziging van de marktwaarde heeft een resultaatseffect en wordt via de Winst - en Verliesrekening geboekt. De marktwaarde begin 2018 bedroeg € 1,355 miljard. In 2018 is de marktwaarde gestegen met circa 11%. De marktwaardestijging bedraagt € 155,4 miljoen (begroot: € 13 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 2018 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 enkele 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, terwijl het rendement op eventuele beleggingen maximaal is. Financierings- en beleggingsbeslissingen nemen we binnen de bepalingen van ons Treasurybeleid. Het Treasurybeleid vormt (samen met de begroting) het kader om besluiten te nemen over het aangaan van leningen, beleggingen en kasgeld.

### 9.6.1 Financier lang vermogen

In 2018 hebben zes leningen een renteaanpassing gehad, zie onderstaande tabel.

| Datum gebeurtenis                           | Geldgever      | Oud %              | Begroot %          | Nieuw %               | Aanpassing geldt voor | Restant hoofdsom  |
|---|----------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Aanpassing opslagrente basisleningen</b> |                |                    |                    |                       |                       |                   |
| 03/ 1/2018                                  | NWB            | 3,05% + 0,18%      | 3,05% + 0,3%       | 3,05% + 0,05%         | 3 jaar                | 10.000.000        |
| 04/15/2018                                  | NWB            | 3,06% + 0,18%      | 3,06% + 0,3%       | 3,06% - 0,01%         | 2 jaar                | 10.000.000        |
| 05/15/2018                                  | BNG            | 2,765% + 0,4%      | 2,765% + 0,3%      | 2,765% + 0,145%       | 7 jaar                | 10.000.000        |
| 11/ 1/2018                                  | NWB            | 3,09% + 0%         | 3,09% + 0,3%       | 3,09% + 0,15%         | 6 jaar                | 10.000.000        |
| <b>Aanpassing opslagrente flexlening</b>    |                |                    |                    |                       |                       |                   |
| 06/10/2018                                  | BNG            | 1M Euribor + 0,67% | 1M Euribor + 0,67% | 1M Euribor + 0,15% 1) | 5 jaar                | 18.000.000        |
| <b>Renteherziening</b>                      |                |                    |                    |                       |                       |                   |
| 03/28/2018                                  | Gem. Groningen | 4,55%              | 1,68%              | 0,99%                 | 11 jaar               | 5.956.062         |
| <b>Totaal</b>                               |                |                    |                    |                       |                       | <b>63.956.062</b> |

1) dit percentage wordt berekend over het opgenomen deel van de lening. Over het niet opgenomen deel wordt 0,11% bereidstellingsprovisie berekend.

#### Nieuwe leningen

In 2018 zijn er drie nieuwe leningen aangetrokken van ieder € 5 miljoen. In onderstaande tabel worden de modaliteiten weergegeven.

| Datum      | Geldgever | Financieringswijze | Rente%     | Looptijd | Hoofdsom  |
|------------|-----------|--------------------|------------|----------|-----------|
| 04/ 3/2018 | Vestia    | Fixe               | 0,193 % 1) | 4 jaar   | 5.000.000 |
| 04/ 3/2018 | BNG       | Fixe               | 1,11%      | 9 jaar   | 5.000.000 |
| 04/ 3/2018 | BNG       | Fixe               | 1,65%      | 15 jaar  | 5.000.000 |

1) Dit rentepercentage is inclusief de fee voor de broker. Rente zonder fee is 0,179%

#### Aflossingen

In 2018 is er totaal € 32,4 miljoen afgelost op de leningenportefeuille. Vier leningen zijn afgelost voor een totaal bedrag van € 24,5 miljoen. Dit waren eindaflossingen volgens het contract. In 2018 zijn er geen extra aflossingen gedaan. Regulier is er voor € 7,9 miljoen afgelost. In onderstaande tabel worden de afgeloste leningen weergegeven.



| Datum         | Geldgever | Financieringswijze | Rente% | Reden               | Aflossingsbedrag  |
|---------------|-----------|--------------------|--------|---------------------|-------------------|
| 03/ 3/2018    | BNG       | Annuitair          | 4,71%  | Eindaflossing       | 227.975           |
| 03/ 3/2018    | BNG       | Annuitair          | 4,71%  | Eindaflossing       | 168.781           |
| 04/ 3/2018    | BNG       | Fixe               | 4,48%  | Eindaflossing       | 22.000.000        |
| 08/18/2018    | NWB       | Annuitair          | 3,73%  | Eindaflossing       | 2.052.231         |
| Divers        | Divers    | Divers             | Divers | Reguliere aflossing | 7.943.459         |
| <b>Totaal</b> |           |                    |        |                     | <b>32.392.446</b> |

### Leningenportefeuille ultimo 2018

Als gevolg van de aanpassingen zoals hierboven geschetst, ziet de leningenportefeuille van Nijestee er ultimo 2018 als volgt uit:

| Financieringswijze       | Aantal leningen | Restant hoofdsom x € 1 mln. | Gemiddelde rente | Gemiddelde resterende looptijd |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|
| Annuiteit                | 63              | 173                         | 3,27%            | 16,1                           |
| Basisrente               | 11              | 144                         | 3,46%            | 42,1                           |
| Fixe                     | 6               | 66                          | 3,25%            | 28,1                           |
| Flexlening               | 2               | 25                          | -0,08%           | 4,4                            |
| Aflossing flexlening     |                 | -11                         |                  |                                |
| <b>Totaal</b>            | <b>82</b>       | <b>397,2</b>                | <b>3,22%</b>     | <b>27,1</b>                    |
| <b>Waarvan DAEB</b>      | <b>76</b>       | <b>384,2</b>                |                  |                                |
| <b>Waarvan Niet-DAEB</b> | <b>6</b>        | <b>13,0</b>                 |                  |                                |

Van de flexleningen van in totaal € 25 miljoen is € 11 miljoen niet opgenomen.

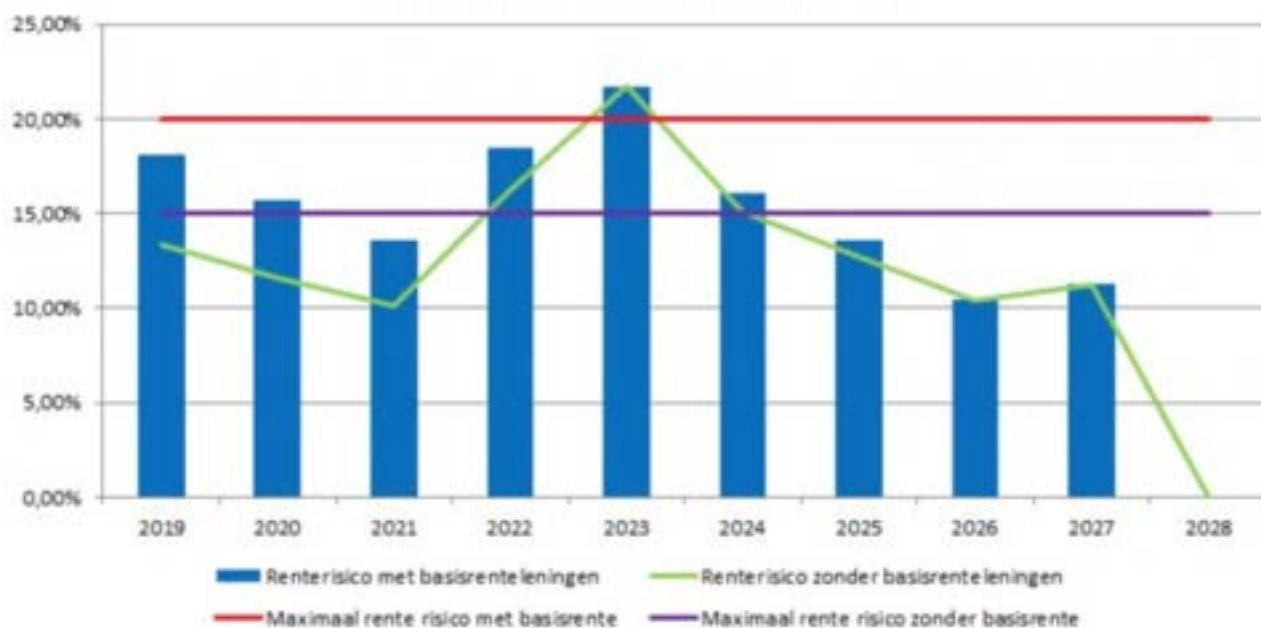
De rentelast over onze leningenportefeuille bedroeg in 2018 € 13,3 miljoen. De gemiddelde rente ultimo 2018 bedraagt 3,22% (2017: 3,47%). Deze verdere verlaging is ontstaan door de nieuwe lagere rentepercentages. We maken geen gebruik van derivaten om de rentelasten te verlagen.

Volgens het meerjarenperspectief stijgt de huidige leningenportefeuille van € 397,2 miljoen ultimo 2018 naar € 502,3 miljoen eind 2023. In de periode tot en met 2023 trekken we voor € 159 miljoen nieuwe leningen aan en nemen we € 11 miljoen op vanuit de flexleningen. Tezamen met de opbrengsten uit verkoop worden hiermee de investeringen voor de komende 5 jaar betaald (totaal circa € 266 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). De grafiek geeft aan dat het renterisico zonder de basisrenteleningen in 2022 en 2023 hoger is dan 15% (groene lijn is hoger dan de paarse lijn). Het renterisico met basisrenteleningen is alleen in het jaar 2023 hoger dan 20% (blauwe kolom schiet door de rode lijn). De jaren 2022 en 2023 vallen dus buiten de gestelde grenzen valt. Zie onderstaande tabel.

## Renterisico leningen portefeuille



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 2019 en de daarbij horende meerjarenbegroting;
- Het risico in 2019 wordt voornamelijk bepaald door aanpassingen van de opslagrente van drie basisleningen (totaal € 39 miljoen) en door de flexleningen (totaal € 25 miljoen). Dit risico wordt verlaagd zodra herfinanciering is gerealiseerd;
- Het risico in 2022 en 2023 is nog ver weg, eventuele vertragingen in projecten kunnen op termijn al een ander beeld geven. Dit risico wordt continu bewaakt.

### 9.6.3 Beleggingen

We hielden in 2018 geen beleggingen aan.

### 9.6.4 Financiering kort

De activa in ontwikkeling 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 2018 €3,9 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 Rentedekkingsgraad (ICR)

De Rentedekkingsgraad (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 2018 circa 2,02.

De ondergrens is 1,4.

| Omschrijving                            | Jaarverslag 2017 DAEB + Niet-DAEB | Jaarverslag 2018 DAEB + Niet-DAEB |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 14.849                            | 14.653                            |
| Af: Renteontvangsten                    | -117                              | -391                              |
| Bij: Rente uitgaven                     | 15.164                            | 14.693                            |
| <b>Netto kasstroom voor rente</b>       | <b>29.896</b>                     | <b>28.955</b>                     |
| <b>Rentedekkingsgraad</b>               | <b>1,97</b>                       | <b>2,02</b>                       |

## 9.6.6 Loan to Value

De Loan to Value (LtV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de beleidswaarde.

Ultimo 2018 is de stand van de opgenomen geldleningen € 397,2 miljoen. De beleidswaarde van het bezit van Nijestee bedraagt € 674,3 miljoen. De LtV is derhalve 58,9%.

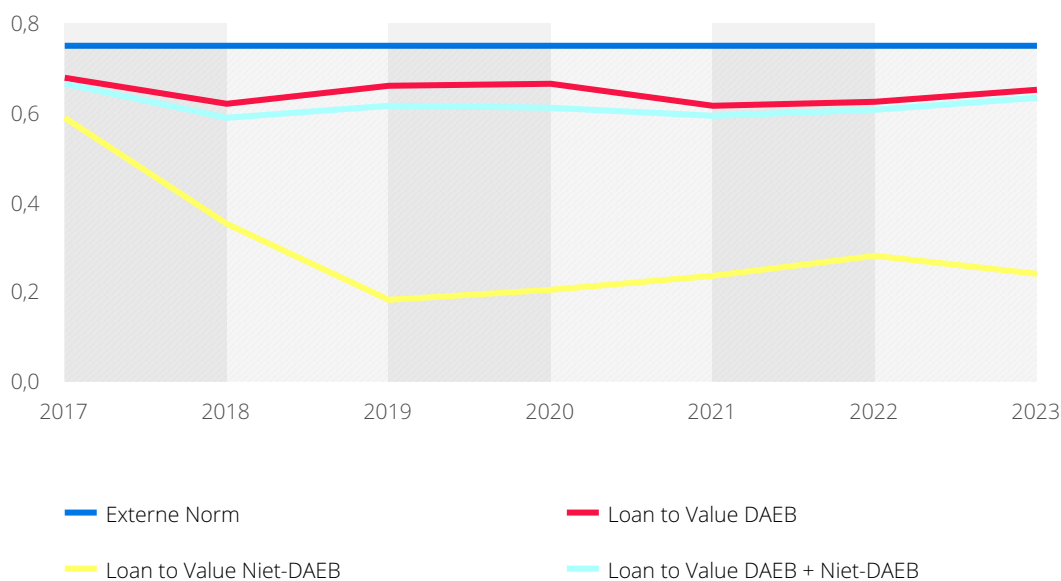
In onderstaande tabel is de verdeling tussen DAEB en niet-DAEB (inclusief interne lening) nader toegelicht.

Bedragen x € 1.000

| Omschrijving         | DAEB           | Niet-DAEB     | Totaal         |
|----------------------|----------------|---------------|----------------|
| Stand leningen       | 384.200        | 13.000        | 397.200        |
| Interne lening       | -14.000        | 14.000        | 0              |
| <b>Subtotaal</b>     | <b>370.200</b> | <b>27.000</b> | <b>397.200</b> |
| <b>Beleidswaarde</b> | <b>597.400</b> | <b>76.900</b> | <b>674.300</b> |
| <b>Loan to Value</b> | <b>62,00%</b>  | <b>35,10%</b> | <b>58,90%</b>  |

Nijestee streeft bij DAEB naar een LtV van maximaal 75%. Hiermee sluit zij aan bij de criteria van AW/WSW. De jaren na 2018 zijn richtinggevend en sterk afhankelijk van realisatie van voorgenomen investeringen. Ook het verloop van de interne lening (ultimo 2018 € 14 miljoen) is hiervan afhankelijk.

## Loan to Value



| Jaar | Externe Norm | Loan to Value DAEB | Loan to Value Niet-DAEB | Loan to Value DAEB + Niet-DAEB |
|------|--------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 2017 | 75%          | 68,0%              | 58,9%                   | 66,8%                          |
| 2018 | 75%          | 62,0%              | 35,1%                   | 58,9%                          |
| 2019 | 75%          | 66,1%              | 18,2%                   | 61,5%                          |
| 2020 | 75%          | 66,4%              | 20,4%                   | 61,1%                          |
| 2021 | 75%          | 61,5%              | 23,8%                   | 59,4%                          |
| 2022 | 75%          | 62,5%              | 28,1%                   | 61,0%                          |
| 2023 | 75%          | 65,2%              | 24,3%                   | 63,5%                          |

### 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 onderstaande tabel is het borgingsplafond voor de jaren 2018, 2019 en 2020 weergegeven.

| Omschrijving                               | 2018               | 2019               | 2020               |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Stand geborgde leningen per 1 januari 2018 | 397.303.000        | 412.533.000        | 439.055.000        |
| Niet opgenomen flexleningen                | 14.400.000         | 0                  | 0                  |
| <b>Borgingsplafond primo</b>               | <b>411.703.000</b> | <b>412.533.000</b> | <b>439.055.000</b> |
| Financieringsbehoefte DAEB                 | 44.836.000         | 59.219.000         | 36.897.000         |
| Interne financieringsbronnen               | -29.606.000        | -32.697.000        | -37.375.000        |
| Correcties                                 | 0                  | 0                  | 0                  |
| Borgingstegoed flexleningen                | -14.400.000        | 0                  | 0                  |
| <b>Borgingsplafond ultimo</b>              | <b>412.533.000</b> | <b>439.055.000</b> | <b>438.577.000</b> |

De omvang van de leningenportefeuille ultimo 2018 bedraagt € 397,2 miljoen. Daarvan is € 384,2 miljoen geborgd en €13,0 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW (maximum geborgde leningenportefeuille van € 412,5 miljoen).

Nijestee heeft als doelstelling om ten allen tijde borgbaar te zijn.

### **Borgbaarheidsverklaring**

Via de jaarlijkse borgbaarheidsverklaring geeft het WSW aan dat een corporatie borgbaar is. In haar brief van 1 november 2018 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 2018**

In december 2018 leverden we de dPi over verslagjaar 2018 bij SBR Wonen aan. Deze is consistent met de dPi van december 2017.

## 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 2018**

Het fiscale resultaat over 2018 bedraagt € 12,7 miljoen positief. Het resultaat is bepaald volgens de regels van VSO2.

Het fiscale resultaat over 2018 is als volgt opgebouwd:

| Omschrijving  | Resultaat 2018 commercieel | Resultaat 2018 fiscaal 1) | Vershil         |
|---|----------------------------|---------------------------|-----------------|
| <b>BATEN</b>  |                            |                           |                 |
| Huren   | 80.041                     | 80.041                    | 0               |
| Vergoedingen  | 3.245                      | 3.245                     | 0               |
| Overheidsbijdragen                                  | 0                          | 0                         | 0               |
| Verkoop onroerende zaken projecten/ verlies bestand | -32                        | 181                       | -213            |
| Verkoop onroerende zaken bestaand                   | 3.286                      | 4.159                     | -873            |
| Wijziging in onderhanden werk                       | 0                          | 0                         | 0               |
| Geactiveerde productie                              | 1.502                      | 1.502                     | 0               |
| Overige bedrijfsopbrengsten                         | 1.790                      | 1.550                     | 240             |
| <b>Totaal baten</b>                                 | <b>89.833</b>              | <b>90.678</b>             | <b>-845</b>     |
| <b>LASTEN</b>                                       |                            |                           |                 |
| Afschrijvingen                                      | 65                         | 3.940                     | -3.875          |
| Waardeverandering stijging marktwaarde              | -155.391                   | 0                         | -155.391        |
| Overige waardeveranderingen MvA                     | 12.989                     | 500                       | 12.489          |
| Erfpacht  | 43                         | 43                        | 0               |
| Lonen en sociale lasten                             | 12.722                     | 12.722                    | 0               |
| Lasten kwaliteitsverbetering                        | 5.915                      | 2.780                     | 3.135           |
| Lasten onderhoud                                    | 17.114                     | 17.114                    | 0               |
| Kosten leefbaarheid                                 | 723                        | 723                       | 0               |
| Lasten Servicecontracten                            | 3.263                      | 3.263                     | 0               |
| Bijzondere waardeverandering vlottende activa       | 0                          | 0                         | 0               |
| Verkoopkosten onroerende zaken                      | 0                          | 0                         | 0               |
| Overige bedrijfslasten                              | 21.248                     | 20.393                    | 855             |
| <b>Totaal lasten</b>                                | <b>-81.310</b>             | <b>61.477</b>             | <b>-142.787</b> |
| <b>Exploitatieresultaat</b>                         | <b>171.143</b>             | <b>29.201</b>             | <b>141.942</b>  |
| Niet gerealiseerde waardeverandering                | 34                         | 0                         | 34              |
| Rentebaten  | 812                        | 812                       | 0               |
| Rentelasten   | -13.705                    | -13.626                   | -79             |
| Waardeverandering van financiële vaste activa       | 0                          | 0                         | 0               |
| Waardeverandering van verkoop onder voorwaarden     | 0                          | 0                         | 0               |
| Deelnemingen  | 0                          | 0                         | 0               |
| Belastingen   | -7.943                     | 0                         | -7.943          |
| <b>Fiscaal resultaat</b>                            | <b>150.341</b>             | <b>16.387</b>             | <b>133.954</b>  |
| Correctie Oort                                      | 0                          | 32                        | -32             |
| Correctie Herinvesteringsreserve                    | 0                          | -3.756                    | 3.756           |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                     | <b>150.341</b>             | <b>12.663</b>             | <b>137.678</b>  |

1) voorlopig resultaat

### Verliescompensatie

De fiscale verliezen kunnen gecompenseerd worden met winsten in de toekomst. Voor resultaten tot en met 2018 wordt een termijn van 9 jaren gehanteerd. Dat wil zeggen dat een verlies uit 2009 nog verrekenbaar is tot en met 2018. Voor resultaten vanaf 2019 geldt een verrekeningstermijn van 6 jaar. De stand van de verliescompensatie is ultimo 2018 als volgt:



| Jaar | Status     | Belastbaar resultaat | Gecompenseerd |
|------|------------|----------------------|---------------|
| 2006 | definitief | -3.329.620           | 3.329.620     |
| 2007 | definitief | -1.392.550           | 1.392.550     |
| 2008 | definitief | -168.019             | 168.019       |
| 2009 | definitief | -10.084.671          | 10.084.671    |
| 2010 | definitief | 0                    |               |
| 2011 | definitief | -6.545.506           | 6.545.506     |
| 2012 | definitief | -10.171.301          | 10.171.301    |
| 2013 | definitief | 5.455.892            | -5.455.892    |
| 2014 | definitief | 1.412.381            | -1.412.381    |
| 2015 | ingediend  | -540.769             | 540.769       |
| 2016 | ingediend  | 7.467.354            | -7.467.354    |
| 2017 | concept    | 10.249.782           | -10.249.782   |
| 2018 | concept    | 12.663.478           | -7.647.027    |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat positieve resultaten de verliezen hebben ingehaald. Het (voorlopig) resultaat van 2018 is hoger dan het saldo verliescompensatie. Over het verschil van € 5,1 miljoen moet vennootschapsbelasting afgedragen worden. Dit is verwerkt in het jaarresultaat van 2018.

## 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 vier afzonderlijke belastinglatenties, deze kunnen actief of passief zijn.

### Latentie leningen

Ultimo 2018 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 393,4 miljoen. De commerciële waardering betrof €397,2 miljoen. Voor het verschil van € 3,8 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.

Verskil tussen de commerciële en fiscale waardering:

| Jaar       | Leningen commercieel | Leningen fiscaal | Vershil   | Latentie  | Mutatie jaarrekening |
|------------|----------------------|------------------|-----------|-----------|----------------------|
| 12/31/2014 | 462.093.897          | 456.169.374      | 5.924.524 | 1.146.136 | -583.088             |
| 12/31/2015 | 437.249.210          | 432.141.746      | 5.107.463 | 951.660   | -194.476             |
| 12/31/2016 | 408.484.771          | 403.920.465      | 4.564.306 | 869.753   | -81.907              |
| 12/31/2017 | 411.152.987          | 407.101.716      | 4.051.271 | 631.045   | -238.708             |
| 12/31/2018 | 397.160.516          | 393.419.495      | 3.741.021 | 562.765   | -68.280              |

### Latentie verliescompensatie

Deze fiscale verliezen uit het verleden worden gecompenseerd met fiscale winsten in de toekomst (uiteraard alleen wanneer er sprake is van fiscale winsten). Hiervoor geldt een termijn van 9 jaar voor resultaten tot en met 2018, daarna is de termijn verkort naar 6 jaar. Nijestee heeft vanaf de start van de vpb-plicht (2006) de eerste jaren fiscale verliezen behaald. Vanaf 2013 kwam het kantel moment en werden er vooral fiscale winsten behaald. Deze winsten zijn verrekend met de eerder genoemde verliezen, waarbij de te verwachten verliescompensatie als actieve latentie is verantwoord. In 2018 is het fiscale resultaat echter hoger dan het saldo van de verliescompensatie. Hierdoor verdwijnt deze latentie.

Onderstaand schema geeft het verloop van de latentie weer:

| Bedragen * € 1.000,-                   | 2018    |
|--|---------|
| Saldo verliescompensatie 1-1           | 14.328  |
| Aanvulling fiscaal resultaat 2017/2016 | -4.597  |
| Fiscaal resultaat 2018 geraamd         | -12.663 |
| Restant                                | 0       |
| Verlies verrekend                      | 14.328  |
| CW van de latentie 3%                  | 0       |

\* De resultaten over 2016 en 2017 wijken af van de raming die opgenomen is in de jaarrekening van 2017. Dit heeft gevolgen voor de verliesverrekening in 2018.

### Latentie verkoop woningen

Het tijdelijke verschil van het resultaat op de woningen welke binnen vijf jaar worden verkocht bedraagt totaal ruim €11,6 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 € 2,3 miljoen. Deze latentie is per 31-12-2018 opgenomen op de balans. In totaal zijn er 615 woningen bestemd voor verkoop binnen vijf jaar.

### Latentie verschil fiscale en commerciële waarde vastgoed

Het tijdelijke verschil tussen de fiscale waardering van het vastgoed (€ 1,333 miljard) en de commerciële waardering (€1,484 miljard) bedraagt € 151 miljoen. Voor dit verschil is een latentie gevormd van € 3,8 miljoen.

De totale belastinglatentie is per 31-12-2018 als volgt opgebouwd:

| Verloop latenties      | Latentie leningen | Latentie verliescompensatie | Latentie verkoop woningen | Latentie verschil waardering |
|------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Stand per 1-1          | 631               | 3.334                       | -2.104                    | 0                            |
| Mutatie 2018           | -68               | -3.334                      | -236                      | -3.784                       |
| <b>Stand per 31-12</b> | <b>563</b>        | <b>0</b>                    | <b>-2.340</b>             | <b>-3.784</b>                |

### Gevolgen in de jaarrekening

In de jaarrekening van 2018 is totaal een last geboekt van € 7,4 miljoen als gevolg van de mutaties in de belastinglatenties. Onderstaand overzicht geeft per latentie de mutatie aan:

| Gevolgen in de jaarrekening                             |              |
|---|--------------|
| Mutatie latentie leningen                               | 68           |
| Mutatie latentie verliescompensatie                     | 3.334        |
| Mutatie latentie verschil commerciële en fiscale waarde | 3.784        |
| Mutatie latentie verkoop woningen                       | 236          |
| <b>Totaal ten laste van de winst-en verliesrekening</b> | <b>7.422</b> |

### 9.7.3 BTW en overdrachtsbelasting

In 2018 hielden we rekening met:

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

#### **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 2018 is rekening gehouden met een bedrag van circa € 40.000,- aan terug te vorderen BTW.

#### **Overdrachtsbelasting**

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

#### **Energie-investeringsaftrek (EIA)**

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

#### **ATAD**

De Europese Unie heeft in 2016 afgesproken belastingontwijking tegen te gaan en deze afspraak vastgelegd in de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD). Voor woningcorporaties heeft dit ook effect. De aftrek van rente in het resultaat wordt namelijk door deze wet beperkt. Hierdoor stijgt het fiscale resultaat en daarmee de belastingdruk. Nijestee heeft in haar meerjarenbegroting rekening gehouden met de ATAD.



# 10

## Naleving wet- en regelgeving en risicobeheersing

Nijestee vroeg kinderen uit de Grunobuurt mee te denken over de inrichting van een nieuwe speeltuin in de wijk



## 10.1 Naleving van wet- en regelgeving

---

We willen naar onze belanghebbenden transparant zijn. Dit vereist een duidelijke governance. We organiseren de interne beheersing vanuit drie verdedigingslijnies. De afdelingen zelf vormen de eerste linie. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig signaleren, monitoren, tegen elkaar afwegen en beheersen van risico's. De controller is de tweede verdedigingslinie die de afdelingen adviseert. De laatste linie is de procesconsulent die toetst of de andere verdedigingslijnies goed werken.

Daarnaast willen we ook een integere organisatie en een betrouwbare partner zijn om mee samen te werken. Dit betekent dat we externe en interne wet- en regelgeving naleven. Zowel de directie, managers als medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor de naleving van wet- en regelgeving. Voorop staat dat leidinggevendenden hierin een voorbeeldfunctie vervullen. Ter ondersteuning van de directie hebben we een controller benoemd als compliance officer die het compliance team aanstuurt. Het compliance team signaleert en interpreteert nieuwe wet- en regelgeving. Hierin zitten vertegenwoordigers van alle bedrijfsonderdelen onder voorzitterschap van de compliance officer. De managers zijn vervolgens verantwoordelijk om regelgeving te vertalen naar interne regels en beleidsrichtlijnen en de regels en beleidslijnen te verankeren in de bedrijfsprocessen.

Nijestee beschikt over een compliancereglement met uitgangspunten, taken en verantwoordelijkheden van de compliance officer. Minimaal jaarlijks rapporteert de compliance officer aan de Raad van Commissarissen en directie welke toekomstige wet- en regelgeving het komende jaar extra aandacht behoef en worden compliance incidenten in kaart gebracht. In 2018 hebben zich geen compliance incidenten voorgedaan. Wel kregen we signalen over een mogelijke integriteitsschending door een medewerker. Deze zaak hebben we onderzocht en we kwamen tot de conclusie dat dit inderdaad het geval was. Daarop hebben we maatregelen getroffen en de zaak voor de rechter gebracht. De RvC is hiervan op de hoogte gesteld.

## 10.2 Risicobeheersing

---

Nijestee is opgericht om goede en betaalbare huisvesting te bieden aan mensen met een lager inkomen. We hebben doelstellingen geformuleerd hoe we dit realiseren. Er zijn risico's die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar brengen. 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;
- afgewogen en passende acties ondernemen om de kansen en bedreigingen te beheersen;
- regelmatig toetsen of de opzet, bestaan en werking van de beheersingsmaatregelen op het gewenste niveau is voor een effectieve en efficiënte beheersing.

### Risicobereidheid

Door de ontwikkelingen van de afgelopen jaren in de sector, waaronder de implementatie van de Woningwet, is Nijestee in haar doen en laten risicomijdender geworden. Medewerkers en ook samenwerkingspartners signaleren dit, blijkt uit het visitatierapport dat eind 2018 is opgesteld. Voor de komende jaren is onze intentie om onze reserves bewust meer aan te spreken en weer meer het voortouw te nemen waar mogelijk. Dit is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad Groningen. Daarnaast is er de maatschappelijke vraag naar beperking van energielasten en CO<sub>2</sub>-uitstoot in het wonen. Dit betekent overigens niet dat alles kan. We blijven alert op externe ontwikkelingen en bewaken de financiële positie vanuit dat oogpunt.

Niet overal kunnen en willen we evenveel risico lopen. De Raad van Commissarissen en directie volgden daarom gezamenlijk een workshop waarin uitgebreid gesproken is over de risicobereidheid. Daarin is bepaald op welke strategische aandachtsgebieden we juist meer of minder bereid zijn risico te lopen.

Dit heeft geresulteerd in het volgende:

| Aandachtsgebied               | Score risicobereidheid | Toelichting  |
|-------------------------------|------------------------|--|
| Voldoende woningen            | 5                      | We zijn opgericht om mensen met een smalle beurs te huisvesten. In de stad is een tekort aan betaalbare woningen. We hebben voldoende geld om hierin te investeren.  |
| Betaalbare woningen           | 2-3                    | We zijn er om betaalbare huisvesting te bieden. De huurprijs is op dit moment 80% van wat we maximaal mogen vragen. De betaalbaarheid is op niveau. Er is geen reden om hier veel risico te lopen.   |
| Goede woningen                | 1-2                    | We vinden het belangrijk dat huurders tevreden zijn over hun woning. Dit betekent dat de kwaliteit van de woning goed moet zijn. We zijn niet bereid om hier risico's te lopen.  |
| Duurzame woningen             | 2-3                    | Technologische ontwikkelingen gaan erg snel. We willen hierin niet voorop lopen en investeren liever in bewezen technologieën dan dat we gaan pionieren met geld van de huurders. We realiseren ons dat bestaande woningen verduurzaamd moeten worden om de woonlasten voor huurders betaalbaar te houden. |
| Plezierige en veilige buurten | 3-4                    | We vinden het belangrijk dat er sprake is van een ongedeelde stad, waar huurders prettig wonen. Het leefbaarheidsbudget is niet heel groot en we zullen geen hele bijzondere dingen ondernemen. Wij zijn bereid om risico te lopen als de voordelen voor huurders groot zijn.                              |



### Externe / strategische risico's en maatregelen

We vinden het belangrijk om de risico's te kennen die het realiseren van onze doelstellingen kunnen bedreigen. Het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie en fouten mogen maken hoort daarbij. We streven ernaar om risico's zo goed mogelijk te beheersen en als een risico zich voordoet, ten minste de gevolgen te beperken.

De risico's die boven de risicobereidheid liggen, monitoren we in de risicorapportage met het oog op trendontwikkeling en de verbetering van de risicobeheersing. De belangrijkste risico's geven we hieronder weer. De risico's doen zich nooit allemaal tegelijk voor en ook niet direct vanaf 1 januari 2019. Vandaar dat we scenario-analyses uitvoeren om het effect van risico's op de meerjarenraming te toetsen.



| Risico  | Toelichting  | Beheers-maatregel  |
|---|--|--|
| <b>Externe risico's</b>                                     |  |  |
| 1. Wisselend Rijksbeleid en gemeentelijk beleid             | Risico van wijziging in regelgeving en politieke besluiten op landelijk en lokaal niveau, waardoor we gedwongen worden om scherpe of ongewenste koerswijziging door te voeren. Denk daarbij aan nationale ambities om aardgasloos wonen te versnellen, fiscaliteiten rondom betalen van vennootschapsbelasting, nieuwe wetgeving, eventuele koerswijziging nieuw college van B&W.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting</li> <li>· Monitoren van ontwikkeling</li> </ul>   |
| 2. Demografische ontwikkeling: afname van studenten in stad | Risico bestaat dat het aantal studenten zal afnemen. Groningen zal dan een stad worden met een hele andere uitstraling en mogelijk afnemende aantrekkingskracht. Dit kan leiden tot een veranderende vraag in onze woningportefeuille.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Analyseren van woningmarktonderzoek en vertalen naar portefeuilleplan</li> <li>· Periodiek overleg in stuurgroep studentenhuysvesting</li> <li>· Bij nieuwbouw in ontwerp rekening houden om woningen om te bouwen naar meerkamer woningen</li> </ul> |
| 3. Negatieve macro-economische ontwikkeling                 | Risico dat niet snel genoeg geanticipeerd kan worden op macro-economische ontwikkelingen, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> <li>- stijgende rente gecombineerd met dalende woningmarkt;</li> <li>- bouwkosteninflatie is hoger dan bouw- en onderhoudsindex als gevolg van gespannen aanbestedings- en arbeidsmarkt;</li> <li>- lage inflatie trekt gemiddelde huurprijs omlaag.</li> </ul> Risico is toegenomen ten opzichte van 2017.                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Optimale risicospreiding van leningenportefeuille</li> <li>· Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting</li> <li>· Nieuwe vormen van samenwerking met strategische partners</li> </ul>  |
| <b>Strategische risico's</b>                                |  |  |
| 4. Onvoldoende toekomstbestendigheid woningportefeuille     | Risico dat we onvoldoende slagvaardig zijn in de transformatie van ons bezit door onder meer: <ul style="list-style-type: none"> <li>- onvoldoende beschikbare en betaalbare bouwlocaties om meer sociale nieuwbouw te realiseren;</li> <li>- onvoldoende versnelling in de verduurzaaming en vernieuwing van ons bezit.</li> </ul> Risico is gelijk gebleven ten opzichte van 2017.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Periodieke gesprekken/netwerken met partners</li> <li>· Maken van prestatieafspraken</li> <li>· Uitvoeren van duurzaamheidsbeleid met 10 stromen</li> <li>· Masterplan duurzaamheid</li> <li>· Ontwikkelen van wijkvisies</li> </ul>                  |
| 5. Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit medewerkers          | Risico dat geen geschikte opvolging wordt gevonden voor vrij gekomen functies door krapte op arbeidsmarkt of onvoldoende begeleiding van intern personeel om dat klaar te stomen voor de vrij te komen functies. Daarnaast risico dat als gevolg van verdere professionalisering van de organisatie een mismatch ontstaat tussen de aanwezige competenties en de noodzakelijk competenties, waardoor we onvoldoende wendbaar zijn. Risico is gelijkgebleven ten opzichte van 2017. | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Strategische personeelsplanning</li> <li>· (Pilot) 360 graden feedback</li> <li>· Scholing en cursussen</li> <li>· Intervisie met leidinggevendenden</li> </ul>   |

## Risicocultuur

We willen de huurderstevredenheid het komende jaar verhogen. Dit vergt een cultuurverandering in de hele organisatie. We realiseren ons dat een lage risicobereidheid misschien wel de grootste belemmering voor het realiseren van de (maatschappelijke) doelstelling is en de zo gewenste cultuurverandering. Als compliance en financiën de boventoon voeren zal het gedrag van medewerkers niet snel flexibel, wendbaar en klantgericht zijn.

De besluitvorming lijkt nog beter te kunnen worden gestroomlijnd door consequent zaken op het laagst mogelijke niveau in de organisatie te leggen. In het visitatierapport staat dat Nijestee de afgelopen periode hiërarchischer lijkt te zijn geworden, waardoor zaken langer duren. We willen de verantwoordelijkheden laag in de organisatie leggen. Dit kan alleen als sprake is van vertrouwen in elkaar, zelfontwikkeling en een coachende manier van leidinggeven.

Risicomanagement komt goed tot zijn recht als in een organisatie ook aandacht is voor normen, waarden en integriteit. Nijestee gebruikt een uitgebreid instrumentarium om integriteit te bevorderen; zowel harde als zachte instrumenten. Voorbeeld van harde instrumenten zijn de integriteitscode voor medewerkers, een regeling voor het melden van

mogelijke misstanden (klokkenluidersregeling), een vertrouwenspersoon. Zachte instrumenten zijn het bespreken van integriteitskwesties en berichtgeving aan het personeel over de opvolging van integriteitskwesties. In 2019 willen we aan de zachte instrumenten verdere aandacht geven door een integriteitsworkshop met directie en RvC.

### **Aardbevingen**

Het bezit van Nijestee ligt gedeeltelijk in aardbevingsgebied. Het risico zoals Nijestee dat onderkent is minimaal. Er is geen waardedaling, er zijn nauwelijks schadegevallen en eventuele bouwkundige maatregelen bij nieuwbouw worden vergoed door de NAM. Om die reden is de toelichting in het jaarverslag inzake aardbevingen beperkt.



11

# Kengetallen

Woningen van Nijestee in  
Kostverloren

## Kengetallen

| Gegevens woningbezit:  | 2018          | 2017          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Aantal woningen 1 januari</b>                                     | <b>13.398</b> | <b>12.997</b> |
| - aantal opgeleverd  | 48            | 575           |
| - aantal verkocht  | -105          | -104          |
| - aantal gesloopt  | -143          | -69           |
| - aantal sloop van Houtenlaan  | -150          | 0             |
| - verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen) van overig    | 451           | 0             |
| - samenvoeging   | 0             | -1            |
| - ombouw BOG naar woning   | 3             | 0             |
| - administratieve reden*   | 13            | 0             |
| <b>Aantal woningen 31 december</b>                                   | <b>13.515</b> | <b>13.398</b> |
| - verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen) naar woningen | 0             | 451           |
| - verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG)                     | 59            | 63            |
| - bedrijfsonroerend goed (BOG)                                       | 47            | 57            |
| - parkeerplaatsen/garages  | 1.195         | 1.269         |
| - overig (bergruimtes)   | 357           | 369           |
| - eigen kantoren   | 2             | 2             |
| <b>Aantal verhuureenheden per 31 december</b>                        | <b>15.175</b> | <b>15.609</b> |
| <b>Prijs-kwaliteitsverhouding:</b>                                   |               |               |
| - gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand            | 483           | 484           |
| <b>Het verhuren van woningen:</b>                                    |               |               |
| - huurderving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur                   | 0,89          | 1,12          |
| <b>Financiële continuïteit (marktwaarde)</b>                         |               |               |
| - solvabiliteit (%)  | 71,0          | 67,2          |
| - liquiditeit (current ratio %)                                      | 47,0          | 22,8          |
| - rentabiliteit eigen vermogen (%)                                   | 13,8          | 7,2           |
| - rentabiliteit vreemd vermogen (%)                                  | 3,2           | 3,4           |
| - rentabiliteit totaal vermogen (%)                                  | 10,7          | 5,9           |
| <b>Balans en Winst- en verliesrekening (marktwaarde)</b>             |               |               |
| - eigen vermogen per woning  | 80.369        | 70.006        |
| - resultaat per woning   | 11.124        | 5.049         |
| - resultaat per woning (excl. Waardeverandering)                     | -374          | 298           |
| <b>Personeelsbezetting:</b>  |               |               |
| - aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar                 | 172,8         | 170,8         |
| - werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar                   | 192           | 188           |

\* Nijestee verhuurt diverse groepswoningen die als één huurcontract zijn opgevoerd in de administratie. Deze groepswoningen echter hebben meerdere verhuureenheden. In 2018 zijn deze eenheden apart opgevoerd in de administratie zodat een vollediger zicht ontstaat op het aantal woningen van Nijestee.





12

# Jaarrekening en toelichting

In gesprek met huurders  
tijdens onze jaarlijkse  
BinnensteBuitendag

## Balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

### Activa

(in duizenden euro's)

| VASTE ACTIVA   | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>                             |                  |                  |
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                            | 1.386.315        | 1.230.438        |
| 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       | 97.257           | 112.741          |
| 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 8.132            | 9.075            |
| 4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Niet-DAEB) | 13.442           | 13.956           |
|  | 1.505.146        | 1.366.210        |
| <b>Materiele vaste activa (2)</b>                          |                  |                  |
| 5. Onr. en roerende zaken tđv de exploitatie               | 12.085           | 12.094           |
|  | 12.085           | 12.094           |
| <b>Financiële vaste activa (3)</b>                         |                  |                  |
| 6. Deelnemingen (Niet-DAEB)                                | 1                | 1                |
| 7. Latente belastingvordering (en)                         | 563              | 3.965            |
| 8. Overige vorderingen (Niet-DAEB)                         | 150              | 160              |
|  | 714              | 4.126            |
| <b>Som der vaste activa</b>                                | <b>1.517.945</b> | <b>1.382.430</b> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                    |                  |                  |
| <b>Vorraden (4)</b>  |                  |                  |
| 9. Vastgoed bestemd voor de verkoop                        | 434              | 538              |
| 10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop       | 5.014            | 4.593            |
| 11. Overige voorraden                                      | 180              | 246              |
|  | 5.628            | 5.377            |
| <b>Vorderingen (5)</b>                                     |                  |                  |
| 12. Huurdebiteuren   | 681              | 743              |
| 13. Overheid   | 2                | 67               |
| 14. Belastingen en premies sociale verzekeringen           | 141              | 61               |
| 15. Vorderingen ter zake van pensioenen                    | 0                | 55               |
| 16. Overige vorderingen                                    | 226              | 213              |
| 17. Overlopende activa                                     | 2.263            | 3.795            |
|  | 3.314            | 4.933            |
| 18. Liquide middelen                                       | 3.898            | 2.085            |
| <b>Som der vlottende activa</b>                            | <b>12.840</b>    | <b>12.395</b>    |
| <b>Totaal activa</b>                                       | <b>1.530.785</b> | <b>1.394.825</b> |

## Passiva

(in duizenden euro's)

|  | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Eigen Vermogen (6)</b>                                  |                  |                  |
| 19. Overige reserves                                       | 16.387           | 26.038           |
| 20. Herwaarderingsreserve                                  | 1.069.806        | 911.901          |
| Eigen vermogen   | 1.086.193        | 937.939          |
| <b>Voorzieningen (7)</b>                                   |                  |                  |
| 21. Voorziening onrend. invest en herstructureringen       | 5.414            | 3.627            |
| 22. Voorziening latente belastingverplichtingen            | 6.124            | 2.104            |
| Totaal voorzieningen                                       | 11.538           | 5.731            |
| <b>Langlopende schulden (8)</b>                            |                  |                  |
| 23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen      | 388.872          | 378.761          |
| 24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV (Niet-DAEB) | 13.082           | 13.631           |
| 25. Overige schulden                                       | 3.767            | 4.300            |
| Totaal langlopende schulden                                | 405.722          | 396.692          |
| <b>Kortlopende schulden (9)</b>                            |                  |                  |
| 26. Schulden aan overheid                                  | 43               | 41               |
| 27. Schulden aan kredietinstellingen                       | 8.288            | 32.392           |
| 28. Schulden aan leveranciers                              | 5.907            | 7.779            |
| 29. Belastingen en premies sociale verzekeringen           | 3.457            | 3.486            |
| 30. Schulden ter zake pensioenen                           | 0                | 0                |
| 31. Overige schulden                                       | 435              | 404              |
| 32. Overlopende passiva                                    | 9.203            | 10.361           |
| Totaal kortlopende schulden                                | 27.332           | 54.463           |
| <b>Totaal passiva</b>                                      | <b>1.530.785</b> | <b>1.394.825</b> |



## Winst- en verliesrekening over 2018

(in duizenden euro's)

|  | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
| 33. Huuropbrengsten  | 80.045         | 79.327         |
| 34. Opbrengsten servicecontracten  | 3.245          | 3.064          |
| 35. Lasten servicecontracten   | -3.268         | -3.022         |
| 36. Overheidsbijdragen   | 0              | 0              |
| 37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | -8.507         | -8.875         |
| 38. Lasten onderhoudsactiviteiten  | -22.660        | -25.873        |
| 39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -16.084        | -13.558        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)</b>                               | <b>32.770</b>  | <b>31.063</b>  |
| 40. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 227            | 607            |
| 41. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling   | -259           | -637           |
| 42. Toegerekende organisatiekosten   | -23            | -25            |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)</b>                              | <b>-55</b>     | <b>-55</b>     |
| 43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 27.145         | 25.827         |
| 44. Toegerekende organisatiekosten   | -246           | -215           |
| 45. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -23.886        | -21.947        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>                      | <b>3.013</b>   | <b>3.665</b>   |
| 46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -18.904        | -13.763        |
| 47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 155.390        | 63.656         |
| 48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 62             | 172            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>                                       | <b>136.548</b> | <b>50.065</b>  |
| 49. Overige organisatiekosten  | -378           | -30            |
| 50. Leefbaarheid   | -723           | -853           |
| 51. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten                        | 0              | 0              |
| 52. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten              | 391            | 117            |
| 53. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten  | 421            | 679            |
| 54. Rentelasten en soortgelijke kosten   | -13.705        | -15.136        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten (14)</b>   | <b>-12.893</b> | <b>-14.340</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>  | <b>158.282</b> | <b>69.515</b>  |
| 55. Belastingen  | -7.943         | -1.866         |
| <b>Resultaat na belastingen</b>  | <b>150.341</b> | <b>67.649</b>  |
| 56. Aandeel in resultaat van deelnemingen  | 0              | 0              |
| <b>Resultaat na belastingen</b>  | <b>150.341</b> | <b>67.649</b>  |

## Kasstroomoverzicht 2018

---

(in duizenden euro's)

| Operationele activiteiten                               | 2018          | 2017          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Ontvangsten:</b>                                     |               |               |
| Huur zelfstandige huurwoningen DAEB                     | 70.709        | 69.198        |
| Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB                | 3.547         | 4.433         |
| Huur onzelfstandige wooneenheden DAEB                   | 3.176         | 3.090         |
| Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB                | 765           | 806           |
| Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB             | 1.121         | 1.221         |
| Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB                     | 723           | 799           |
| Vergoedingen  | 3.245         | 3.064         |
| Overheidsontvangsten                                    | 0             | 0             |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 978           | 800           |
| Renteontvangsten  | 391           | 117           |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                        | <b>84.655</b> | <b>83.528</b> |
| <b>Uitgaven:</b>  |               |               |
| Erfpacht  | 43            | 42            |
| Personeelsuitgaven                                      | 11.947        | 11.403        |
| Onderhoudsuitgaven                                      | 20.019        | 22.481        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | 14.570        | 11.943        |
| Rente uitgaven  | 14.692        | 15.164        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | 79            | 63            |
| Verhuurdersheffing                                      | 8.355         | 7.029         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | 295           | 553           |
| Vennootschapsbelasting                                  | 0             | 0             |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                       | <b>70.000</b> | <b>68.679</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          | <b>14.655</b> | <b>14.849</b> |

| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                               |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                      |                |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden  | 25.598         | 22.615         |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 0              | 0              |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden       | 188            | 418            |
| Verkoopontvangsten grond   | 2.061          | 3.873          |
| (Des)Investeringsontvangsten overig                                | 775            | 231            |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>                        | <b>28.622</b>  | <b>27.137</b>  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                     |                |                |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                     | 11.057         | 25.203         |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                  | 11.593         | 17.577         |
| Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden                      | 0              | 0              |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                            | 159            | 0              |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden                  | 0              | 0              |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                    | 1.410          | 440            |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                      | 2.490          | 0              |
| Aankoop grond  | 0              | 0              |
| Verwerving groepsmaatschappijen                                    |                |                |
| Verkoop groepsmaatschappijen                                       | 0              | 0              |
| Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen                       | 0              | 0              |
| Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen                          | 0              | 0              |
| Investerings in overige financiële activa                          | 0              | 0              |
| Desinvesteringen in overige financiële activa                      | 0              | 0              |
| Investerings in immateriële vaste activa                           | 0              | 0              |
| Desinvesteringen in immateriële vaste activa                       | 0              | 0              |
| Investerings overig  | 0              | 0              |
| Externe kosten bij verkoop   | 763            | 869            |
| <b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>                       | <b>27.472</b>  | <b>44.089</b>  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                        | <b>1.150</b>   | <b>-16.952</b> |
| <b>FVA</b>   |                |                |
| Ontvangsten verbindingen   | 0              | 0              |
| Ontvangsten overig   | 0              | 0              |
| Uitgaven verbindingen  | 0              | 0              |
| Uitgaven overig  | 0              | 0              |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Kasstroom uit (des)investerings</b>                             | <b>1.150</b>   | <b>-16.952</b> |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                   |                |                |
| <b>Ingaand</b>   |                |                |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen                                  | 18.400         | 15.600         |
| Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen          | 0              | 0              |
| Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen     | 0              | 0              |
| <b>Uitgaand</b>  |                |                |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                               | 31.540         | 12.076         |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen       | 0              | 0              |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen  | 852            | 857            |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     | <b>-13.992</b> | <b>2.667</b>   |
| Mutatie liquide middelen   | 1.814          | 565            |
| <b>Liquide middelen per 1-1</b>                                    | <b>2.085</b>   | <b>1.520</b>   |
| <b>Liquide middelen per 31-12</b>                                  | <b>3.899</b>   | <b>2.085</b>   |

# Grondslagen van waardering in de jaarrekening

---

## Algemeen

Nijestee is statutair gevestigd aan 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 26 februari 2019.

## 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 2018 hebben er geen schattingswijzigingen plaats gevonden.

## 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;
- 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.

## Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen Nijestee tussen de DAEB- en Niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en Niet-DAEB- vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of Niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk Niet-DAEB-tak toegerekend;
- wanneer deze toezien op zowel DAEB- als Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel Niet-DAEB-verhuureenheden;
- vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of Niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of Niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

# Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

---

## Vastgoedbeleggingen

### **(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie**

#### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd 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.

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 (42 stuks) die een huurprijs hebben beneden de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn in het scheidingsplan destijds overgeheveld naar de Niet-DAEB vanwege het relatief hoge aantal WWS-punten.

#### *Complexindeling*

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed zijn opgedeeld naar waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. Het kan voor komen dat een waarderingcomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingcomplex 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 waarderen marktwaarde' – geactualiseerd d.d. november 2018).

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 waarderen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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 2018 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.

#### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Nijestee en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Nijestee en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Nijestee en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

Nijestee heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### **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 herclassificatie 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 van terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden”.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

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

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

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

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

### Grondposities

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

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

## 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 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

## Handleiding SBR-wonen

Met betrekking tot boekjaar 2018 is een handleiding verschenen van SBR-wonen inzake toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening corporaties. Nijestee volgt deze handleiding op hoofdlijnen en heeft dit beschreven in een Position Paper. Consequentie is dat bepaalde indirecte lasten zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid. Ten behoeve van verslagjaar 2019 volgen nadere instructies omtrent toerekening onderhoud en beheer. Nijestee heeft het standpunt ingenomen om eerst de nadere instructies af te wachten voordat alle consequenties worden doorgevoerd.

## 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 huurderwing 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 welkomstbijeentkomsten 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-afrekbare 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

---

## Vastgoedbeleggingen (1)

Bedragen x €1.000

|  | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| 1. DAEB vastgoed in exploitatie                            | 1.386.315        | 1.230.438        |
| 2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie                       | 97.257           | 112.741          |
| <b>Subtotaal</b>   | <b>1.483.572</b> | <b>1.343.179</b> |
| 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 8.132            | 9.075            |
| 4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 13.442           | 13.956           |
| <b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>                          | <b>1.505.146</b> | <b>1.366.210</b> |

### 1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bedragen x €1.000

| Omschrijving                                  | 1. DAEB Vastgoed in exploitatie | 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | Totaal           | Toelichting |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------|
| Aantal verhuureenheden                        | 13.271                          | 1.545                                | 14.816           |             |
| <b>Boekwaarde 1 januari 2018:</b>             | <b>1.230.438</b>                | <b>112.741</b>                       | <b>1.343.179</b> |             |
| Correctie beginstand                          | -15                             | 15                                   | 0                | 1           |
| <b>Herrekenende boekwaarde 1 januari 2018</b> | <b>1.230.423</b>                | <b>112.756</b>                       | <b>1.343.179</b> |             |
| <b>Mutaties:</b>                              |                                 |                                      |                  |             |
| Opleveringen                                  | 5.206                           | 11                                   | 5.217            | 4           |
| Investerings                                  | 5.293                           | 0                                    | 5.293            | 5           |
| Verwervingen via fusie/overname               | 0                               | 0                                    | 0                |             |
| Desinvesteringen door verkoop                 | -4.407                          | -16.018                              | -20.425          | 2           |
| Desinvesteringen door sloop                   | -4.204                          | -729                                 | -4.933           | 3           |
| Herclassificatie                              | 0                               | 0                                    | 0                |             |
| Aanpassingen marktwaarde                      | 154.097                         | 1.237                                | 155.334          | 6           |
| Overige mutaties                              | -93                             | 0                                    | -93              |             |
| <b>Totaal van de mutaties</b>                 | <b>155.892</b>                  | <b>-15.499</b>                       | <b>140.393</b>   |             |
| <b>Boekwaarde 31 december 2018</b>            | <b>1.386.315</b>                | <b>97.257</b>                        | <b>1.483.572</b> |             |
| Boekwaarde HKP                                | 358.118                         | 65.027                               | 423.145          |             |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering      | 1.035.143                       | 33.307                               | 1.068.450        |             |
| Onderdeel van Overige reserves                | -6.946                          | -1.077                               | -8.023           |             |

Toelichting:

- In de stand per 1 januari 2018 was een activapost grondwaarde ad € 15.000 onjuist gerubriceerd.
- In 2018 zijn er 105 woningen verkocht, waarvan 43 DAEB en 62 Niet-DAEB. Verder zijn er 4 BOG-objecten verkocht aan de Jacob van Ruysdaelstraat (Niet-DAEB). Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 77 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 20,4 miljoen.
- Er zijn 144 DAEB-woningen gesloopt in 2018. Betreft 77 woningen in het Treslinghuis (Klaprooslaan), 66 studio's aan het Damsterdiep en 1 object aan de Van Houtenlaan (met 150 eenheden). Binnen de Van Houtenlaan is er ook nog een BOG gesloopt. Verder zijn er enkel BOG-objecten uit exploitatie gehaald vanwege ombouw naar woningen. Dit betreft Irislaan 53 en 55, R. van Rijnstraat 224 en Marwixkade 95-105. Het marktwaarde-effect bedraagt totaal negatief € 4,9 miljoen.
- In 2018 zijn er 2 nieuwbouwprojecten opgeleverd. Dit zijn:
  - Parkzijde De Velden – 34 woningen + 5 parkeerplaatsen, marktwaarde € 3,3 miljoen
  - Grote Beerstraat – 14 woningen, marktwaarde € 1,9 miljoen
Totaal € 5,2 miljoen.



5. Nijestee heeft ruim 600 woningen energetisch verbeterd en/of in uitvoering. De stijging van de marktwaarde bedraagt € 5,3 miljoen.
6. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2018 wederom positief ontwikkeld. Dit is onder andere af te lezen aan een leegwaardstijging van gemiddeld 16%. Door deze leegwaardstijging is ook de marktwaarde toegenomen met circa 11%. In waarde betekent dit een stijging van ruim € 155,3 miljoen

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

|                                | 2018             | 2017             | Waarderingsvariant |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Eengezinswoningen              | 317.342          | 290.295          | full               |
| Meergezinswoningen             | 1.092.268        | 974.089          | full               |
| Bedrijfsmatig onroerend goed   | 27.805           | 30.569           | full               |
| Maatschappelijk onroerend goed | 46.157           | 48.226           | full               |
|                                | <b>1.483.572</b> | <b>1.343.179</b> |                    |

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

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

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

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

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

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

| <b>Parameters woonegelegenheden</b>                                   | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 e.v.</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Prijsinflatie   | 2,5%        | 2,3%        | 2,2%        | 2,0%             |
| Looninflatie  | 2,9%        | 2,8%        | 2,7%        | 2,5%             |
| Bouwkostenstijging  | 5,9%        | 2,8%        | 2,7%        | 2,5%             |
| Leegwaardestijging  | 4,9%        | 2,0%        | 2,0%        | 2,0%             |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW                                | VEX         | VEX         | VEX         | VEX              |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW                                | VEX         | VEX         | VEX         | VEX              |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid                   | VEX         | VEX         | VEX         | VEX              |
| Mutatieonderhoud per vhe - EGW  | € 883       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Mutatieonderhoud per vhe - MGW  | € 663       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid                           | € 199       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Beheerkosten per vhe - EGW  | € 436       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Beheerkosten per vhe - MGW  | € 428       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid                               | € 403       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      | 0,16%       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,12%       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ)                                      | 0,561%      | 0,562%      | 0,562%      | 0,563% - 0,537%  |
| Mutatiekans bij doorexplotten   | 100%        | 100%        | 100%        | 100%             |
| Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)                     | 1,5%        | 1,5%        | 1,5%        | 1,5%             |
| <b>Disconteringsvoet:</b>   |             |             |             |                  |
| - risicovrije rentevoet   | 0,44%       |             |             |                  |
| - sectorspecifieke risico-opslag                                      | 5,52%       |             |             |                  |
| - object-opslag   | varieert    |             |             |                  |
| - marktopslag   | varieert    |             |             |                  |
| De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt                              | 7,0%        |             |             |                  |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| <b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 e.v.</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo                               | € 5,40      | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo                                       | € 9,00      | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Beheerkosten % van de markthuurl - BOG                            | 3%          | 3%          | 3%          | 3%               |
| Beheerkosten % van de markthuurl - MOG                            | 2%          | 2%          | 2%          | 2%               |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                  | 0,89%       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| <b>Disconteringsvoet:</b>   |             |             |             |                  |
| - risicovrije rentevoet   | 0,44%       |             |             |                  |
| - sectorspecifieke risico-opslag                                  | 5,52%       |             |             |                  |
| - object-opslag (afhankelijk van segmentatie)                     | varieert    |             |             |                  |

| <b>Parameters parkeerplaatsen</b>                                     | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 e.v.</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats                              | € 50        | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Instandhoudingsonderhoud – garagebox                                  | € 166       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Beheerkosten – parkeerplaats  | € 26        | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Beheerkosten – garagebox  | € 37        | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,24%       | + infl.     | + infl.     | + infl.          |
| <i>Disconteringsvoet:</i>   |             |             |             |                  |
| - risicovrije rentevoet   | 0,44%       |             |             |                  |
| - sectorspecifieke risico-opslag                                      | 5,52%       |             |             |                  |
| - object-opslag   | varieert    |             |             |                  |

### *Inschakeling taxateur*

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

De resterende 2/3 is door 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 en 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: het uitgangspunt voor de markthuur is gebaseerd op de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingssysteem. De initiële markthuur van een DAEB-woning bedraagt 100% van de maximaal redelijke huur, bij Niet-DAEB bedraagt deze eveneens 100%. Het percentage van 100% is gebaseerd op inschatting van de taxateur over de huurmarkt in de stad Groningen ultimo 2018;
- Leegwaarde: de initiële leegwaarde van woningen is op advies van de taxateur door Nijestee bepaald op gemiddeld 135% van de WOZ-waarde (WOZ peiljaar 2017). De leegwaardestijging is gebaseerd op het Handboek (Provincie Groningen);

- Mutatiekans: is Nijestee-breed op 8% bepaald. Bij enkele complexen (veelal studentenwoningen) is de mutatiekans verhoogd;
- Disconteringsvoet: de disconteringsvoet per complex bestaat uit 4 onderdelen:
  - risicovrije rentevoet: 0,44% (conform Handboek);
  - Vastgoed sectorspecifieke opslag 5,52% (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.

#### Toelichting op de aard van Niet-DAEB-activiteiten

Nijestee bezit de volgende Niet-DAEB-verhuureenheden:

| Niet-DAEB activiteit                        | Aantal VHE's 2018 | Aantal VHE's 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Geliberaliseerde huurwoningen               | 303               | 365               |
| Bedrijfsonroerend goed in exploitatie       | 47                | 56                |
| Parkeervoorzieningen in exploitatie         | 1.195             | 1.266             |
| <b>Subtotaal (in marktwaarde opgenomen)</b> | <b>1.545</b>      | <b>1.687</b>      |
| Overig (bergingen etc)                      | 357               | 353               |
| Projectontwikkeling koopwoningen            | 0                 | 0                 |
| Projectontwikkeling overig                  | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal</b>                               | <b>1.902</b>      | <b>2.040</b>      |

Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit, vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Nijestee.

#### Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

| Uitgangspunt voor:      | 2018    |
|-------------------------|---------|
| Streefhuur per maand    | € 520   |
| Lasten beheer per maand | € 1.096 |

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

| Effect op beleidswaarde: | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Streefhuur per maand     | € 15 hoger                  | € 49 mln. hoger         |
| Lasten beheer per maand  | € 50 lager                  | € 15 mln. hoger         |

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduïd in het bestuursverslag.

### Zekerheden en beperkingen

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

### Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Nijestee heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 615 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 125 woningen in het komend boekjaar worden verkocht (50 DAEB en 75 Niet-DAEB).

| Omschrijving                                 | 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden |
|--|--|--|
| <b>Boekwaarde 1 januari 2018:</b>            | <b>9.075</b>   | <b>13.956</b>                                  |
| <b>Mutaties:</b>                             |  |  |
| Investerings                                 | 23.218   |  |
| Overboeking van voorziening                  | -3.628   |  |
| Overboeking naar in exploitatie-nieuwbouw    | -5.345   |  |
| Overboeking naar in exploitatie-energ. Verb. | -5.097   |  |
| Overboeking naar voorziening                 | 5.414  |  |
| Desinvesteringen/afboeking kosten            | -15.506  | -1.272   |
| Herclassificatie                             |  | 758  |
| Aanpassingen marktwaarde                     |  |  |
| Overige mutaties                             |  |  |
| <b>Totaal van de mutaties</b>                | <b>-943</b>  | <b>-514</b>                                    |
| <b>Boekwaarde 31 december 2018</b>           | <b>8.132</b>   | <b>13.442</b>                                  |
| Boekwaarde HKP                               | 8.132  | 13.442   |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering     | 0  | 0  |

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

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| - NB Grunobuurt blok 5       | 3.018        |
| - NB de Helix                | 2.738        |
| - NB van Houtenlaan          | 764          |
| - NB Semmelweisstraat fase 3 | 336          |
| - EV Roer                    | 314          |
| - NB Treslinghuis            | 266          |
| - NB Grunobuurt blok 4       | 230          |
| - Overige                    | 466          |
| <b>Totaal</b>                | <b>8.132</b> |

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn als volgt te specificeren:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Bloemsingel, 34 ateliers | 1.446         |
| De Velden, 17 woningen   | 4.431         |
| Sterrenhof, 21 woningen  | 4.417         |
| Grunobuurt, 10 woningen  | 1.700         |
| Stadswerf, 7 woningen    | 1.447         |
| <b>Totaal</b>            | <b>13.442</b> |

### 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### *Grondposities*

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 0,2 miljoen (2017: € 0,2 miljoen) begrepen. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt her rubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

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

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

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

Het aantal woningen en ateliers verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2018: 89 (2017: 95). Tevens zijn ultimo 2018 6 woningen teruggekocht en zijn er 0 ateliers weer opgenomen die bestemd is voor verkoop onder voorwaarden.

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

## Materiele vaste activa (2)

### 5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie

|  | 2018          | 2017          |
|--|---------------|---------------|
| Onr. en roerende zaken tdv exploitatie | 12.085        | 12.094        |
| <b>Totaal Materiële vaste activa</b>   | <b>12.085</b> | <b>12.094</b> |

| Omschrijving                             | Onr. En roerende zaken tdv exploitatie |               |
|--|--|---------------|
| Aantal verhuureenheden                   |  | 2             |
| <b>Boekwaarde 1 januari 2018</b>         |  | <b>12.094</b> |
| <b>Mutaties:</b>                         |  |               |
| Opleveringen                             |  | 0             |
| Investerings                             |  | 0             |
| Verwervingen via fusie/overname          |  | 0             |
| Desinvesteringen                         |  | -65           |
| Herclassificatie                         |  | 0             |
| Aanpassingen marktwaarde                 |  | 56            |
| Overige mutaties                         |  | 0             |
| <b>Totaal van de mutaties</b>            |  | <b>-9</b>     |
| <b>Boekwaarde 31 december 2018</b>       |  | <b>12.085</b> |
| Boekwaarde HKP                           |  | 18.866        |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering |  | 1.356         |
| Onderdeel van Overige reserves           |  | -8.137        |

De marktwaarde van de Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaat uit de volgende posten:

|                        | 2018          | 2017          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Kantoor Damsterplein   | 10.002        | 9.955         |
| Kantoor Antillenstraat | 1.824         | 1.815         |
| Automatisering         | 259           | 324           |
|                        | <b>12.085</b> | <b>12.094</b> |



## Waterval marktwaarde ultimo 2017 -> ultimo 2018

Op basis van de woningwet is het verplicht om toe te lichten hoe de waarde zich ontwikkelt in het boekjaar. In onderstaand overzicht wordt dit toegelicht. Het verloop betreft de hierboven genoemde onderdelen 1 (DAEB vastgoed in exploitatie), 2 (Niet-DAEB vastgoed in exploitatie) en 5 (Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie).

| Omschrijving                 | Mutaties    | Saldo                |
|------------------------------|-------------|----------------------|
| <b>Saldo ultimo 2017</b>     |             | <b>1.355.273.021</b> |
| Uitgesloten van waardering   | -410.718    |                      |
| Toegevoegd aan waardering    | 0           |                      |
| Voorraadmutaties             | -17.901.479 |                      |
| Peildatum                    | 10.341.375  |                      |
| Leegwaarde                   | 79.358.999  |                      |
| Contracthuur                 | 7.888.025   |                      |
| Markthuur                    | -4.130.440  |                      |
| Mutatiegraad & Uitpondfactor | -27.324.959 |                      |
| Disconteringsvoet            | 65.778.758  |                      |
| Verhuurderheffing            | 4.329.850   |                      |
| Exploitatielasten            | 803.082     |                      |
| Achterstallig onderhoud      | 0           |                      |
| Erfpachtverplichtingen       | 0           |                      |
| Eindwaarde                   | 7.072.670   |                      |
| Overige systeempparameters   | -109.039    |                      |
| Overige brongegevens         | 5.857.308   |                      |
| Overige rekenverschillen     | 8.830.432   | <b>140.383.864</b>   |
| <b>Saldo ultimo 2018</b>     |             | <b>1.495.656.885</b> |

## Financiële vaste activa (3)

### 6. Deelnemingen (Niet-DAEB)

| Deelnemingen (Niet-DAEB)                 |          |
|--|----------|
| <b>Boekwaarde 1 januari 2018</b>         | <b>1</b> |
| Investerings / aankopen / verstrekkingen | 0        |
| Desinvesterings / verkopen / aflossingen | 0        |
| Resultaat deelnemingen                   | 0        |
| Dividenduitkering deelnemingen           | 0        |
| <b>Boekwaarde 31 december 2018</b>       | <b>1</b> |

Het verloop van deze post is als volgt:

|               | Boekwaarde 1-1-2018 | Aan-/verkopen | Resultaat/dividend deelneming | Waardewijzigingen | Boekwaarde 31-12-2018 |
|---------------|---------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Woningnet NV  | 1                   | 0             | 0                             | 0                 | 1                     |
| <b>Totaal</b> | <b>1</b>            | <b>0</b>      | <b>0</b>                      | <b>0</b>          | <b>1</b>              |

Dit betreft een deelneming in Woningnet NV, het aandeel bedraagt 0,02% (2017: 0,02%).

### 7. Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. Voor de berekening van de latente vordering, die contant is gemaakt tegen 3%, is gerekend met een belastingdruk van 20,5-25%. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

#### 1. Verkoop woningen

Het tijdelijke verschil van het resultaat op de woningen (615) 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. Ultimo 2018 bedraagt de latente belastingverplichting € 2,3 miljoen.

#### 2. Leningen

Op basis van de VSO regels is ultimo 2008 een actieve latentie gevormd voor het tijdelijke verschil van €13.000.000 tussen de fiscale waardering van de langlopende leningen ad € 309.000.000 en de commerciële waardering ad € 322.000.000. De in 2008 gevormde latentie daalt conform een jaarlijks voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht. Ultimo 2018 bedraagt de latente belastingvordering € 0,6 miljoen.

#### 3. Fiscaal verrekenbare verliezen

Ultimo 2018 is het totale compensabel fiscale verlies verrekend. In de volgende tabel is aangegeven in welk jaar welk resultaat is ontstaan:

| Jaar | Status     | Belastbaar resultaat | Gecompenseerd |
|------|------------|----------------------|---------------|
| 2006 | definitief | -3.329.620           | 3.329.620     |
| 2007 | definitief | -1.392.550           | 1.392.550     |
| 2008 | definitief | -168.019             | 168.019       |
| 2009 | definitief | -10.084.671          | 10.084.671    |
| 2010 | definitief | 0                    |               |
| 2011 | definitief | -6.545.506           | 6.545.506     |
| 2012 | definitief | -10.171.301          | 10.171.301    |
| 2013 | definitief | 5.455.892            | -5.455.892    |
| 2014 | definitief | 1.412.381            | -1.412.381    |
| 2015 | ingediend  | -540.769             | 540.769       |
| 2016 | ingediend  | 7.467.354            | -7.467.354    |
| 2017 | ingediend  | 10.249.782           | -10.249.782   |
| 2018 | concept    | 12.663.478           | -7.647.027    |

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 2009 nog verrekenbaar is tot en met 2018. Voor resultaten vanaf 2019 geldt een verrekeningstermijn van 6 jaar. 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 voorlopige cijfers uit de jaarrekening 2018 kunnen we tot en met 2018 gebruik maken van het opgebouwde verliescompensatiesaldo. Ultimo 2018 is de latente belastingvordering nihil.

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

Bedragen x €1.000

|   | 2018       | 2017         |
|---|------------|--------------|
| Boekwaarde 1 januari                    | 3.965      | 3.727        |
| Dotatie ten gunste van het resultaat    | 0          | 660          |
| Onttrekking ten laste van het resultaat | -3.334     | -183         |
| Onttrekking ten laste van het resultaat | -68        | -239         |
| <b>Totaal belastinglatenties 2018</b>   | <b>563</b> | <b>3.965</b> |

Ultimo 2018 is er voor de "verkoop woningen" een voorziening latente belastingverplichting opgenomen van € 2,3 miljoen. Indien met de vrijval van deze voorziening (ten gunste van het resultaat) rekening wordt gehouden bedraagt per saldo de dotatie ten laste van het resultaat € 1,8 miljoen hetgeen aansluit met de belastingdruk volgens de winst- en verliesrekening.

Bedragen x €1.000

| De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt: | 2018       | 2017         |
|--|------------|--------------|
| Belastinglatentie verkoop woningen                               | 0          | 0            |
| Belastinglatentie leningen                                       | 563        | 631          |
| Belastinglatentie fiscaal verrekenbare verliezen                 | 0          | 3.334        |
| <b>Boekwaarde 31 december</b>                                    | <b>563</b> | <b>3.965</b> |

## 8. Overige vorderingen (Niet-DAEB)

Bedragen x €1.000

|                              | 2018       | 2017       |
|------------------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari          | 160        | 349        |
| Aflossingen                  | -10        | -15        |
| Waardeveranderingen          | 0          | -174       |
| <b>Stand per 31 december</b> | <b>150</b> | <b>160</b> |

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

## Vorraden (4)

|   | 2018         | 2017         |
|---|--------------|--------------|
| 9. Vastgoed bestemd voor verkoop                  | 434          | 538          |
| 10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 5.014        | 4.593        |
| 11. Overige voorraden                             | 180          | 246          |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>5.628</b> | <b>5.377</b> |

### 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 regeling teruggekocht zijn en weer ter verkoop worden aangeboden.

| Verwachte verkopen         | Aantal | Boekwaarde 31-12-2018 | Verwachte opbrengstwaarde |
|----------------------------|--------|-----------------------|---------------------------|
| Sociaal vastgoed: woningen |        |                       |                           |
| 2019                       | 2      | 434                   | 434                       |
| 2020 t/m 2023              | 0      | 0                     | 0                         |
| <b>Totaal</b>              |        | <b>434</b>            | <b>434</b>                |

Het saldo per 31-12-2018 bestaat uit de volgende eenheden:

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| <i>Grunostraat 39</i>       | 195        |
| <i>H. Cornelisstraat 21</i> | 239        |
| <b>Totaal</b>               | <b>434</b> |

### 10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

|   | 2018         | 2017         |
|---|--------------|--------------|
| Grunobuurt (*)                              | 3.271        | 2.441        |
| Treslinghuis (Niet-DAEB)                    | 538          | 0            |
| Dierenriemstraat 100 GAK (Niet-DAEB)        | 513          | 0            |
| Antillenstraat (*)                          | 420          | 420          |
| De Velden (Niet-DAEB)                       | 0            | 210          |
| Paradijsvogelstraat 2 (*)                   | 147          | 147          |
| Paradijsvogelstraat 9 (*)                   | 125          | 125          |
| Stadswerf (Niet-DAEB)                       | 0            | 718          |
| Biemanslocatie Oosterhamrikkade (Niet-DAEB) | 0            | 532          |
| <b>Totaal</b>                               | <b>5.014</b> | <b>4.593</b> |

| Het verloop van deze post is als volgt:                         | 2018         | 2017         |
|---|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari:  | 4.593        | 7.981        |
| Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie in verband met sloop | 1.369        | 156          |
| Overboeking naar c.q. van sociaal vastgoed in ontwikkeling      | 513          | -513         |
| Verkoop grondpositie  | -1.460       | 0            |
| Reeds ontvangen aanbetalen                                      | 0            | -3.031       |
| Afboekingen naar lagere realiseerbare waarde                    | 0            | 0            |
| <b>Stand per 31 december</b>                                    | <b>5.014</b> | <b>4.593</b> |

Nijestee heeft enkele locaties extern laten taxeren. Uit deze taxaties is gebleken dat de balanswaarde ultimo 2018 lager is dan de getaxeerde waarde. Derhalve heeft geen afboeking plaats gevonden. Hieronder een overzicht van de uitkomsten van de taxaties.

| Omschrijving            | Balanswaarde | Taxatie      | Vershil      |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Grunobuurt              | 3.271        | 4.330        | 1.059        |
| Antillenstraat          | 420          | 425          | 5            |
| Paradijsvogelstraat 2/9 | 272          | 380          | 108          |
| <b>Totaal</b>           | <b>3.963</b> | <b>5.135</b> | <b>1.172</b> |

\* De posten Grunobuurt, Antillenstraat en Paradijsvogelstraat betreffen grondposities zonder specifieke c.q. concrete bouwplannen.

## 11. Overige voorraden

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

## Vorderingen (5)

|  | 2018         | 2017         |
|--|--------------|--------------|
| 12. Huurdebiteuren                               | 681          | 743          |
| 13. Overheid                                     | 2            | 67           |
| 14. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 141          | 61           |
| 15. Vorderingen ter zake van pensioenen          | 0            | 55           |
| 16. Overige vorderingen                          | 226          | 213          |
| 17. Overlopende activa                           | 2.263        | 3.795        |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>3.314</b> | <b>4.933</b> |

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

### 12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

|                                     | 2018       | 2017       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren                      | 860        | 922        |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren | -178       | -179       |
| <b>Totaal</b>                       | <b>681</b> | <b>743</b> |

Onder de post huurdebiteuren zijn eveneens de te vorderen servicekosten opgenomen. Van de Huurdebiteuren is een bedrag van circa € 25.000 toe te rekenen aan Niet-DAEB.

### 14. Belastingen en premies sociale verzekeringen

| De specificatie is als volgt: | 2018       | 2017      |
|-------------------------------|------------|-----------|
| BTW                           | 141        | 61        |
| <b>Totaal</b>                 | <b>141</b> | <b>61</b> |

### 16. Overige vorderingen

| Deze post is als volgt samengesteld:                              | 2018       | 2017       |
|---|------------|------------|
| Verschuldigde bouwtermijnen kopers onroerend goed in ontwikkeling | 0          | 0          |
| Overige   | 226        | 213        |
| <b>Totaal</b>   | <b>226</b> | <b>213</b> |



## 17. Overlopende activa

| Deze post is als volgt samengesteld:                          |              |              |
|---|--------------|--------------|
|   | 2018         | 2017         |
| Te ontvangen verkochte woningen (Niet-DAEB)                   | 423          | 946          |
| Te ontvangen subsidies vastgoed                               | 1.679        | 2.456        |
| Te ontvangen subsidie zorginfra project Schots en Scheef      | 0            | 105          |
| Te ontvangen urgentiecommissie                                | 63           | 152          |
| Doorbelaste kosten energie Warmtestad Vrydemalaan (Niet-DAEB) | 90           | 79           |
| Overige   | 8            | 57           |
| <b>Totaal</b>   | <b>2.263</b> | <b>3.795</b> |

## 18. Liquide middelen

|                                | 2018         | 2017         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Kas                            | 4            | 4            |
| Rekening-courant ABN-Amro bank | 66           | 100          |
| Rekening-courant BNG           | 3.829        | 1.980        |
| <b>Totaal</b>                  | <b>3.898</b> | <b>2.085</b> |

## Eigen vermogen (6)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

|                           | 2018             | 2017           |
|---------------------------|------------------|----------------|
| 19. Overige reserves      | 16.387           | 26.038         |
| 20. Herwaarderingsreserve | 1.069.806        | 911.901        |
| <b>Totaal</b>             | <b>1.086.193</b> | <b>937.939</b> |

### 19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

|   | 2018          | 2017          |
|---|---------------|---------------|
| Stand 1 januari   | 26.038        | 30.171        |
| Mutaties:   |               |               |
| Overheveling gerealiseerde verkopen van Herwaarderingsreserve | 8.382         | 6.840         |
| Resultaat boekjaar, onderdeel Overige reserves                | -18.033       | -10.973       |
|   | -9.651        | -4.133        |
| <b>Stand 31 december</b>                                      | <b>16.387</b> | <b>26.038</b> |

### 20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

|   | 2018             | 2017           |
|---|------------------|----------------|
| Stand per 1 januari                                       | 911.901          | 849.792        |
| Mutaties:   |                  |                |
| Overheveling gerealiseerde verkopen naar Overige reserves | -8.382           | -6.840         |
| Gerealiseerde sloop                                       | -2.087           | -9.673         |
| Resultaat boekjaar, onderdeel Herwaarderingsreserves      | 168.374          | 78.622         |
|   | 157.905          | 62.109         |
| <b>Stand per 31 december</b>                              | <b>1.069.806</b> | <b>911.901</b> |

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 2018 is als volgt te specificeren:

|                              | <i>Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)</i> | <i>Commercieel vastgoed in exploitatie (Niet-DAEB)</i> | <i>Onroerende zaken ttd exploitatie</i> | <i>Totaal</i>    |
|------------------------------|---|--|---|------------------|
| Marktwaarde                  | 1.386.315                                     | 97.257   | 12.085                                  | 1.495.657        |
| Historische kostprijs        | 358.118                                       | 65.027   | 18.866                                  | 442.011          |
| <b>Vershil</b>               | <b>1.028.197</b>                              | <b>32.230</b>  | <b>-6.781</b>                           | <b>1.053.646</b> |
| <b>Herwaarderingsreserve</b> | <b>1.035.143</b>                              | <b>33.307</b>  | <b>1.356</b>                            | <b>1.069.806</b> |
| <b>Via Overige reserves</b>  | <b>-6.946</b>                                 | <b>-1.077</b>  | <b>-8.137</b>                           | <b>-16.160</b>   |

## Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 1.069 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2017: € 912 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Nijestee. De mogelijkheden voor Nijestee om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Nijestee is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds – en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit – en beheersituatie van Nijestee.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Nijestee heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 822 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x €1 miljoen

| <b>Marktwaarde in verhuurde staat</b> |         | <b>€ 1.496</b> |
|---------------------------------------|---------|----------------|
| Beschikbaarheid (doorexploiteren)     | -/- 313 |                |
| Betaalbaarheid (huren)                | -/- 285 |                |
| Kwaliteit (onderhoud)                 | -/- 113 |                |
| Beheer (beheerkosten)                 | -/- 111 | -/- 822        |
| <b>Beleidswaarde</b>                  |         | <b>€ 674</b>   |

Dit impliceert dat circa € 822 miljoen van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

## Bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 150.341 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 18.033 aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 168.374 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

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

## Voorzieningen (7)

|   | 2018          | 2017         |
|---|---------------|--------------|
| 21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 5.414         | 3.627        |
| 22. Voorziening latente belastingverplichtingen                 | 6.124         | 2.104        |
| <b>Totaal</b>   | <b>11.538</b> | <b>5.731</b> |

### 21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

|                              | 2018         | 2017         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari          | 3.627        | 6.700        |
| Onttrekking aan voorziening  | -3.627       | -6.700       |
| Toevoeging aan voorziening   | 5.414        | 3.627        |
| <b>Stand per 31 december</b> | <b>5.414</b> | <b>3.627</b> |

De stand ultimo 2018 bestaat uit de volgende projecten:

| Omschrijving                          | Saldo        |
|---------------------------------------|--------------|
| WRM Stadswerf (Niet-DAEB)             | -633         |
| WRM Stadswerf opbrengsten (Niet-DAEB) | 725          |
| EV M. Hobbemastraat                   | 720          |
| EV Wimpel                             | 1.933        |
| Nieuwbouw EGW Meerstad                | 510          |
| Nieuwbouw GAK Atlas                   | 1.243        |
| Ombouw BOG Marwikkade 95-105          | 127          |
| Nieuwbouw PPZO Vlek B&C               | 198          |
| Nieuwbouw Reitdiep EGW                | 480          |
| Portiekafsluiting Coehoorsingel       | 111          |
| <b>Totaal</b>                         | <b>5.414</b> |

### 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:

|                               | 2018         | 2017         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Boekwaarde 1 januari          | 2.104        | 0            |
| Toevoeging                    | 4.020        | 2.104        |
| Onttrekkingen                 | 0            | 0            |
| <b>Boekwaarde 31 december</b> | <b>6.124</b> | <b>2.104</b> |

Van de Voorziening latente belastingverplichtingen is een bedrag van circa € 1,5 miljoen toe te rekenen aan Niet-DAEB.

Er is een latentie opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering van het vastgoed en de commerciële waarde. Het verschil is berekend en bedraagt € 151 miljoen (Fiscale waarde € 1,333 miljard -/- Commerciële waarde € 1,484 miljard). De latentie bedraagt € 3,784 miljoen (is onderdeel van de genoemde € 4,020 miljoen).

## Langlopende schulden (8)

|   | 2018           | 2017           |
|---|----------------|----------------|
| 23. Schulden/leningen overheid en kredietinstelling | 388.872        | 378.761        |
| 24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV      | 13.082         | 13.631         |
| 25. Overige schulden                                | 3.767          | 4.300          |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>405.721</b> | <b>396.692</b> |

### 23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

|   | 2018           | 2017           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen per 1 januari:</b> | <b>411.152</b> | <b>408.484</b> |
| <b>Mutaties in het boekjaar:</b>  |                |                |
| Nieuw opgenomen leningen  | 18.400         | 15.600         |
| Aflossing   | -32.392        | -12.932        |
|   | -13.992        | 2.668          |
| Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december:        | 397.160        | 411.152        |
| Af: aflossingsverplichting komend boekjaar                              | -8.288         | -32.392        |
| <b>Stand per 31 december</b>  | <b>388.872</b> | <b>378.760</b> |

Van de leningportefeuille is een bedrag van € 13,0 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

De lening portefeuille, ingedeeld naar financieringswijze, is als volgt opgebouwd:

| Financieringswijze       | Aantal leningen | Restant hoofdsom | Gemiddelde rente % | Gemiddelde resterende looptijd |
|--------------------------|-----------------|------------------|--------------------|--------------------------------|
| Annuiteit                | 63              | 173.161          | 3,27               | 16,1                           |
| Fixe                     | 11              | 66.000           | 3,25               | 28,1                           |
| Basisrente               | 6               | 144.000          | 3,46               | 42,1                           |
| Roll-over /Flex          | 2               | 14.000           | -0,08              | 4,4                            |
| <b>Totaal</b>            | <b>82</b>       | <b>397.161</b>   | <b>3,22</b>        | <b>27,1</b>                    |
| <b>Waarvan DAEB</b>      | <b>76</b>       | <b>384.162</b>   |                    |                                |
| <b>Waarvan Niet-DAEB</b> | <b>6</b>        | <b>12.998</b>    |                    |                                |

De looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

| Looptijd             | Aantal leningen | Stand per 31-12-2018 |
|----------------------|-----------------|----------------------|
| Tussen 1 en 5 jaar   | 15              | 23.231               |
| Tussen 5 en 10 jaar  | 6               | 20.005               |
| Tussen 10 en 15 jaar | 39              | 84.387               |
| Tussen 15 en 20 jaar | 7               | 51.899               |
| Langer dan 20 jaar   | 15              | 217.638              |
| <b>Totaal</b>        | <b>82</b>       | <b>397.161</b>       |

De leningen portefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

| Soort lening               | Aantal    | Stand per 31-12-2018 |
|----------------------------|-----------|----------------------|
| Vastrentende leningen      | 51        | 170.461              |
| Variabel rentende leningen | 20        | 82.699               |
| Basisrente leningen        | 11        | 144.000              |
| <b>Totaal</b>              | <b>82</b> | <b>397.160</b>       |

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

| Geldgevers         | Aantal    | Stand per 31-12-2018 | Gemiddelde rente | Aandeel van totaal |
|--------------------|-----------|----------------------|------------------|--------------------|
| BNG Bank           | 25        | 197,9                | 2,78%            | 49,80%             |
| NWB Bank           | 13        | 144,0                | 4,02%            | 36,30%             |
| Gemeente Groningen | 42        | 49,9                 | 2,95%            | 12,60%             |
| Vestia             | 1         | 5,0                  | 0,18%            | 1,30%              |
| SVN                | 1         | 0,3                  | 0,50%            | 0,10%              |
| <b>Totaal</b>      | <b>82</b> | <b>397,1</b>         | <b>3,22%</b>     | <b>100%</b>        |

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: | 2018          | 2017          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Stand per 1 januari</b>              | <b>13.631</b> | <b>13.115</b> |
| Verkochte woningen                      | 0             | 0             |
| Teruggekochte woningen                  | -1.245        | -595          |
| Opwaarderingen                          | 696           | 1.111         |
| Afwaarderingen                          | 0             | 0             |
| <b>Stand per 31 december</b>            | <b>13.082</b> | <b>13.631</b> |

De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 55 woningen (2017: 61) en 34 ateliers (2017: 34).

| Deze post is als volgt samengesteld: |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Bloemsingel: 34 ateliers             | 1.294         |
| De Velden: 17 woningen               | 4.260         |
| Sterrenhof: 21 woningen              | 4.393         |
| Grunobuurt: 10 woningen              | 1.691         |
| De Stadswerf: 7 woningen             | 1.444         |
| <b>Totaal</b>                        | <b>13.082</b> |

## 25. Overige schulden

|                                    | 2018         | 2017         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Waarborgsommen (Niet-DAEB)         | 287          | 389          |
| Erfpachtverplichtingen (Niet-DAEB) | 3.480        | 3.911        |
| Afkoopsom huur                     | 0            | 0            |
| <b>Totaal</b>                      | <b>3.767</b> | <b>4.300</b> |

|                       | 2018         | 2017         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Pioenstraat           | 184          | 209          |
| Gerbrand Bakkerstraat | 2.540        | 2.920        |
| Hyacinthstraat        | 439          | 453          |
| Kooykerplein          | 318          | 329          |
| <b>Totaal</b>         | <b>3.480</b> | <b>3.911</b> |



## Kortlopende schulden (9)

|  | 2018          | 2017          |
|--|---------------|---------------|
| 26. Schulden aan overheid                        | 43            | 41            |
| 27. Schulden aan kredietinstellingen             | 8.288         | 32.392        |
| 28. Schulden aan leveranciers                    | 5.907         | 7.779         |
| 29. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 3.457         | 3.486         |
| 30. Schulden ter zake van pensioenen             | 0             | 0             |
| 31. Overige schulden (verlofuren)                | 435           | 404           |
| 32. Overlopende passiva                          | 9.203         | 10.361        |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>27.332</b> | <b>54.463</b> |

### 26. Schulden aan overheid

|                             | 2018      | 2017      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Schulden gemeente Groningen | 43        | 41        |
| <b>Totaal</b>               | <b>43</b> | <b>41</b> |

### 27. Schulden aan kredietinstellingen

|  | 2018         | 2017          |
|--|--------------|---------------|
| Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen | 8.288        | 32.392        |
| <b>Totaal</b>  | <b>8.288</b> | <b>32.392</b> |

### 29. Belastingen en premies sociale verzekeringen

|                            | 2018         | 2017         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Loonbelasting              | 463          | 403          |
| Omzetbelasting             | 2.878        | 2.979        |
| Premies bedrijfsvereniging | 115          | 104          |
| <b>Totaal</b>              | <b>3.457</b> | <b>3.486</b> |

### 31. Overige schulden

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

## 32. Overlopende passiva

|                                  | 2018         | 2018     | 2017          | 2017     |
|----------------------------------|--------------|----------|---------------|----------|
|                                  | Totaal       | > 1 jaar | Totaal        | > 1 jaar |
| Vooruit ontvangen huur           | 809          | 0        | 796           | 0        |
| Niet vervallen rente op leningen | 5.871        | 0        | 6.842         | 0        |
| Te verrekenen met bewoners       | 420          | 0        | 611           | 0        |
| Nog te betalen projectkosten     | 995          | 0        | 1.469         | 0        |
| Overig                           | 1.109        | 0        | 643           | 0        |
| <b>Totaal</b>                    | <b>9.203</b> | <b>0</b> | <b>10.361</b> | <b>0</b> |

Van de Overlopende passiva (onderdeel Niet vervallen rente op leningen) is een bedrag van € 161 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

# Financiële instrumenten

---

## Algemeen

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

Nijestee maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan marktrisico, reële waarde- renterisico, kasstroomrenterisico en prijsrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Nijestee te beperken. Nijestee zet geen afgeleide financiële instrumenten in, zoals derivaten.

### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Nijestee kunnen voldoen. Verder wordt hieronder verstaan het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Nijestee maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Nijestee enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Deze procedures zijn vastgelegd in het Treasurystatuut.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Nijestee.

### **Liquiditeitsrisico**

Dit betreft het risico dat Nijestee over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Nijestee aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 7 miljoen (2017: €7 miljoen). Nijestee bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat Nijestee steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde doelstellingen te blijven.

### **Valutarisico**

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

## Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Nijestee loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden waaronder schulden aan kredietinstellingen.

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Nijestee risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor schulden met variabele renteaftspraken zijn ook geen financiële derivaten afgesloten. Het kasstroomrisico wordt afgedekt door twee roll-over leningen die in 2013 zijn afgesloten (hoofdsom € 25 miljoen).

### *Rentevoet leningen met resterende looptijden*

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

Bedragen x €1.000

| Restant looptijd | Aantal    | Tot 3%         | 3% - 4%        | 4% - 5%        | 5% - 6%       | 6% - 7%      | > 7%       | Totaal         |
|------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|------------|----------------|
| 1 - 5 jaar       | 15        | 23.175         | 0              | 0              | 0             | 0            | 56         | 23.231         |
| 6 - 10 jaar      | 6         | 19.962         | 0              | 0              | 0             | 0            | 43         | 20.005         |
| 11 - 15 jaar     | 39        | 39.404         | 12.381         | 12.812         | 16.829        | 2.582        | 378        | 84.387         |
| 16 - 20 jaar     | 7         | 14.436         | 5.435          | 31.981         | 0             | 0            | 46         | 51.899         |
| > 20 jaar        | 15        | 52.638         | 99.000         | 66.000         | 0             | 0            | 0          | 217.638        |
| <b>Totaal</b>    | <b>82</b> | <b>149.616</b> | <b>116.816</b> | <b>110.793</b> | <b>16.829</b> | <b>2.582</b> | <b>523</b> | <b>397.161</b> |

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,22%

### *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 x €1.000

| Jaar | Jaaraflossingen | Eindaflossingen |
|------|-----------------|-----------------|
| 2019 | 8.288           | 0               |
| 2020 | 9.202           | 0               |
| 2021 | 9.490           | 25              |
| 2022 | 9.587           | 5.162           |
| 2023 | 9.197           | 25.668          |

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 27,1 jaar (2017: 27,1 jaar).

Het renterisico is de som van de aflossingen, renteconversies en de benodigde (her)financiering uitgedrukt in een percentage van de som van de opgenomen kapitaalmarktleningen. Intern hebben we de limiet voor renterisico's in het Treasurystatuut vastgesteld op maximaal 15% per jaar (exclusief spreadherzieningen) en maximaal 20% (inclusief

spreadherzieningen). De grafiek geeft aan dat het renterisico in 2022 en 2023 hoger is dan 15% en dus buiten de gestelde grenzen valt. Zie onderstaande tabel.



#### Nadere toelichting

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

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het 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 1-maands Euribor of zesmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 22 basispunten tot 67 basispunten.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen -0,01 basispunten en 56 basispunten. De basisrenteleningen tellen voor 50% mee in het renterisico.

#### Marktrisico

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

## Reële waarde

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

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

Bedragen x € 1.000

| Bedragen                | Boekwaarde 2018 | Boekwaarde 2017 | Reële waarde 2018 | Reële waarde 2017 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| In de balans opgenomen: |                 |                 |                   |                   |
| Financiële activa:      |                 |                 |                   |                   |
| - Deelnemingen          | 1               | 1               | 1                 | 1                 |
| - Belastinglatenties    | 563             | 3.965           | 563               | 3.965             |
| - Overige vorderingen   | 150             | 160             | 150               | 160               |
| - Vlottende vorderingen | 3.314           | 4.933           | 3.314             | 4.933             |
| - Liquide middelen      | 3.898           | 2.085           | 3.898             | 2.085             |
| <b>Totaal</b>           | <b>7.926</b>    | <b>11.144</b>   | <b>7.926</b>      | <b>11.144</b>     |
| Financiële passiva:     |                 |                 |                   |                   |
| - Langlopende schulden  | 397.160         | 411.153         | 578.573           | 578.573           |
| - Kortlopende schulden  | 19.044          | 22.071          | 19.044            | 22.071            |
| <b>Totaal</b>           | <b>416.204</b>  | <b>433.224</b>  | <b>597.617</b>    | <b>600.644</b>    |

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 2018.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage. De hoogte van het obligotarief is voor 2018 vastgesteld op 3,85 % (2017: 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 2018 €14.844.800 (2017: € 15.610.000).

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 2018 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 293.317 ( 2017: € 256.033).

Bedragen x €1.000

|                           | 2018           | 2017           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Periode < 1 jaar          | 199.152        | 8.000          |
| 1 jaar < periode < 5 jaar | 94.165         | 248.000        |
| <b>Totaal</b>             | <b>293.317</b> | <b>256.000</b> |

#### *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 € 113.066. Nijestee is een huurverplichting aangegaan voor de huur van de grond onder de studio's aan de Vrydemalaan. De huur bedraagt € 94.187 per jaar, het contract loopt tot 1 april 2024.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen in sociaal vastgoed voor nieuwbouw, renovatie en energetische verbeteringen van woningen voor een totaalbedrag van € 32.917.762 (2017: € 4.781.597), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de

contracten voorvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

#### *Onderhoudsverplichtingen*

Er zijn verplichtingen aangegaan voor planmatig onderhoud voor een bedrag van € 721.058 (2017: € 198.108).

#### *Terugkoopverplichtingen*

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

#### *Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties*

Nijestee draagt geen hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. Nijestee is ook geen commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen 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 2018 zijn 89 woningen/ateliers onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2017: 95 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 in de stad meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. Het uitvoeringsprogramma voor 2019 heeft als naam meegekregen "Ongedeelde stad, gedeelde toekomst". In dit programma is opgenomen dat over de periode 2019-2022 circa 1.200 woningen worden toegevoegd in de stad Groningen. Nijestee neemt ruim 1.000 woningen voor haar rekening.

### Programma sociale huurvoorraad alle corporaties 2019 -2023

| Maatregel        | Lefier | Huismeesters | Nijestee | Patrimonium | Wierden en Borgen | Totaal |
|------------------|--------|--------------|----------|-------------|-------------------|--------|
| Nieuwbouw        | 442    | 265          | 1.780    | 389         | 158               | 3.034  |
| Sloop            | -32    | -357         | -454     | 0           | -56               | -899   |
| Verkoop          | -120   | -374         | -300     | -100        | -58               | -952   |
| Netto toevoeging | 290    | -466         | 1.026    | 289         | 44                | 1.183  |



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

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

### 33. Huuropbrengsten

|   | 2018          | 2017          |
|---|---------------|---------------|
| Woningen en woongebouwen DAEB                   | 74.634        | 73.310        |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB              | 3.695         | 4.433         |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB      | 835           | 802           |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB | 1.825         | 2.020         |
|   | 80.989        | 80.565        |
| Huurderving wegens leegstand                    | -602          | -702          |
| Huurderving wegens oninbaar                     | -115          | -204          |
| Huurderving wegens wijkvernieuwing              | -227          | -332          |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>80.045</b> | <b>79.327</b> |

De netto huur is per 1 juli 2018 aangepast met gemiddeld 1,90% (1 juli 2017: 0%).

Circa 4000 woningen hebben een afwijkend percentage gekregen. Zo zijn relatief goedkope sociale huurwoningen verhoogd met 2,90%; relatief dure sociale huurwoningen zijn verhoogd met 0,90%. De totale huursomstijging over 2018 bedraagt 1,93%. De huursomstijging is de optelsom van de jaarlijkse huurstijging per 1 juli en de huuraanpassing bij mutatie.

### 34. Opbrengsten servicecontracten

|   | 2018         | 2017         |
|---|--------------|--------------|
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 3.271        | 3.093        |
| Derving wegens leegstand                              | -26          | -29          |
| <b>Totaal</b>   | <b>3.245</b> | <b>3.064</b> |

### 35. Lasten servicecontracten

|                                | 2018          | 2017          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Servicecontracten              | -3.168        | -2.921        |
| Toegerekende organisatiekosten | -101          | -101          |
| <b>Totaal</b>                  | <b>-3.268</b> | <b>-3.022</b> |

## 37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

|   | 2018          | 2017          |
|---|---------------|---------------|
| Met betrekking tot vastgoed in exploitatie  | -7.759        | -7.892        |
| Met betrekking tot vastgoed in exploitatie beheer - en administratiekosten<br>VvE | -387          | -445          |
| Met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verhuur                  | -390          | -568          |
| Af: kosten personeel belast met treasury  | 30            | 30            |
| <b>Totaal</b>   | <b>-8.507</b> | <b>-8.875</b> |

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, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. Begin 2019 is een handleiding van SBR Wonen gepubliceerd ("Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties"). Indien van toepassing hebben we de handleiding gevolgd en hebben we tevens de vergelijkende cijfers aangepast.

## Lonen en salarissen

| De lasten betreffende lonen en salarissen voor Nijestee betreffen: | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
| Salarissen   | -8.386         | -7.748         |
| Sociale lasten   | -1.438         | -1.296         |
| Pensioenen   | -1.322         | -1.278         |
| Overige personeelskosten   | -1.576         | -1.751         |
| <b>Totaal</b>  | <b>-12.722</b> | <b>-12.073</b> |

Bij Nijestee waren ultimo 2018 172,8 werknemers in dienst (2017: 170,8). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten. Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem).

| De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel, per ultimo 2018 is als volgt: |              | Fte          |
|---|--------------|--------------|
| Directie Staf   | 15,4         | 14,6         |
| Woondiensten  | 60,0         | 57,8         |
| Vastgoed  | 19,4         | 18,2         |
| F&I   | 16,4         | 15,8         |
| Onderhoud   | 61,6         | 64,4         |
| <b>Totaal</b>   | <b>172,8</b> | <b>170,8</b> |

## 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 2018 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 115,9% (31-12-2017: 113,4%). 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

|   | 2018           | 2017           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Niet-planmatig onderhoud:</b>                |                |                |
| Dagelijks- en verhuisonderhoud                  | -7.460         | -7.774         |
| Brand- en stormschades                          | -147           | -139           |
| Bijdrage aan verenigingen van eigenaren         | -183           | -169           |
|   | <b>-7.790</b>  | <b>-8.082</b>  |
| <b>Planmatig onderhoud:</b>                     |                |                |
| Gerealiseerde werkzaamheden                     | -7.526         | -9.731         |
| Contract onderhoud (CV, lift etc)               | -2.068         | -2.072         |
| Bijdrage aan verenigingen van eigenaren         | -1.410         | -1.480         |
| Woonomgeving                                    | -536           | -526           |
|   | <b>-11.541</b> | <b>-13.809</b> |
| Bij: toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten | -5.564         | -6.082         |
| Af: beheerkosten werkapparaat                   | 2.234          | 2.100          |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>-22.660</b> | <b>-25.873</b> |

### 39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|  | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Operationele lasten:</b>                                      |                |                |
| Belastingen  | -5.689         | -5.492         |
| Verzekeringen  | -303           | -259           |
| Contributie landelijke federatie                                 | -76            | -88            |
| Verhuurdersheffing   | -8.355         | -7.030         |
| Saneringsheffing   | -855           | 0              |
| Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties                            | -79            | -63            |
| Kosten elektra niet afgerekend met bewoners                      | -712           | -674           |
| Advieskosten   | -185           | -23            |
| Huur gronden en bijdrage aan investeringskosten mbt deze gronden | -218           | -187           |
| Woningnet beheer en optimalisatie                                | -177           | -168           |
| Taxatiekosten  | -111           | -163           |
| Overige personeelskosten   | -25            | -87            |
| Overige operationele kosten                                      | -505           | -807           |
|  | <b>-17.291</b> | <b>-15.041</b> |
| <b>Opbredngen in mindering op operationele lasten:</b>           |                |                |
| Vrijval erfpacht (Niet-DAEB)                                     | 429            | 591            |
| Inschrijfgeld woningnet  | 356            | 303            |
| Bijdrage thuiszorgproject Schots en Scheef                       | 0              | 105            |
| Dekking uren huismeesters  | 101            | 101            |
| Vergoeding buitensluiting/storingen                              | 61             | 51             |
| Vergoeding woningverbetering                                     | 68             | 35             |
| Vergoeding woningaanpassing                                      | 0              | 20             |
| Vergoeding telefoonmasten  | 0              | 15             |
| Overige  | 191            | 262            |
|  | <b>1.206</b>   | <b>1.483</b>   |
| <b>Totaal</b>  | <b>-16.083</b> | <b>-13.558</b> |

## Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

### 40. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

|   | 2018       | 2017       |
|---|------------|------------|
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling (Niet-DAEB) | 227        | 607        |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>227</b> | <b>607</b> |

### 41. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

|  | 2018        | 2017        |
|--|-------------|-------------|
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling (Niet-DAEB) | -259        | -637        |
| <b>Totaal</b>  | <b>-259</b> | <b>-637</b> |

De uitgaven 2018 hebben betrekking op kosten verkoop Trefkoel bedrijfsonroerend goed (3 eenheden, € 213) en Trefkoel parkeerplaatsen (4 eenheden, € 45).

### 42. Toegerekende organisatiekosten

| De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren: | 2018       | 2017       |
|---|------------|------------|
| Bruto salarissen  | -12        | -12        |
| Sociale lasten  | -2         | -2         |
| Pensioenlasten  | -2         | -2         |
| Uitzendkrachten   | -0         | -1         |
| Overige personeelskosten  | -2         | -2         |
| Huisvestingskosten  | -1         | 0          |
| Automatiseringskosten   | -2         | -2         |
| Bestuurskosten  | -0         | -0         |
| Overige bedrijfskosten  | -2         | -3         |
| Af: dekking verkoop   | 0          | 0          |
| Af: geactiveerde productie eigen bedrijf                          | 0          | 0          |
| <b>Totaal</b>   | <b>-23</b> | <b>-25</b> |

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

### 43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst bestaand bezit is als volgt te specificeren:

|                         | 2018          | 2017          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Woningen vanuit verhuur | 21.385        | 20.239        |
| Woningen vanuit VoV     | 1.520         | 960           |
| Bedrijfs-onroerend goed | 923           | 685           |
| Garages en bergingen    | 1.119         | 492           |
| Gronden erfpacht/overig | 161           | 160           |
| Locaties                | 2.036         | 3.291         |
| <b>Totaal</b>           | <b>27.145</b> | <b>25.827</b> |

Van de totale verkoopopbrengst ad € 27.145, is een bedrag van € 20.376 te kwalificeren als Niet-DAEB.

### 44. Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

|  | 2018        | 2017        |
|--|-------------|-------------|
| Bruto salarissen                         | -218        | -213        |
| Sociale lasten                           | -38         | -36         |
| Pensioenlasten                           | -35         | -34         |
| Uitzendkrachten                          | -5          | -17         |
| Overige personeelskosten                 | -30         | -29         |
| Huisvestingskosten                       | -14         | -12         |
| Automatiseringskosten                    | -27         | -29         |
| Bestuurskosten                           | -3          | -3          |
| Overige bedrijfskosten                   | -34         | -53         |
| Af: dekking verkoop                      | 158         | 211         |
| Af: geactiveerde productie eigen bedrijf | 0           | 0           |
| <b>Totaal</b>                            | <b>-246</b> | <b>-215</b> |

### 45. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde verkocht bestaand bezit is als volgt te specificeren:

|                              | 2018           | 2017           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Woningen vanuit verhuur      | -18.582        | -15.439        |
| Woningen/ateliers vanuit VoV | -1.241         | -799           |
| Bedrijfs-onroerend goed      | -708           | -617           |
| Garages en bergingen         | -709           | -536           |
| Locaties                     | -1.460         | -3.271         |
| Verkoopkosten                | -1.185         | -1.285         |
| <b>Totaal</b>                | <b>-23.886</b> | <b>-21.947</b> |

Van de totale boekwaarde ad € 23.886, is een bedrag van € 19.111 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:

|                         |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| Woningen vanuit verhuur | 105        | 104        |
| Woningen vanuit VoV     | 5          | 4          |
| Grond erfpacht          | 17         | 16         |
| Bedrijfs-onroerend goed | 4          | 5          |
| Garages en bergingen    | 77         | 77         |
| Locaties                | 3          | 2          |
| <b>Totaal</b>           | <b>211</b> | <b>208</b> |



## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

### 46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|  | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling                          | 0              | 0              |
| Afwaardering wegens MV (*1) investeringen mbt sociaal vastgoed | -10.564        | -2.065         |
| Afwaardering wegens MV (*1) investeringen mbt comm vastgoed    | -685           | -876           |
| Afwaardering wegens MV (*1) energetische verbeteringsprojecten | -6.724         | -10.281        |
| Verhuiskosten  | -450           | -104           |
| Afboeking en nazorg diverse projecten                          | -393           | -107           |
| Afboeking kosten projecten omgeving                            | -88            | -330           |
| <b>Totaal</b>  | <b>-18.904</b> | <b>-13.763</b> |

(\*1) MV = MarktwaaardeVerlies

(\*1) MV = MarktwaaardeVerlies

| De afwaardering wegens MV investeringen m.b.t. sociaal vastgoed laat zich als volgt specificeren: |                |
|---|----------------|
| MV Sloop Van Houtenlaan   | -1.819         |
| MV Sloop studio's Damsterdiep   | 86             |
| MV Sloop Klaprooslaan - Treslinghuis  | -910           |
| MV nieuwbouw Bedumerweg   | -276           |
| MV nieuwbouw Reitdiep   | -486           |
| MV nieuwbouw Meerstad   | -516           |
| MV nieuwbouw Paddepoel ZO   | -782           |
| MV nieuwbouw Grunobuurt Lampisterie   | -2.840         |
| MV nieuwbouw Atlas Gak-locatie  | -2.848         |
| MV nieuwbouw Parkzijde De Velden  | -39            |
| MV nieuwbouw Grote Beerstraat   | 9              |
| MV aankoop Elzenlaan 5  | -143           |
| <b>Totaal</b>   | <b>-10.564</b> |

Het Marktwaaardeverlies van commercieel vastgoed (Niet-DAEB) betreft resultaat sloop Van Houtenlaan (€ 349) en ombouw Marwixkade 95-105 (€ 336).

| De afwaardering wegens MV energetische verbeteringsprojecten laat zich als volgt specificeren: |               |
|--|---------------|
| MV Energetische verbetering diversen   | 892           |
| MV Energetische verbetering P. Potterstraat  | -1.036        |
| MV Energetische verbetering Wimpel   | -2.098        |
| MV Energetische verbetering Roer   | -1.155        |
| MV Energetische verbetering Kostverloren div complexen   | -1.256        |
| MV Energetische verbetering Planetenlaan   | -1.005        |
| Zonnepanelen   | -330          |
| Led verlichting diversen   | -87           |
| Kwaliteitsverbetering NPO  | -649          |
| <b>Totaal</b>  | <b>-6.724</b> |

## 47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|   | 2018           | 2017          |
|---|----------------|---------------|
| Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (Niet-DAEB) | 1.237          | 10.135        |
| Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie                 | 154.153        | 53.520        |
| <b>Totaal</b>   | <b>155.390</b> | <b>63.655</b> |

De niet-gerealiseerde waardeverandering is als volgt te specificeren:

| Omschrijving                                       | DAEB           | Niet-DAEB    | Totaal         |
|--|----------------|--------------|----------------|
| Reguliere waardemutatie a.g.v. marktontwikkelingen | 154.041        | 1.237        | 155.278        |
| Waardemutatie Courtine 27                          | 112            | 0            | 112            |
| <b>Totaal</b>                                      | <b>154.153</b> | <b>1.237</b> | <b>155.390</b> |

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

|   | 2018      | 2017       |
|---|-----------|------------|
| Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden                         | 758       | 1.234      |
| Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | -696      | -1.062     |
| <b>Totaal</b>   | <b>62</b> | <b>172</b> |

## 49. Overige organisatiekosten

|                                | 2018        | 2017       |
|--------------------------------|-------------|------------|
| Diverse kosten                 | -348        |            |
| Kosten uit hoofde van treasury | -30         | -30        |
| <b>Totaal</b>                  | <b>-378</b> | <b>-30</b> |

## 50. Leefbaarheid

| De leefbaarheidskosten zijn als volgt te specificeren: | 2018        | 2017        |
|--|-------------|-------------|
| Fysieke kwaliteit woonomgeving                         | -338        | -367        |
| Leefklimaat in de buurt                                | -120        | -277        |
| Sociale samenhang in de buurt                          | -265        | -209        |
| <b>Totaal</b>  | <b>-723</b> | <b>-853</b> |

## Saldo financiële baten en lasten (14)

| Het saldo financiële baten en lasten is als volgt te specificeren:            | 2018           | 2017           |
|---|----------------|----------------|
| 51. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten           | 0              | 0              |
| 52. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | 391            | 117            |
| 53. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                             | 421            | 679            |
| 54. Rentelasten en soortgelijke kosten  | -13.705        | -15.136        |
| <b>Totaal</b>   | <b>-12.893</b> | <b>-14.340</b> |

Van de Rentelasten is een bedrag van € 576 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Deels betreft dit reguliere rentelasten (€ 344). Het restant ad € 232 betreft rente egalisatie erfpacht.

## 55. Belastingen

| De belastingen zijn als volgt te specificeren: | 2018          | 2017          |
|--|---------------|---------------|
| Mutatie compensabele verliezen                 | -3.334        | 660           |
| Mutatie tijdelijke verschillen                 | -4.088        | -2.526        |
| Vennootschapsbelasting                         | -521          | 0             |
| <b>Totaal</b>                                  | <b>-7.943</b> | <b>-1.866</b> |

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2018 bedraagt 3% (2017:3%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 20,5- 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.

| De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:            |                 |
|--|-----------------|
| Resultaat voor belastingen volgens jaarrekening                | <b>158.284</b>  |
| - onrendabele investeringen en waardeveranderingen             | -142.901        |
| - heffingen Rijk   | 855             |
| - afschrijvingen   | -3.875          |
| - verkoopresultaat bestaand bezit                              | 1.051           |
| - energetische verbeteringen                                   | 3.135           |
| - overige tijdelijke en permanente verschillen                 | -3.885          |
| Totaal permanente en tijdelijke verschillen                    | <b>-145.621</b> |
| Belastbaar bedrag  | 12.663          |
| Af: Herbestedingsreserve                                       | 0               |
| Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar | <b>12.663</b>   |

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

### Samenstelling geldmiddelen

| <b>Samenstelling geldmiddelen</b>                                |       |       |
|--|-------|-------|
| Liquide middelen per 31 december 2017                            | 2.085 |       |
| Zeer liquide effecten per 31 december 2017                       | 0     |       |
| Geldmiddelen per 31 december 2015 volgens het kasstroomoverzicht |       | 2.085 |
| Balansmutatie geldmiddelen in 2018                               |       | 1.813 |
| Liquide middelen per 31 december 2018                            | 3.898 |       |
| Zeer liquide effecten per 31 december 2018                       | 0     |       |
| Geldmiddelen per 31 december 2018 volgens het kasstroomoverzicht |       | 3.898 |

## Gebeurtenissen na balansdatum

---

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

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

### Wet Normering Topinkomens

De bezoldiging van de functionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

#### Bezoldiging topfunctionarissen

| bedragen x € 1  | P.L. Bregman             | J.F. Drenth            | J.G. Houtsma     | H. Raatjes            | C. Terhell                | H.J.J. Vogel          |
|---|--------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>  | Directeur-<br>bestuurder | Directeur<br>onderhoud | Directeur<br>F&I | Directeur<br>Vastgoed | Directeur<br>Woondiensten | Directeur<br>Vastgoed |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018                            | 1/1 - 31/12              | 1/1 - 31/12            | 1/1 -<br>31/12   | 1/1 - 1/9             | 1/1 - 31/12               | 1/9 -31/12            |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                      | 1,0                      | 1,0                    | 1,0              | 0,556                 | 1,0                       | 1,0                   |
| Gewezen topfunctionaris?  | Nee                      | Nee                    | Nee              | Nee                   | Nee                       | Nee                   |
| Dienstbetrekking?   | ja                       | ja                     | ja               | ja                    | ja                        | ja                    |
| <b>Bezoldiging</b>  |                          |                        |                  |                       |                           |                       |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding                           | 145.623                  | 113.602                | 105.354          | 53.362                | 92.823                    | 37.473                |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                      | 22.038                   | 19.910                 | 17.498           | 7.820                 | 16.610                    | 6.807                 |
| <i>Subtotaal</i>  | 167.661                  | 133.512                | 122.852          | 61.182                | 109.433                   | 44.281                |
| Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum                        | 189.000                  | 189.000                | 189.000          | 69.915                | 189.000                   | 63.173                |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | 0                        | 0                      | 0                | 0                     | 0                         | 0                     |
| <b>Totaal bezoldiging</b>   | <b>167.661</b>           | <b>133.512</b>         | <b>122.852</b>   | <b>61.182</b>         | <b>109.433</b>            | <b>44.281</b>         |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan              | N.v.t.                   | N.v.t.                 | N.v.t.           | N.v.t.                | N.v.t.                    | N.v.t.                |
| <b>Gegevens 2017</b>  |                          |                        |                  |                       |                           |                       |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017                            | 1/1 - 31/12              | 1/1 - 31/12            | 1/1 -<br>31/12   | 1/1 - 31/12           | 1/1 - 31/12               | n.v.t.                |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                      | 1,0                      | 1,0                    | 1,0              | 0,556                 | 1,0                       | 0                     |
| Dienstbetrekking?   | ja                       | ja                     | ja               | ja                    | ja                        |                       |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding                           | 145.623                  | 108.792                | 98.677           | 78.190                | 87.289                    |                       |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                      | 21.424                   | 19.628                 | 17.358           | 11.466                | 16.076                    |                       |
| Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum                        | 181.000                  | 181.000                | 181.000          | 100.564               | 181.000                   |                       |
| <b>Totaal bezoldiging 2017</b>  | 167.047                  | 128.420                | 116.035          | 89.656                | 103.365                   | 0                     |

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 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

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

| bedragen x € 1   | Dhr. W.M. de Jong | Dhr. A. Wink    | Dhr. E. de Boer | Mw. J. Tiemersma | Dhr. L.J. Regterschot | Mw. G.J.M. Scholten | Dhr. E.H.C. van der Laan |
|--|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| Functiegegevens  | Voorzitter        | Vice-voorzitter | Lid             | Lid              | Lid                   | Vice-voorzitter     | Lid                      |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018               | 1/1 - 31/12       | 1/1 - 3/11      | 1/1 - 31/12     | 1/1 - 31/12      | 7/2 - 31/12           | 18/4 - 31/12        | 3/11 - 31/12             |
| <b>Bezoldiging</b>                                       |                   |                 |                 |                  |                       |                     |                          |
| Bezoldiging  | 18.618            | 9.670           | 11.849          | 11.600           | 10.633                | 8.700               | 1.925                    |
| Beloningen betaalbaar op termijn                         | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                     | 0                   | 0                        |
| <i>Subtotaal</i>   | 18.618            | 9.670           | 11.849          | 11.600           | 10.633                | 8.700               | 1.925                    |
| <b>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum</b>    | 28.350            | 15.897          | 18.900          | 18.900           | 16.984                | 13.567              | 3.055                    |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag                        | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                     | 0                   | 0                        |
| Totale bezoldiging                                       | 18.618            | 9.670           | 11.849          | 11.600           | 10.633                | 8.700               | 1.925                    |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t             | N.v.t           | N.v.t           | N.v.t            | N.v.t                 | N.v.t               | N.v.t                    |
| <b>Gegevens 2017</b>                                     |                   |                 |                 |                  |                       |                     |                          |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017               | 1/1 - 31/12       | 1/1 - 31/12     | 1/1 - 31/12     | 1/1 - 31/12      | N.v.t.                | N.v.t.              | N.v.t.                   |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen            | 18.450            | 11.600          | 11.600          | 11.758           |                       |                     |                          |
| Beloningen betaalbaar op termijn                         | 0                 | 0               | 0               | 0                | 0                     | 0                   | 0                        |
| Individueel toepasselijk maximum                         | 27.150            | 18.100          | 18.100          | 18.100           |                       | 0                   | 0                        |
| Totale bezoldiging                                       | 18.450            | 11.600          | 11.600          | 11.758           | 0                     | 0                   | 0                        |

### Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2018 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2018 is dat bedrag vastgesteld op € 189.000. 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 € 189.000.

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.

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:

| <b>BDO Accountants</b>            | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|
| Controle van de jaarrekening 2018 | 96          |
| Andere controleopdrachten         | 18          |
| <b>Totaal</b>                     | <b>114</b>  |

| <b>BDO Accountants</b>            | <b>2017</b> |
|-----------------------------------|-------------|
| Controle van de jaarrekening 2017 | 93          |
| Andere controleopdrachten         | 5           |
| <b>Totaal</b>                     | <b>98</b>   |

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

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



## Onderscheid en toelichting cijfers DAEB-tak en niet-DAEB-tak

Op grond van artikel 15 lid 2 en van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV), dienen corporaties in de toelichting op de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de Niet-DAEB-tak op te nemen. Hieronder voldoet Nijestee aan die verplichting.

### BALANS (voor resultaatverdeling)

Bedragen x € 1.000

| ACTIVA   | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties    | Totaal           |
|--|------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>  |                  |                |                |                  |
| <b>I Vastgoedbeleggingen</b>                               |                  |                |                |                  |
| 1. DAEB-vastgoed in exploitatie                            | 1.386.315        | 0              | 0              | 1.386.315        |
| 2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                       | 0                | 97.257         | 0              | 97.257           |
| 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 0                | 13.442         | 0              | 13.442           |
| 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 8.132            | 0              | 0              | 8.132            |
| <b>Totaal van Vastgoedbeleggingen</b>                      | <b>1.394.447</b> | <b>110.699</b> | <b>0</b>       | <b>1.505.146</b> |
| <b>II Materiële vaste activa</b>                           |                  |                |                |                  |
| 1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie            | 12.085           | 0              | 0              | 12.085           |
| <b>Totaal van materiële vaste activa</b>                   | <b>12.085</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>12.085</b>    |
| <b>III Financiële vaste activa</b>                         |                  |                |                |                  |
| 1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen                    | 67.360           | 1              | -67.360        | 1                |
| 2. Latente belastingvorderingen                            | 563              | 0              | 0              | 563              |
| 3. Leningen u/g  | 14.000           | 0              | -14.000        | 0                |
| 4. Overige vorderingen                                     | 0                | 150            | 0              | 150              |
| <b>Totaal van Financiële vaste activa</b>                  | <b>81.923</b>    | <b>151</b>     | <b>-81.360</b> | <b>714</b>       |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                 | <b>1.488.455</b> | <b>110.850</b> | <b>-81.360</b> | <b>1.517.945</b> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                    |                  |                |                |                  |
| <b>I Voorraden</b>   |                  |                |                |                  |
| 1. Vastgoed bestemd voor de verkoop                        | 0                | 434            | 0              | 434              |
| 2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop        | 3.963            | 1.051          | 0              | 5.014            |
| 3. Overige voorraden                                       | 180              | 0              | 0              | 180              |
| <b>Totaal Voorraden</b>                                    | <b>4.143</b>     | <b>1.485</b>   | <b>0</b>       | <b>5.628</b>     |
| <b>II Vorderingen</b>                                      |                  |                |                |                  |
| 1. Huurdebiteuren  | 657              | 25             | 0              | 682              |
| 2. Overheid  | 2                | 0              | 0              | 2                |
| 3. Vorderingen op groepsmaatschappijen                     | 0                | 0              | 0              | 0                |
| 4. Belastingen en sociale premies                          | 141              | 0              | 0              | 141              |
| 5. Overige vorderingen                                     | 226              | 0              | 0              | 226              |
| 6. Overlopende activa                                      | 1.750            | 513            | 0              | 2.263            |
| <b>Totaal Vorderingen</b>                                  | <b>2.776</b>     | <b>538</b>     | <b>0</b>       | <b>3.314</b>     |
| <b>III Liquide middelen</b>                                |                  |                |                |                  |
|  | 3.811            | 87             | 0              | 3.898            |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                             | <b>10.730</b>    | <b>2.110</b>   | <b>0</b>       | <b>12.840</b>    |
| <b>Totaal ACTIVA</b>                                       | <b>1.499.185</b> | <b>112.960</b> | <b>-81.360</b> | <b>1.530.785</b> |

| <b>PASSIVA (voor resultaatverdeling)</b>                       | <b>DAEB</b>      | <b>Niet-DAEB</b> | <b>Eliminaties</b> | <b>Totaal</b>    |
|--|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <b>I Eigen Vermogen</b>  |                  |                  |                    |                  |
| 1. Herwaarderingsreserve                                       | 875.960          | 35.941           | -35.941            | 875.960          |
| 2. Overige reserves  | 61.979           | 28.548           | -28.548            | 61.979           |
| 3. Resultaat Boekjaar  | 152.038          | 2.871            | -2.871             | 152.038          |
| <b>Totaal Eigen Vermogen</b>                                   | <b>1.089.977</b> | <b>67.360</b>    | <b>-67.360</b>     | <b>1.089.977</b> |
| <b>II Voorzieningen</b>  |                  |                  |                    |                  |
| 1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 5.322            | 92               | 0                  | 5.414            |
| 2. Voorziening latente belastingverplichtingen                 | 840              | 1.500            | 0                  | 2.340            |
| <b>Totaal Voorzieningen</b>                                    | <b>6.162</b>     | <b>1.592</b>     | <b>0</b>           | <b>7.754</b>     |
| <b>III Langlopende schulden</b>                                |                  |                  |                    |                  |
| 1. Schulden overheid en kredietinstellingen                    | 376.389          | 12.484           | 0                  | 388.873          |
| 2. Schulden aan groepsmaatschappijen                           | 0                | 14.000           | -14.000            | 0                |
| 3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV          | 0                | 13.082           | 0                  | 13.082           |
| 4. Overige schulden  | 0                | 3.767            | 0                  | 3.767            |
| <b>Totaal Langlopende schulden</b>                             | <b>376.389</b>   | <b>43.333</b>    | <b>-14.000</b>     | <b>405.722</b>   |
| <b>IV Kortlopende schulden</b>                                 |                  |                  |                    |                  |
| 1. Schulden aan overheid                                       | 43               | 0                | 0                  | 43               |
| 2. Schulden aan kredietinstellingen                            | 7.773            | 515              | 0                  | 8.288            |
| 3. Schulden aan leveranciers                                   | 5.907            | 0                | 0                  | 5.907            |
| 4. Belastingen en premies sociale verzekering                  | 3.457            | 0                | 0                  | 3.457            |
| 5. Schulden ter zake van pensioenen                            | 0                | 0                | 0                  | 0                |
| 6. Overige schulden  | 435              | 0                | 0                  | 435              |
| 7. Overlopende passiva   | 9.042            | 161              | 0                  | 9.203            |
| <b>Totaal Kortlopende schulden</b>                             | <b>26.657</b>    | <b>675</b>       | <b>0</b>           | <b>27.332</b>    |
| <b>Totaal PASSIVA</b>  | <b>1.499.185</b> | <b>112.960</b>   | <b>-81.360</b>     | <b>1.530.785</b> |

## WINST- EN VERLIESREKENING

Bedragen x € 1.000

| WINST- EN VERLIESREKENING (* € 1.000)  | DAEB           | Niet-DAEB     | Eliminaties | Totaal         |
|--|----------------|---------------|-------------|----------------|
| Huuropbrengsten  | 74.525         | 5.520         | 0           | 80.045         |
| Opbrengsten servicecontracten  | 3.245          | 0             | 0           | 3.245          |
| Lasten servicecontracten   | -3.268         | 0             | 0           | -3.268         |
| Overheidsbijdragen   | 0              | 0             | 0           | 0              |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | -8.007         | -500          | 0           | -8.507         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -21.660        | -1.000        | 0           | -22.660        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                            | -15.483        | -600          | 0           | -16.083        |
| <b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>                      | <b>29.352</b>  | <b>3.420</b>  | <b>0</b>    | <b>32.772</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 0              | 227           | 0           | 227            |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling   | 0              | -259          | 0           | -259           |
| Toegerekende organisatiekosten   | 0              | -23           | 0           | -23            |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                         | <b>0</b>       | <b>-55</b>    | <b>0</b>    | <b>-55</b>     |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 6.769          | 20.376        | 0           | 27.145         |
| Toegerekende organisatiekosten   | -46            | -200          | 0           | -246           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -4.775         | -19.111       | 0           | -23.886        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                 | <b>1.948</b>   | <b>1.065</b>  | <b>0</b>    | <b>3.013</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                 | -18.219        | -685          | 0           | -18.904        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                      | 154.153        | 1.237         | 0           | 155.390        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV                  | 0              | 62            | 0           | 62             |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 0              | 0             | 0           | 0              |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                  | <b>135.934</b> | <b>614</b>    | <b>0</b>    | <b>136.548</b> |
| Opbrengst overige activiteiten   | 0              | 0             | 0           | 0              |
| Kosten overige activiteiten  | 0              | 0             | 0           | 0              |
| <b>Netto resultaat Overige activiteiten</b>                                      | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>0</b>       |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-378</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>-378</b>    |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>   | <b>-723</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>-723</b>    |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten                      | 0              | 0             | 0           | 0              |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten        | 0              | 391           | 0           | 391            |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                   | 1.609          | 0             | -1.188      | 421            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | -13.129        | -1.764        | 1.188       | -13.705        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>  | <b>-11.520</b> | <b>-1.373</b> | <b>0</b>    | <b>-12.893</b> |
| <b>Totaal resultaat voor belastingen</b>   | <b>154.613</b> | <b>3.671</b>  | <b>0</b>    | <b>158.284</b> |
| <b>Belastingen</b>   | <b>-7.143</b>  | <b>-800</b>   | <b>0</b>    | <b>-7.943</b>  |
| <b>Resultaat uit deelnemingen</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>0</b>       |
| <b>Totaal resultaat na belastingen</b>   | <b>147.470</b> | <b>2.871</b>  | <b>0</b>    | <b>150.341</b> |

## KASSTROOMOVERZICHT

| KASSTROOMOVERZICHT   | DAEB          | Niet-DAEB     | Eliminaties   | Totaal        |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Ontvangsten:</b>  |               |               |               |               |
| Huren  | 74.650        | 5.391         | 0             | 80.041        |
| Vergoedingen   | 3.245         | 0             | 0             | 3.245         |
| Overheidsontvangsten   | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Overige bedrijfsontvangsten  | 978           | 0             | 0             | 978           |
| Renteontvangsten   | 1.228         | 351           | -1.188        | 391           |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                                   | <b>80.101</b> | <b>5.742</b>  | <b>-1.188</b> | <b>84.655</b> |
| <b>Uitgaven:</b>   |               |               |               |               |
| Erfpacht   | 43            | 0             | 0             | 43            |
| Personeelsuitgaven   | 11.447        | 500           | 0             | 11.947        |
| Onderhoudsuitgaven   | 18.919        | 1100          | 0             | 20.019        |
| Overige bedrijfsuitgaven   | 13.970        | 600           | 0             | 14.570        |
| Rente uitgaven   | 14.168        | 1.713         | -1.188        | 14.693        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat               | 75            | 5             | 0             | 80            |
| Verhuurdersheffing   | 8.307         | 48            | 0             | 8.355         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden            | 295           | 0             | 0             | 295           |
| Vennootschapsbelasting   | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                                  | <b>67.224</b> | <b>3.966</b>  | <b>-1.188</b> | <b>70.002</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | <b>12.877</b> | <b>1.776</b>  | <b>0</b>      | <b>14.653</b> |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                      |               |               |               |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden  | 6.584         | 17.494        | 0             | 24.078        |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 0             | 1.521         | 0             | 1.521         |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden       | 0             | 188           | 0             | 188           |
| Verkoopontvangsten grond   | 0             | 2.061         | 0             | 2.061         |
| (Des)Investeringsontvangsten overig                                | 429           | 346           | 0             | 775           |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>                        | <b>7.013</b>  | <b>21.610</b> | <b>0</b>      | <b>28.623</b> |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                     |               |               |               |               |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                     | 11.057        | 0             | 0             | 11.057        |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                  | 11.593        | 0             | 0             | 11.593        |
| Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden                      | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                            | 159           | 0             | 0             | 159           |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden                  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                    | 0             | 1.410         | 0             | 1.410         |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                      | 2.490         | 0             | 0             | 2.490         |
| Aankoop grond  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Verwerving groepsmaatschappijen (25)                               | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Verkoop groepsmaatschappijen (26)                                  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen                       | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen                          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Investerings in overige financiële activa                          | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Desinvesteringen in overige financiële activa                      | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Investerings in immateriële vaste activa                           | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Desinvesteringen in immateriële vaste activa                       | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Investerings overig  | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Externe kosten bij verkoop   | 389           | 374           | 0             | 763           |
| <b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>                       | <b>25.688</b> | <b>1.784</b>  | <b>0</b>      | <b>27.472</b> |

|   |                |                |          |                |
|---|----------------|----------------|----------|----------------|
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                       | <b>-18.675</b> | <b>19.826</b>  | <b>0</b> | <b>1.151</b>   |
| <b>Financiële Vaste Activa</b>                                    |                |                |          |                |
| Ontvangsten verbindingen  | 0              | 0              | 0        | 0              |
| Ontvangsten overig  | 0              | 0              | 0        | 0              |
| Uitgaven verbindingen   | 0              | 0              | 0        | 0              |
| Uitgaven overig   | 0              | 0              | 0        | 0              |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b> | <b>0</b>       |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>                           | <b>-18.675</b> | <b>19.826</b>  | <b>0</b> | <b>1.151</b>   |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                  |                |                |          |                |
| <b>Ingaand</b>  |                |                |          |                |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen                                 | 18.400         | 0              | 0        | 18.400         |
| Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen         | 0              | 0              | 0        | 0              |
| Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen    | 0              | 0              | 0        | 0              |
| Aflossing interne lening  | 19.000         | 0              | -19.000  | 0              |
| Salderingsverschil DAEB-Niet-DAEB                                 | 1.663          | 0              | -1.663   | 0              |
| <b>Uitgaand</b>   |                |                |          |                |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                              | 31.540         | 0              | 0        | 31.540         |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen      | 0              | 0              | 0        | 0              |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen | 0              | 852            | 0        | 852            |
| Aflossing interne lening  | 0              | 19.000         | -19.000  | 0              |
| Salderingsverschil DAEB-Niet-DAEB                                 | 0              | 1.663          | -1.663   | 0              |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    | <b>7.523</b>   | <b>-21.515</b> | <b>0</b> | <b>-13.992</b> |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                                   | <b>1.725</b>   | <b>87</b>      | <b>0</b> | <b>1.812</b>   |

# Ondertekening van de jaarrekening

---

## Bestuur

De jaarrekening van Nijestee is opgesteld door het Bestuur op 26 februari 2019.

de heer P.L. Bregman  
Algemeen directeur- bestuurder

## Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 17 april 2019.

de heer W.M. de Jong  
Voorzitter

mevrouw G.J.M. Scholten  
Vice-voorzitter

de heer E.A. de Boer  
Lid

de heer L.J. Regterschot  
Lid

mevrouw J.J. Tiemersma  
Lid

de heer E.H.C. van der Laan  
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.



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

---

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Nijestee

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

### *Ons oordeel*

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 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, 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.

### *Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde*

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 51 en 52. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### *Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd*

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a

WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## 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 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### *Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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, 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, 3 mei 2019**

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

**w.g. W.M. Jacobs RA**

## Colofon

---

Nijestee is met circa 13.500 woningen de grootste corporatie in de stad Groningen en heeft bezit in vrijwel alle wijken. Behalve woningen verhuurt Nijestee ook 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 2018 is in eigen beheer opgesteld.**

### **Fotografie**

Peter Tahl

Siese Veenstra

### **Vormgeving overzicht nieuwbouw**

Eefje Kleijweg

### **Kirra jaarverslag**

Het rapport (pdf) en de website zijn ontwikkeld in Kirra Jaarverslag (woningcorporaties).

## Contact

---

Nijestee

Postadres: Postbus 447, 9700 AK Groningen

Bezoekadres: Damsterplein 1

Telefoon: (050) 853 35 33

Website: [www.nijestee.nl](http://www.nijestee.nl)