

Jaarverslag 2019

Nijestee i

Nijestee i

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	4
1. Wonen in een groeiende stad	6
1.1 Behoud van gemengde buurten	7
1.2 Missie, doelen en strategie	8
1.3 In gesprek met huurders	10
1.4 Afspraken met huurders en gemeente	12
1.5 Meetbare resultaten 2019	13
2. Goede woningen	15
2.1 Verhuren tot in lengte van dagen	16
2.2 Tevreden verhuizen	18
2.3 Eerder zicht op wensen van bewoners	19
2.4 Service op Maat	20
3. Voldoende woningen	21
3.1 Meer mensen op zoek naar een betaalbare woning	22
3.2 Bouwen, bouwen, bouwen	23
3.3 Nieuwe verhuringen	26
Overzicht nieuwbouwprojecten	27
3.4 Schaarre woningen verdelen	29
3.5 Experimenteren binnen bestaande regels	30
3.6 Ghuus: gemakkelijk een 'huus' vinden in Groningen	31
4. Betaalbaar wonen	32
4.1 Landelijke ontwikkelingen	33
4.2 Huurbeleid Nijestee	34
4.3 Hulp bij huurachterstand	35
4.4 Besparen op woonlasten met hulp van experts	37
4.5 Betaalbaar kopen	38
5. Duurzaam wonen en leven	40
5.1 Aardgasvrij en CO ² -neutraal wonen in de toekomst	41
5.2 Gemiddeld label B in zicht	42
5.3 Besparen op gas met een hybride warmtepomp	43
5.4 Eerste appartementen aangesloten op warmtenet	44
6. Plezierige, veilige buurten	45
6.1 Onze rol in leefbare buurten	46
6.2 Actief werken aan gemengde wijken	47
6.3 Verbeteren van de woonomgeving in samenwerking met bewoners	48
6.4 Buurtbeheerders	50
6.5 Extra aandacht voor kwetsbare personen	51
7. Organisatie en personeel	52
7.1 100 jaar actief in de stad Groningen	53

7.2 Personeel	54
7.3 Huurders sneller helpen	57
7.4 Klachtafhandeling 2019	58
7.5 Ondernemingsraad	60
7.6 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	61
8. Bericht van de raad van commissarissen	62
Persoonlijk woord van de voorzitter	63
8.1 Over toezichthouden	65
8.2 Klankbord- en adviesfunctie	66
8.3 Werkgeversrol	67
8.4 Functioneren en samenstelling van de RvC	68
8.5 Zelfevaluatie en educatie	71
8.6 Besluiten en activiteiten	72
8.7 Hoofd- en nevenfuncties van de raad	74
9. Financiën	75
9.1 Financieel kader	76
9.2 Resultaat 2019	77
9.3 Marktwaaarde 2019	79
9.4 Activiteitenplan 2020 -2024	84
9.5 Meerjarenprognose 2020-2024	86
9.6 Financieringen en beleggen	89
9.7 Fiscaliteiten	93
10. Naleving wet- en regelgeving en risicobeheersing	94
10.1 Naleving van wet- en regelgeving	95
10.2 Beheersing van risico's	96
11. Kengetallen	102
12. Jaarrekening en toelichting	104
13. Overige gegevens	181

Voorwoord

Nijestee vierde in 2019 haar honderdste verjaardag, Het was een goed jaar: tevreden huurders, veel woningen in aanbouw, de verduurzamingstrein op stoom en lage bedrijfslasten. We bieden in de stad veel en betaalbare sociale huurwoningen in, door de bank genomen, prettige wijken. De technische staat en verhuurbaarheid van onze woningen is goed, de verkoop van woningen loopt prima en er staat veel nieuwbouw in de steigers. Financieel voldoen we aan alle normen. We zijn trots op onze Participatieraad. De medewerkerstevredenheid is boven de acht.

Het is een dynamische tijd en er kwam in 2019 veel op ons af: een overspannen woningmarkt in de stad, snel stijgende bouwprijzen, krapte op de arbeidsmarkt, de ambities in de woondeal, het klimaatakkoord, sociaal huurakkoord, de herijking van de Woningwet, een nieuw collegeprogramma, de stikstof- en PFAS-crisis.

Het afgelopen jaar hebben we ontwikkelingen in onze omgeving omgezet in nieuwe strategie en beleid en dit ook vertaald naar de organisatie. Binnen de kaders van de afspraken over betaalbaarheid en verduurzaming willen we de bouwproductie verder versnellen en zo een groter én breder aanbod realiseren om bij te dragen aan de ongedeelde stad. Daar zijn goede kansen voor: er is een toenemend aantal locaties in beeld.

Huurdertevredenheid

We haalden een 'A' op huurdertevredenheid en zoeken mogelijkheden om onze dienstverlening op korte termijn verder te verbeteren. Er ligt voor Nijestee nog een grote kans in het beter 'kennen' van de huurder en de kloof te overbruggen tussen wat wij denken dat de huurder belangrijk vindt en wat de huurder daadwerkelijk belangrijk vindt.

Een toekomstbestendig woningaanbod is op lange termijn de grootste uitdaging: een voldoende en breed aanbod van woningen in prettige buurten waar huurders blij mee zijn, die ze kunnen betalen, die energieneutraal en gezond zijn.

Samenwerken

Het is een grote uitdaging voor Nijestee om voor al deze ambities voldoende financiële middelen vrij te maken. Daarvoor is een goede samenwerking met belanghouders noodzakelijk. Er zijn goede prestatieafspraken met gemeente, huurders, Participatieraad en andere corporaties. We nemen daarvoor verantwoordelijkheid, steken er energie in en krijgen die terug. We leveren een belangrijke inhoudelijke bijdrage en schreven mee aan de prestatieafspraken, de visie op de ongedeelde stad, het convenant jongerenhuisvesting en een nieuwe visie op woonruimteverdeling. We vervullen een trekkersrol voor de ontwikkeling van het Suikerunieterrein.

Nijestee is 100 jaar oud en kerngezond. We vierden dat in 2019 zoals bij ons past: samen met bewoners. Die kregen van ons plantjes cadeau voor in de tuin of op het balkon en we plantten de eerste van 100 bomen als herinnering. Op naar de volgende 100 jaar.

Corona

In februari/maart 2020 werd de wereld opgeschrikt door het coronavirus. Dit virus had en heeft een enorme impact op het dagelijkse leven van eenieder. Ook wij merken de gevolgen daarvan. Het risico voor Nijestee is beperkter dan voor de meeste andere sectoren gezien de aard van ons werkveld en

de doorlopende huurinkomsten. We hebben dan ook tot op dit moment geen reden om te twijfelen over de continuïteit van Nijestee. Wat de exacte consequenties zijn voor iedereen en dus ook voor Nijestee is (april 2020) nog onbekend.

Pieter Bregman

Algemeen directeur/bestuurder



1

Wonen in een groeiende stad

Multatulistraat in
De Wijert

1.1 Behoud van gemengde buurten

Wij zijn een corporatie met ongeveer 13.500 huurwoningen in vrijwel alle wijken in de stad Groningen. We kennen de stad goed, want we zijn hier al een eeuw aan het werk. Groningen is een gewilde stad om te wonen, met veel voorzieningen. De stad blijft daarom groeien. Dat is in het noorden bijzonder, want in omliggende gebieden en de randen van de noordelijke provincies trekken mensen weg. Nog een kenmerk van de stad is dat er veel jonge mensen wonen. Voor een groot deel komt dat door de aantrekkingskracht van de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool. De stad Groningen staat er goed voor: er zijn geen achterbuurten, arm en rijk wonen door elkaar. Dat willen we zo houden. We zorgen samen met de gemeente en andere partijen voor een ongedeelde stad met gemengde wijken. Wij willen voldoende, goede en betaalbare woningen voor alle Groningers, in prettig leefbare wijken. We blijven daarom bouwen en willen dat ons aantal sociale huurwoningen groeit.

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. Centraal staat een toekomstbestendig woningbezit en tevreden huurders.

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

2. Voldoende woningen

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

3. Betaalbaar wonen

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

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.

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.

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 bieden **ruimte** aan bewoners: letterlijk woonruimte, maar ook ruimte om te kiezen en ons te beïnvloeden.
- 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: huurders mogen van ons verwachten dat ze snel weten waar ze aan toe zijn.

1.3 In gesprek met huurders

De Participatieraad is een groep van elf huurders met verschillende achtergronden die ons gevraagd en ongevraagd van advies voorziet. Daarnaast bestaat er een actieve huurdersvereniging in Kostverloren en zijn er 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 2019 organiseerde de Participatieraad twee contactmomenten voor huurders: een jaarvergadering voor alle huurders in het gebouw van Nijestee en een huurderscafé in Binnenstad Oost. Daarnaast waren de leden aanwezig op de BinnensteBuitendag van Nijestee, een jaarlijks terugkerend huurdersevenement.

In 2019 bespraken we onder andere de volgende onderwerpen met de Participatieraad:

- visitatierapport 2018;
- cyclus Begroting 2020, Bod aan de gemeente en Prestatieafspraken ondertekend door Nijestee, Participatieraad en gemeente;
- jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli;
- benoeming nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen;
- inzet van De VoorzieningenWijzer in Beijum;
- visie Duurzaamheid en Masterplan Duurzaamheid;
- onderzoek om te komen tot een provinciaal systeem van woonruimteverdeling;
- verbetering schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes;
- vernieuwde volkshuisvestingsvisie;
- aanpak overlast;
- onderhoud woningen in de Oosterparkwijk.

De Participatieraad signaleerde dat betaalbare woningen niet alleen van belang zijn voor de laagste inkomens, maar dat ook mensen met een middeninkomen moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden. Daarom adviseerde zij om weer woningen met een middenhuur (€ 720 tot € 950/1.000 per maand) te gaan bouwen, tenminste zo lang dit niet koste gaat van de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Dit advies nemen we ter harte.

BinnensteBuitendag

Ieder jaar organiseren we de BinnensteBuitendag. Op deze avond gaan we in gesprek met huurders en samenwerkingspartners over een bepaald thema. Dit jaar stonden we stil bij ons 100-jarig bestaan en het belang van groen in de stad. De stad van nu is onvergelijkbaar met die van honderd jaar geleden. Er zijn veel nieuwe wijken bijgekomen. Vergeleken met vroeger is er daardoor veel minder ruimte voor groen, terwijl daar wel behoefte aan is. We legden aan de zaal de vraag voor of we ons daar mee bezig moeten houden of dat we ons vooral moeten richten op het bouwen van woningen. Dit leverde een levendige discussie op. Het grootste deel van de 150 aanwezigen bestond uit huurders uit diverse wijken, van Vinkhuizen tot de Oosterparkwijk en van Paddepoel tot Helpman. Ook de Participatieraad en leden van de raad van commissarissen bezochten de avond om met huurders in gesprek te gaan.

Aanbellen bij individuele bewoners

Sinds 2017 zetten we 'voordeurgesprekken' in. We gaan met een aantal medewerkers de buurt in en bellen bij bewoners aan met een korte vragenlijst. Vaak nodigen we ook leden van de Participatieraad uit om mee de buurt in te gaan en te horen wat er onder bewoners leeft. De aanleiding om op deze manier met individuele bewoners in gesprek te gaan kan verschillen. Soms gebruikten we de informatie om goede onderhouds- of verduurzamingsplannen voor de woningen te maken. We gebruikten deze werkwijze ook om opgevangen signalen te onderzoeken of om een beeld te krijgen van wat er op sociaal vlak speelt in een buurt of woongebouw.

Dit leverde onder andere de volgende resultaten op:

- Het isoleren van de kruipruimte is toegevoegd aan het plan om woningen in Lewenborg duurzaam te verbeteren;
- Onveilige verkeerssituaties in De Wijert zijn doorgespeeld naar de gemeente;
- Diverse reparatieverzoeken – die mensen niet uit zichzelf meldden – zijn gemeld en opgepakt door onze eigen onderhoudsdienst;
- Er zijn afspraken gemaakt over de verbetering van de schoonmaak in gemeenschappelijke ruimten;
- Er is meer zicht op de overlast in Selwerd en een mogelijke aanpak hiervan.

De methode 'voordeurgesprekken' ontwikkelden we zelf. In 2019 evalueerden we deze aanpak en deelden we onze ervaringen met de Participatieraad. De uitkomst is dat we met de 'voordeurgesprekken' doorgaan.

1.4 Afspraken met huurders en gemeente

In de stad Groningen kennen we een lange traditie van samenwerking tussen gemeente en de gezamenlijke corporaties. Met de invoering van de Woningwet in 2015 hebben ook huurdersorganisaties een formele plek in deze samenwerking gekregen. Onze Participatieraad heeft het recht om de prestatieafspraken mede te ondertekenen. Ook zijn zij nauw bij alle overleggen betrokken en kunnen hun inbreng leveren bij beleidswijzigingen of keuzes die we moeten maken over ons aandeel in de Groningse volkshuisvesting. De ervaringen zijn voor alle partijen positief.

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. De Prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gemeentelijke Woonvisie. Deze visie dateert uit 2015.

In het uitvoeringsprogramma 2019 spraken we met de huurders en de gemeente af om het volgende te leveren:

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop Sociale huur	Verduurzamen	Leefbaarheid
Prestatieafpraak 2019	302	-61	-50	300	€ 800.000
Gerealiseerd 2019	8	0	-55	395	€ 1.101.000

We stelden de oplevering van De Helix (222 woningen) uit tot januari 2020. We hebben eind 2019 851 woningen in aanbouw. De voorgenomen sloop van verouderde woningen in Selwerd stelden we uit naar begin 2020.

We hebben meer woningen duurzaam verbeterd dan afgesproken, waardoor we onze doelstelling 'gemiddeld label B in 2020' veilig hebben gesteld. Ook gaven we meer uit aan leefbaarheid door extra inzet van medewerkers.

1.5 Meetbare resultaten 2019

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. Hieronder de eindresultaten.

Nr	Wat willen we bereiken?	Wanneer is dit gelukt?	Resultaat 2019	
1	Onze woningen zijn veilig, gezond en in de toekomst goed verhuurbaar	a) Het realiseren van de gemiddelde conditiescore <= 3 (NEN2767)	a) Gemiddeld 2,1	✓
2	Onze woningen zijn nu en in de toekomst betaalbaar	a) Het realiseren van een huursomstijging van inflatie + 0,5% (maximaal 2,1%) b) Van januari t/m april dragen we maximaal 28 nieuwe dossiers over aan de deurwaarder	a) 1,12% b) 27	✓ ✓
3	Onze woningen zijn (voor volgende generaties) duurzaam	a) De gemiddelde energie-index (EI) is 1,48	a) 1,44	✓
4	We hebben voldoende sociale huurwoningen beschikbaar	a) 302 woningen zijn in 2019 opgeleverd b) 493 woningen zijn in 2019 in aanbouw	a) 14 woningen in Paddepoel zijn al in 2018 opgeleverd. De overige projecten (Helix, Meerstad, Reitdiep, Paddepoel vlek B/C) zijn in 2019 gebouwd en worden in 2020 opgeleverd. We leveren 8 woningen op door ombouw van bedrijfspanden b) 851 woningen in aanbouw	X ✓
5	Onze woningen staan in een 'ongedeelde stad' en we stimuleren de leefbaarheid van buurten voor onze bewoners	a) Minimaal 10% van de nieuwbouwwoningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen b) We maken voor minimaal 4 wijken een scan per wijk (nulmeting)	a) Geen nieuwe woningen opgeleverd. Voor De Helix is een overeenkomst gesloten voor de verhuur van 22 appartementen aan een bijzondere doelgroep (=10%) b) We maakten voor vier wijken een buurtvisie: Kostverloren, Lewenborg, Corpus den Hoorn en De Wijert.	✓ ✓
6	Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed	a) De vertrokken huurder beoordeelt ons met een 7,5 b) De nieuwe huurder beoordeelt ons met een 7,6 c) De huurder beoordeelt ons reparatieproces met een 8,0 d) De huurder beoordeelt het planmatig onderhoud met een 8,0 e) Minimaal 85% van de reparatieverzoeken is in één keer klaar	a) 7,7 b) 7,9 c) 8,3 d) 7,4 e) 84%	✓ ✓ ✓ X O
7	Onze prestaties zijn maatschappelijk verankerd	a) Het tekenen van voldragen prestatieafspraken met Participatieraad en gemeente b) Het aantal verhuringen aan gezinnen is minimaal 18% van het aantal nieuwe verhuringen	a) Prestatieafspraken zijn getekend b) 15%	✓ O
8	Onze toezichthouders beoordelen onze maatschappelijke prestaties als goed	a) Het ontvangen van positieve oordeelsbrief ILT (geen interventies)	a) Oordeelsbrief is positief	✓
9	Onze huurders worden intensief betrokken bij ons beleid	a) Het organiseren van minimaal drie initiatieven om huurders te betrekken bij ons beleid	a) BAG Schoonmaak, 'meedenkgroep' nieuwbouw in Selwerd, enquête over nut en noodzaak informatie bij verduurzaming woning en diverse voordeurgesprekken over verschillende thema's	✓
10	Ons aanbod sluit aan op de vraag van onze doelgroep	a) Minimaal 92% van onze woningen is beschikbaar voor onze doelgroep	a) 90,3%	X
11	Onze informatievoorziening is duidelijk, transparant en betrouwbaar	a) De begroting 2020 is voor 1 december goedgekeurd door de RvC	a) Begroting 2020 is tijdig goedgekeurd	✓
12	Onze dienstverlening sluit aan bij de wensen van de doelgroep	a) Huurders krijgen vanaf 1 april binnen twee werkdagen een reactie b) Het herhaalverkeer is in de tweede helft van 2019 met 30% verminderd ten opzichte van het eerste kwartaal 2019	a) Ingevoerd, herhaalverkeer verminderd b) Feiten verzameld over de oorzaken van het herhaalverkeer. In 2020 inzet op het verminderen hiervan	✓ O

13	Onze medewerkers zijn voldoende gekwalificeerd en gemotiveerd en werken vanuit de kernwaarden	a) De medewerkerstevredenheid is gemiddeld minimaal 8,0 b) Uitvoeren van een nulmeting naar de kwaliteit van het personeel	a) 8,3 b) Medewerkers worden bij het medewerkerstevredenheidsonderzoek in 2020 gevraagd in hoeverre ze vinden dat ze over voldoende kwaliteiten beschikken om hun werk goed te doen. Dit geldt dan als nulmeting	✓ X
14	Ons financieel beleid is verantwoord	a) De Loan to Value voor komende vijf jaar is tussen 68-73% b) De beïnvloedbare bedrijfslasten bedragen maximaal € 736 per vhe	a) 44,3% eind 2019. De verwachting is dat we de komende vijf jaar binnen de bandbreedte komen b) € 673	✓ ✓

✓ = gerealiseerd

O = bijna gerealiseerd

X = niet gerealiseerd



2

Goede woningen

De vakmannen van
Nijestee in hun nieuwe
busjes

2.1 Verhuren tot in lengte van dagen

In onze strategie staat de toekomstbestendigheid van onze woningen centraal. We steken veel energie in onderhoud en verbetering van onze woningen.

Het onderhoud kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- als bewoners een reparatieverzoek bij ons melden;
- bij verhuizing;
- via een projectmatige aanpak van hele bouwblokken of woongebouwen.

We kiezen bewust voor een eigen onderhoudsdienst. Onze vakmannen kennen de woningen, de mensen en de buurten en zijn een aanspreekpunt voor onze bewoners.

De laatste jaren ontvingen we – net als andere corporaties in het land - met regelmaat klachten over vocht en schimmel. De onderhoudstoestand van het totale woningbezit is uit te drukken in de NEN 2767-norm. Ons streven is om beter dan een 3 te scoren (zie onderstaande tabel).

	Conditie score	Omschrijving	Toelichting
	1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
	2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
	3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
	4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
	5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
	6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Eind 2019 scoorden we een gemiddelde van 2,1.

Deze norm zegt niet alles over de kwaliteit van de woningen, vocht en schimmel worden bijvoorbeeld niet gemeten. Afgelopen jaar investeerden we in de adviesvaardigheid van onze medewerkers op dit terrein. In 2020 gaan we waar mogelijk de problemen oplossen door veel woningen te verduurzamen.

In 2018 en 2019 beleefden we uitzonderlijk hete zomers. We ontvingen een reeks klachten van bewoners aan de Vrydemalaan, de Kraanvogelstraat en een aantal andere complexen over de temperatuur in hun woning. We stelden verbeterplannen op en voerden deze uit.

Duidelijk is dat de gevolgen van de klimaatverandering tot problemen kunnen leiden in onze woningen. Dit is een thema waar we meer aandacht aan gaan schenken.

In 2019 gaven we circa € 20,6 miljoen uit aan onderhoud en verbetering van onze woningen:

Onderhoud		18.551.000
Dagelijks onderhoud		8.077.000
	Reparatieverzoeken	3.796.000
	Verhuisonderhoud	3.293.000
	Brand & storm	80.000
	Woningaanpassing en WMO	118.000
	VvE bijdrage dagelijks onderhoud	162.000
	Asbestsanering	628.000
Planmatig onderhoud		10.474.000
	Projecten	6.138.000
	Periodiek en contractonderhoud	2.196.000
	Woonomgeving	531.000
	VvE bijdrage planmatig onderhoud	1.525.000
	Asbestsanering	84.000
Verbetering		294.000
	Duurzame verbetering individueel	294.000
Contracten		1.767.000
	Service-contracten	1.767.000
	Totaal	20.612.000

2.2 Tevreden verhuizen

Afgelopen jaar kwamen circa 1.300 woningen vrij na een verhuizing. We volgen de tevredenheid van de vertrekkende en de nieuwe huurder nauwgezet. In 2019 beoordeelden vertrokken huurders ons met een 7,7, de nieuwe huurders gaven ons een 7,9.

2.3 Eerder zicht op wensen van bewoners

De laatste jaren werden we soms verrast door problemen die bewoners ervaren in hun woning. In de meeste gevallen meldden de bewoners dit niet eerder uit zichzelf bij ons. Ook tijdens voordeurgesprekken merkten we dat mensen niet alle reparatieverzoeken aan ons doorgeven. Dit vinden we geen gewenste situatie. We zoeken daarom naar andere manieren en momenten om bewoners te stimuleren reparaties en gebreken te melden, zoveel mogelijk in persoonlijk contact.

We ervaren ook dat de doelgroep jongeren andere aandacht vraagt. Hierop hebben we onze werkwijze bij jongerenwoningen aangepast.

2.4 Service op Maat

Een terugkerende wens van een deel van de bewoners en de Participatieraad was om eens per jaar een 'serviceronde' langs alle woningen te houden om kleine reparaties uit te voeren. De insteek was om niet overal aan te bellen, maar om bewoners van een aantal complexen gericht een serviceronde aan te bieden. De eerste pilot vond in het najaar 2018 plaats onder de naam 'Service op Maat', deze evalueerden we in 2019. Tachtig adressen (verspreid over de stad) nodigden we per brief uit om mee te doen met deze proef. De deelnamebereidheid was erg laag: uiteindelijk maakten 16 adressen hier gebruik van. Maar de tevredenheid van de deelnemende bewoners - én onze medewerkers - was erg hoog.

We besloten daarom om Service op Maat op beperkte schaal in te blijven zetten, maar dan vooral aan te sluiten op werkzaamheden om woningen duurzaam te verbeteren. Bewoners hebben na de grote onderhoudszaken wellicht nog behoefte aan hulp bij kleine reparaties in huis. In 2019 ronden we een project af aan de Rembrandt van Rijnstraat in Kostverloren, waarna we middels een flyer bewoners aanmoedigden kleine reparaties bij ons te melden. In 2020 stellen we een Plan van Aanpak op voor Service op Maat en gaan we experimenteren met een aantal andere vormen van Service Op Maat. Onze ervaringen in Kostverloren nemen we hier in mee.

A construction worker wearing a yellow hard hat, safety glasses, and a high-visibility green vest is working on a complex rebar structure. The worker is positioned on a metal ladder or scaffolding, reaching out to adjust or secure a vertical rebar. The background shows a dense network of rebar and yellow structural beams, suggesting a high-rise construction site. The lighting is bright, highlighting the metallic textures and the worker's safety gear.

3

Voldoende woningen

De bouw van woontoren
Atlas in Paddepoel

3.1 Meer mensen op zoek naar een betaalbare woning

In 2019 haalde de stad Groningen meerdere keren de media als het ging om een tekort aan betaalbare woningen. In de stad steeg het aantal woningzoekenden naar een sociale huurwoning de afgelopen vier jaar van 41.040 naar 47.852. Meer dan de helft daarvan is jonger dan 35 jaar en bijna 80% is alleenstaand. Tegelijkertijd liet het aantal verhuringen door corporaties in de stad Groningen een dalende trend zien. Ook het aantal reacties op een vrijgekomen woning steeg van bijvoorbeeld 55 in 2015 naar 65 in 2019. Mensen maken hierdoor minder kans om de woning te kunnen huren. We kiezen er daarom voor om zoveel mogelijk betaalbare woningen bij te bouwen.

Eind 2018 vonden er gemeenteraadsverkiezingen plaats in verband met de samenvoeging van de gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer. De nieuwe gemeente was op 1 januari 2019 een feit. Alle drie gemeenten hadden hun eigen beleid voor woonruimteverdeling met verschillende regels. In het afgelopen jaar zijn voorbereidingen getroffen om tot gezamenlijk nieuw beleid te komen. Als eerste is een visie op woonruimteverdeling opgesteld, samen met alle corporaties die in de nieuwe gemeente werkzaam zijn.

Uitgangspunten van deze visie zijn:

- Keuzevrijheid; woningzoekenden moeten zoveel mogelijk zelf kunnen kiezen waar zij wonen.
- Evenredige slaagkansen voor iedereen; een balans vinden tussen groepen die met urgentie ergens snel kunnen wonen en reguliere woningzoekenden.
- Beweging op de woningmarkt; zoeken naar mogelijkheden dat er via de vrij gekomen woningen ruimte komt voor andere groepen woningzoekenden.
- Transparantie en uitlegbaarheid; de regels die we hanteren zijn helder en goed uit te leggen.

In 2020 vertalen we de visie door naar beleid en maatregelen, de gemeente past vervolgens de huisvestingsverordening daar op aan.

3.2 Bouwen, bouwen, bouwen

We hebben maar liefst 851 woningen in uitvoering, nog eens 122 in ontwikkeling en 142 in onderzoek. In 2019 liepen bouwprojecten in Nederland vertraging op door de stikstofcrisis. Ook dook het begrip PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) op dat grond kan vervuilen. In Groningen hebben we hier vooralsnog geen hinder van ondervonden.

Bouwprojecten	Geplande oplevering	Opgeleverd in 2019	In uitvoering eind 2019	In ontwikkeling eind 2019	In onderzoek eind 2019
<i>Badstratenbuurt</i>					
Ombouw van bedrijfsruimte naar woning	2019	6			
<i>Oosterparkwijk</i>					
Ombouw van bedrijfsruimte naar woning	2019	2			
De Velden - eengezinswoningen	2022				14
Treslinghuis locatie	2022		50		
<i>De Hoogte</i>					
Woontoren Helix	2020		222		
<i>Reitdiep</i>					
Reitdiep (eengezinswoningen)	2020		18		
<i>Meerstad</i>					
Meerstad (eengezinswoningen)	2020		19		
<i>Corpus den Hoorn</i>					
Semmelweisstraat fase 3	2020		30		
<i>Paddepoel</i>					
Zuidoost - strang 4, fase 2	2020		29		
Atlas (jongeren)	2021		224		
Dierenriemstraat 4-50	2021			29	
<i>Grunobuurt</i>					
Lampisterie (Blok 5)	2020		103		
Tractie (Blok 4)	2021		108		
Regulateur (Blok 3)	2022				70
<i>Helpman</i>					
Van Houtenlaan	2021		48		
<i>Kostverloren</i>					
Vermeerstraat	2022				58
<i>Selwerd</i>					
Nieuwbouw fase 1	2023			93	
Totaal		8	851	122	142

Ruimte voor jongeren

Twee grote bouwprojecten met woningen voor jongeren zijn De Helix en Atlas. Woontoren De Helix bestaat uit 22 verdiepingen met in totaal 222 woningen: 116 studio's en 106 tweekamerappartementen. Op de plek van het voormalige GAK-kantoor in Paddepoel verrijzen binnenkort twee woontorens: Atlas en House of Groningen. 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.

Vervanging van verouderde woningen

In de Grunobuurt vervangen we verouderde woningen door acht nieuwbouwblokken. Dit besluit namen we na zorgvuldig overleg met de bewonersorganisatie en de gemeente in het verleden. Tijdens de crisis legden we de ontwikkeling stil. Nu bouwen we weer gestaag door: drie blokken zijn klaar, de vierde en vijfde zijn in aanbouw. In Helpman braken we de oude zusterflat van het voormalig Rooms Katholiek ziekenhuis af en zijn we bezig met de bouw van nieuwe appartementen.

Voor Selwerd maakten we in overleg met de gemeente een plan om verouderde portiek-etagewoningen, gezinswoningen en 'bejaardenwoningen' te vervangen door nieuwbouw. De eerste fase betreft de woningen aan de Berkenlaan, de Mispellaan en de Eikenlaan. Het voornemen was om de eerste 61 woningen in 2019 af te breken, maar de planontwikkeling vergde meer tijd. Daarom stelden we de sloop uit tot februari 2020 en verhuurden de woningen een half jaar langer.

Ook in de Dierenriemstraat in Paddepoel hebben we plannen om verouderde woningen af te breken en daar nieuwe voor in de plaats te bouwen. Uitgangspunt is dat we meer woningen terug bouwen dan we slopen. In Corpus den Hoorn maakten we aan het begin van deze eeuw met bewoners en gemeente een plan voor wijkvernieuwing met nieuwe woningen en voorzieningen. Na de oplevering van de laatste fase met 30 huurwoningen en ruimte voor kinderopvang in 2020 is het hele plan afgerond.

We bekijken nog welke woningen we terug willen bouwen als de verouderde woningen aan de Vermeerstraat in Kostverloren afgebroken worden.

Huurders die door de vernieuwingsplannen gedwongen moeten verhuizen hebben recht op vervangende woonruimte en een verhuiskostenvergoeding volgens het [Sociaal Plan Wijkvernieuwing](#).

Nieuw terrein

In overleg met de gemeente bouwen we betaalbare eengezinswoningen in Meerstad en Reitdiep. Beide buurten bestaan vooral uit koopwoningen. In 2020 kunnen ook huurders hier terecht.

Middenhuur

In 2019 besloten we om weer middenhuurwoningen te bouwen. Om woningzoekenden hier zo snel mogelijk van te laten profiteren, pasten we het type woning in een aantal lopende projecten aan. We houden tot en met 2022 vooralsnog rekening met de onderstaande middenhuurwoningen. Ook voor andere toekomstige projecten willen we een mix aan prijsklassen realiseren.

Locatie	Sociale huur	Middenhuur	Totaal
Semmelweisstraat	15	15	30
Dierenriemstraat	21	7	28
Grunobuurt blok 4	81	27	108
Van Houtenlaan	41	7	48
Selwerd fase 1	70	23	93
Totaal	228	79	307

Sloop

In 2019 sloopten we geen woningen. De voorgenomen sloop van 61 verouderde woningen in Selwerd stelden we uit naar 2020 vanwege vertraging in de planontwikkeling.

Aan- en verkoop van bouwlocaties

In 2019 verkochten we twee grondposities in Paddepoel vanwege eerdere afspraken met ontwikkelaars. We kochten het afgelopen jaar geen nieuwe locaties aan.

3.3 Nieuwe verhuringen

In 2019 lag de mutatiegraad van onze woningen gemiddeld op 9,81%, 1.298 sociale huurwoningen werden opnieuw verhuurd.

Overzicht nieuwbouw Nijestee

Reitdiep

18 sociale huurwoningen
(gereed in 2020)



Paddepoel

Atlas: 224 semi-zelfstandige sociale en vrije sector huurwoningen
(gereed in 2021)



Paddepoel

Zuidoost: 29 sociale huurwoningen
(gereed in 2020)



Paddepoel

Dierenriemstraat: 29 appartementen
(gereed in 2021)



Grunobuurt

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

Tractie: 108 sociale huur en vrije sector-appartementen (gereed in 2021)



Corpus den Hoorn

Semmelweisstraat: 30 huurwoningen
(gereed in 2020)



Selwerd

Buurtvernieuwing Berkenlaan en omgeving: 93 sociale huurappartementen en -woningen (gereed in 2022)

De Hoogte

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



Oosterpark

2 bedrijfsruimtes omgebouwd tot woningen (opgeleverd in 2019)

Oosterpark

Treslinghuis-locatie: 50 sociale huurappartementen (gereed in 2022)

Groningen

Badstratenbuurt

6 bedrijfsruimtes omgebouwd tot woningen (opgeleverd in 2019)

Meerstad

19 sociale huurwoningen (gereed in 2020)



Helpman

Van Houtenlaan: 48 huurappartementen (gereed in 2021)



3.4 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. Er kunnen zich bijvoorbeeld 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. 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. Ook maken we uitzonderingen voor kwetsbare personen, zoals ex-psychiatrische patiënten, ex-gedetineerden en verslaafden. Samen met instellingen en de andere corporaties zorgen we ervoor dat zij onderdak krijgen, meestal onder de voorwaarde dat ze zorg en/of begeleiding accepteren. In geval van 'Proefwonen' verhuren we de woning eerst een jaar 'op proef' op naam van een instelling. Als dit goed gaat, huurt de bewoner de woning in het vervolg rechtstreeks van ons.

Proefwonen	39
Tijdelijke verhuur	80
Woningruil	28
Woonkans	33
Reguliere urgenten	1.118
Eindtotaal	1.298

We helpen kwetsbare personen in de stad aan onderdak, zo ook statushouders. Bij inschrijving in WoningNet ontvangen statushouders 100 urgentiepunten. De gemeente is eindverantwoordelijk voor hun huisvesting. Vanuit het rijk had de Gemeente Groningen in 2019 de taakstelling om 156 statushouders te huisvesten. In de stad Groningen zijn in 2019 63 woningen verhuurd aan statushouders.

Verhuringen naar doelgroep in stad Groningen

	2019	2018	2017	2016	2015
Kwetsbare personen	6%	11%	6%	6%	6%
Wijkvernieuwingsurgenten	3,50%	3%	1%	1%	2%
Urgente grote gezinnen	3,50%	4%	4%	4%	4%
Urgenten regulier	6%	9%	8%	14%	10%
Regulier woningzoekenden	81%	73%	81%	75%	78%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

3.5 Experimenteren binnen bestaande regels

In de prestatieafspraken voor 2019 hebben we als gezamenlijk doel gesteld dat de gemiddelde zoektijd naar een woning niet langer is dan twee jaar, liefst korter. De meeste mensen schrijven zich bij WoningNet in om punten te verzamelen. De zoektijd is de periode dat ingeschreven woningzoekenden actief op zoek gaan naar een woning. Dit doel haalden we niet. Daarnaast is er verschil in zoektijd tussen diverse groepen.

Uit onderzoek blijkt dat vooral gezinnen zonder urgentie het langst op een geschikte woning wachten. Om deze groep meer perspectief te bieden, bereidden we in 2018 samen met de gemeente en andere corporaties een proef voor om gezinswoningen voor een half jaar 'te labelen'. Deze woningen konden in die periode alleen gehuurd worden door gezinnen en stellen, alleenstaanden waren uitgesloten (met uitzondering van wijkvernieuwingsurgenten). Dit experiment liep van 1 juli tot 30 december 2019. We evalueren de ervaringen met de gemeente en huurdersorganisaties in 2020. Mocht de wens zijn om deze werkwijze definitief in te voeren, dan is aanpassing van de gemeentelijke huisvestingsverordening noodzakelijk.

3.6 Ghuus: gemakkelijk een 'huus' vinden in Groningen

Groningen is de jongste stad van Nederland. Ieder jaar kiezen jongeren (vanuit de hele wereld) ervoor om naar Groningen te komen om te werken, te studeren of om andere redenen van de voorzieningen van de stad te profiteren. Het is niet eenvoudig om aan geschikte woonruimte te komen, helemaal als je het bestaan van corporaties in Groningen niet kent of de taal niet spreekt. Alle corporaties verhuren betaalbare woonruimte voor studenten en jongeren in de gemeente Groningen. Deze woningen, studio's en kamers worden via WoningNet, de eigen website of op voordracht verhuurd. Dit is voor (buitenlandse) jongeren niet transparant en het overzicht ontbreekt.

Samen met de andere Groninger corporaties die in de gemeente werkzaam zijn namen we het initiatief om het aanbod voor jongeren op een aparte tweetalige website een duidelijke plek te geven. Eind 2019 was '[Ghuus.nl](#)' nagenoeg startklaar.

A street scene in a Dutch city, likely Groningen, featuring historic brick buildings with red shutters and a prominent church tower (Der Aa-kerk) in the background. The street is paved with cobblestones and has people walking and cycling. A large white number '4' is overlaid on the image, with a blue horizontal line extending from its base.

4

Betaalbaar wonen

De Brugstraat met op de achtergrond de Der Aa-kerk

4.1 Landelijke ontwikkelingen

Eind 2018 sloten Aedes en de Woonbond voor de tweede keer een Sociaal Huurakkoord. Vanuit de bezorgdheid over oplopende bouwkosten en huurprijzen zochten beide partijen naar een werkbare balans tussen betaalbaarheid en investeringsruimte. Uitgangspunt is de woningkwaliteit als basis voor de huurprijs. Bij de jaarlijkse huuraanpassing is dit de grondslag om te differentiëren in de hoogte van de aanpassing. De totale huurverhoging op corporatieniveau mag maximaal inflatievolgend zijn, tenzij op lokaal niveau daar andere afspraken over worden gemaakt. Deze hoofdlijn van het akkoord sluit goed aan bij ons huurbeleid.

Voor 2019 geldt nog steeds de jaarlijkse huursombenadering (inclusief huuraanpassing bij nieuwe verhuringen). De maximale huursomstijging in 2019 is bepaald op 2,6% (inflatie + 1%). Daarnaast bleef de mogelijkheid bestaan om inkomensafhankelijk een hogere huurverhoging tot 5,6% te vragen. De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning steeg voor het eerst sinds jaren naar € 720,42.

4.2 Huurbeleid Nijestee

Nijestee heeft circa 13.500 woningen, waarvan ruim 230 vrije sectorwoningen. Van de ruim 12.000 zelfstandige sociale huurwoningen is de gemiddelde huurprijs € 500. De vrije sectorwoningen hebben een gemiddelde huurprijs van € 935. Ons huurbeleid zetten we in om woningen beschikbaar te houden of te maken voor verschillende groepen om te komen tot gemengde buurten waar arm en rijk, jong en oud gezamenlijk kunnen wonen.

In 2019 hebben we ons huurbeleid tegen het licht gehouden en enkele uitwerkingen aangepast. De bestaande uitgangspunten handhaven we:

- De huurprijs is gebaseerd op de kwaliteit (WWS) van de woning en niet afhankelijk van het inkomen van de individuele huurder. De overheid bepaalt met huurtoeslag wat betaalbaar is voor een huishouden;
- We zorgen dat we voldoende woningen hebben die toegankelijk zijn voor huurtoeslag-gerechtigden binnen de regels van passend toewijzen.
- We zoeken de huurprijsgrens op tussen betaalbare/toegankelijke woningen en voldoende huurinkomsten voor investeringen.

Met onze woningen leveren we een belangrijke bijdrage aan de huisvesting van de bijna 90.000 huishoudens in de stad die qua inkomen aangewezen zijn op sociale huurwoningen.

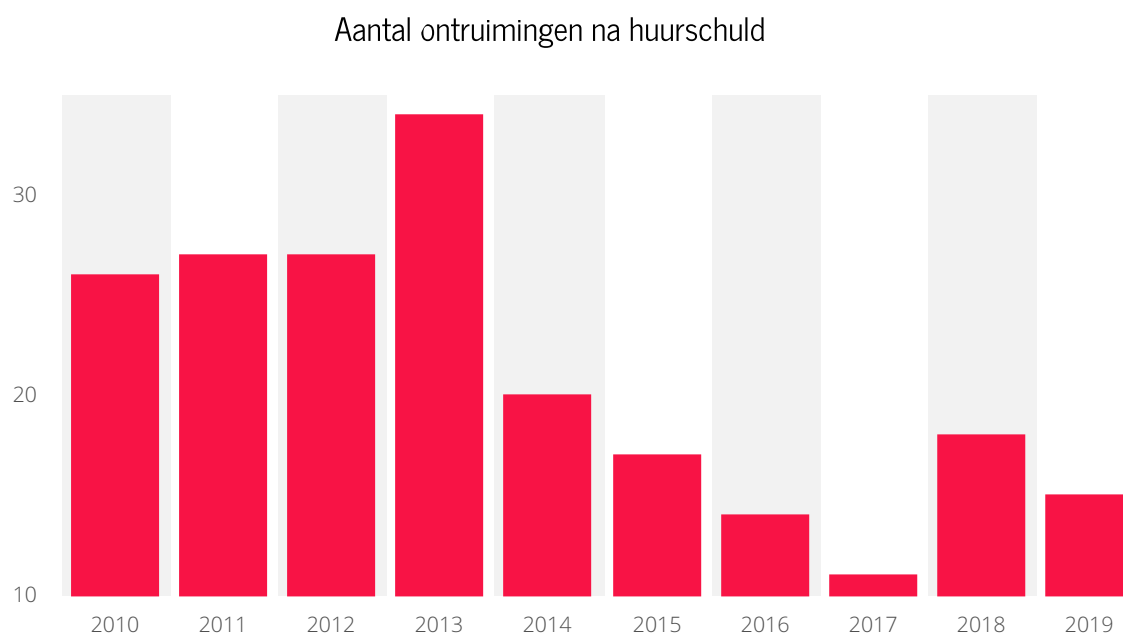
Voor alle woningen bepalen we een streefhuur als percentage van de maximale huur volgens het Woningwaarderingssstelsel (WWS). Deze streefhuur gebruiken we om de jaarlijkse huuraanpassing te bepalen en de aanvangshuur bij een nieuwe verhuring. We verhoogden de streefhuur voor sociale huurwoningen eind 2019 van 80% naar 85% van de maximaal redelijke huur. Daarnaast passen we voor specifieke woningen maatwerk toe, bijvoorbeeld voor bijzondere groepen met hoge zorgkosten. Ook de aanvangshuren voor nieuwe jongeren- en gezinswoningen hebben we verhoogd, maar die blijven wel toegankelijk met huurtoeslag.

In 2019 hebben we per 1 juli een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd van 1,6% voor bijna alle woningen. In 2019 heeft 90% van onze woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van huurtoeslag en kunnen huurtoeslaggerechtigde huishoudens maximaal huurtoeslag ontvangen.

4.3 Hulp bij huurachterstand

Onze bewoners hebben niet altijd de financiële middelen om makkelijk keuzes te maken. Soms is het echt overleven. Het is belangrijk dat mensen met schulden een thuis hebben. Bij huurachterstand nemen we gelijk contact met de huurder op. Op het moment dat de huur twee maanden open staat, 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 2019 zagen we ons genoodzaakt om 74 keer een ontruiming aan te kondigen. In de meeste gevallen konden we een uitzetting alsnog voorkomen door met de huurder afspraken te maken over een betalingsregeling. Uiteindelijk zijn 15 woningen ontruimd met tussenkomst van de gerechtsdeurwaarder omdat de huur (langdurig) niet was betaald. Vier huishoudens leverden de sleutels 'vrijwillig' in vanwege de geplande ontruiming.



We blijven ons inspannen om huurachterstanden te voorkomen. In 2019 zetten we meer menskracht in om bewoners te bereiken, verder oplopende huurachterstanden en uiteindelijk huisuitzettingen te voorkomen. Hierdoor hebben we meer bewoners kunnen bezoeken en kunnen spreken. Ook is het gelukt om het risico van een grotere huurachterstand bij onze bewoners terug te dringen.

In 2018 hadden gemiddeld 1.550 bewoners aan het begin van de maand minimaal twee maanden huur open staan. Aan het einde van de maand waren dit gemiddeld 650 bewoners. Deze laatste groep loopt risico op een problematische huurachterstand. In 2019 daalde dit aantal naar respectievelijk 1.223 bewoners en 416 bewoners. De risicogroep is gedaald met 234 bewoners, een verlaging van 36% ten opzichte van vorig jaar.

De afgelopen jaren viel ons op dat jongeren relatief vaak een huurachterstand opliepen. In 2019 onderzochten we wat de oorzaak was en hoe we dit zouden kunnen verminderen. Hier uit bleek dat jongeren in de breedste zin van het woord geen beeld hadden van de functie of dienstverlening van een corporatie. We paktten dit op

en vroegen onze jongste medewerkers om mee te denken over een communicatiestrategie richting jongeren.
De 'Millennials' komen in 2020 met uitgewerkte adviezen.

De totale achterstand eind december 2019 bedroeg € 804.000.

4.4 Besparen op woonlasten met hulp van experts

In 2019 maakten we voor het eerst gebruik van de diensten van De VoorzieningenWijzer. Dit is een landelijk initiatief met als doel om bewoners te helpen besparen op vaste lasten. Wij kozen voor een proef in Beijum en nodigden de bewoners van circa 500 woningen uit om van dit aanbod gebruik te maken. 42 huishoudens gingen hier op in. Bij evaluatie bleek dat de gemiddelde besparing per huishouden op € 400 per jaar uit kwam. We gaan met deze aanpak door, maar bezien dan wel op welke manier we De VoorzieningenWijzer zo effectief mogelijk kunnen inzetten, bijvoorbeeld door mensen met een huurachterstand op het bestaan hiervan te wijzen.

4.5 Betaalbaar kopen

We vinden het essentieel dat in buurten en wijken, huur- én koopwoningen in diverse prijsklassen te vinden zijn om een gemengde samenstelling van huishoudens mogelijk te maken. Daarom bouwen we woningen in verschillende prijsklassen en verkopen we betaalbare woningen. Met het verkopen van bestaande woningen bieden we huishoudens met lagere en middeninkomens de kans een woning te kopen. In sommige gevallen willen zittende huurders hun eigen woning kopen.

Met verkoopopbrengsten kunnen we weer investeren in nieuwbouw, waardoor er per saldo meer woningen bijkomen. Zonder de verkoopopbrengsten zouden we minder woningen kunnen bijbouwen of verduurzamen of zouden we een hogere huur moeten vragen voor een nieuwe woning.

Verkoop bestaande huurwoningen

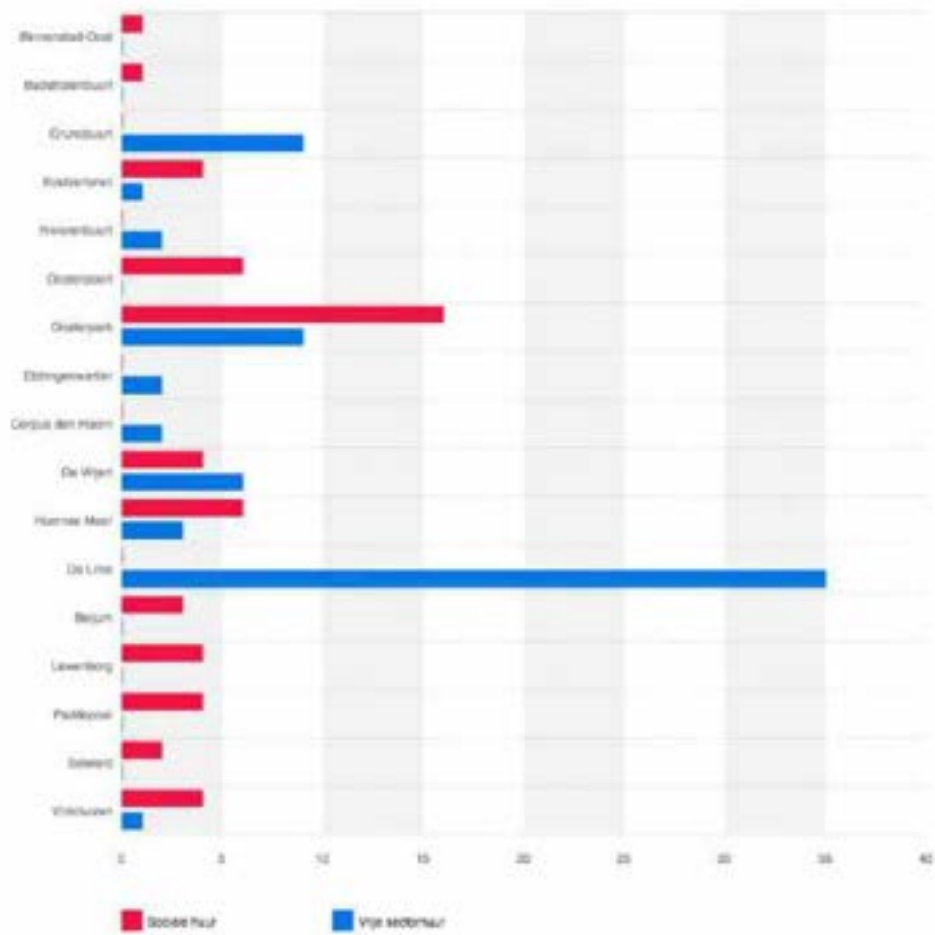
Sociale huurwoningen

We hebben de afgelopen jaren de verkoop van sociale huurwoningen gematigd tot zo'n 50 per jaar. Daarmee proberen we een evenwicht te vinden tussen het actuele probleem van oplopende wachtlijsten voor sociale huurwoningen en de toekomstige oplossing door de bouw van nieuwe woningen. In 2019 verkochten we 55 sociale huurwoningen tegen een verkoopprijs globaal tussen € 140.000 en € 225.000 (gemiddeld € 175.000), waarvan negen aan zittende huurders. De woningen hadden een huurprijs tussen € 400 en € 700 (gemiddeld € 520).

Vrije sectorwoningen

Na invoering van de Woningwet in 2015 besloten we onze toch al kleine hoeveelheid vrije sectorhuurwoningen af te bouwen door verkoop. In 2019 verkochten we 70 woningen, waarvan de helft in De Linie. In totaal verkochten we ook negen vrije sectorhuurwoningen aan zittende huurders. De verkoopprijs varieerde tussen € 205.000 en € 315.000 (gemiddeld € 255.000). De woningen hadden een huurprijs tussen € 790 en € 1.200 (gemiddeld € 980).

In totaal verkochten we 125 bestaande huurwoningen verspreid over meerdere buurten in de stad.



Aantal verkochte woningen per wijk in 2019

A photograph of a rooftop covered in solar panels. The panels are arranged in rows and are slightly out of focus in the foreground. In the background, there are lush green trees and a church spire with a green roof. The sky is clear and blue.

5

Duurzaam wonen en leven

Zonnepanelen op een
portiekflat in De Wijert

5.1 Aardgasvrij en CO²-neutraal wonen in de toekomst

Duurzame verbetering van woningen zien we als middel om het wonen betaalbaar te houden en bewoners te laten profiteren van een comfortabele, goed geïsoleerde woning met een gezond binnenklimaat.

De gemeente Groningen stelde in nauw overleg met de corporaties in 2019 een Masterplan vast om de CO²-uitstoot van corporatiewoningen te verminderen. Het Masterplan heeft als doel om in 2035 aardgasvrij en CO²-neutraal wonen mogelijk te maken en geldt als basis voor toekomstige prestatieafspraken op het gebied van duurzaamheid. De gemeente stelde een openingsbod op met daarin de te verwachten toekomstige beschikbare energiebronnen per wijk. Grofweg biedt dit drie opties:

1. elektrificatie in combinatie met een warmtepomp;
2. aansluiting op een duurzaam warmtenet;
3. een hybride oplossing met gebruik van elektra en groen gas.

De gemeente stelt vervolgens op basis van het Masterplan energieplannen per wijk op. De planning is dat deze 2021 gereed zijn.

In 2019 stelden we onze eigen visie op duurzaamheid vast. Daarin maken we onderscheid in vijf thema's, waarbij betaalbaarheid voorop staat:

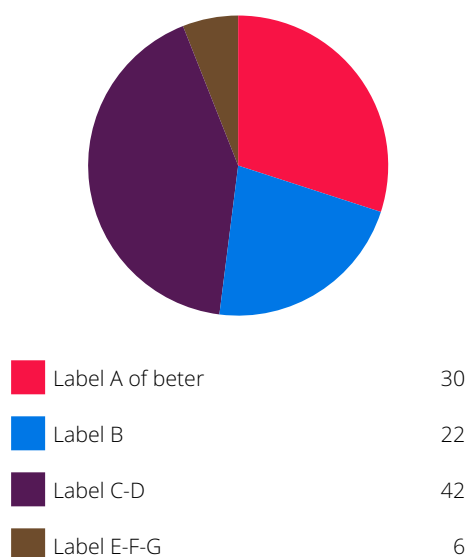
1. Vastgoedkwaliteit en energiebesparing; we zetten als eerste in op terugdringing van de energiebehoefte door goede isolatie van de woning.
2. Duurzame energieopwekking; bijvoorbeeld via zonnepanelen.
3. Groene woonomgeving; bijvoorbeeld door stenen door planten te vervangen, groene daken aan te brengen of samen met bewoners meer planten en bomen te plaatsen.
4. Stimuleren bewustwording en gedrag van bewoners; dit kan door goede voorlichting van besparingsmogelijkheden en de voordelen van een groene omgeving.
5. Interne bedrijfsvoering; een duurzamere bedrijfsvoering is van belang om het goede voorbeeld te geven en verspilling van grondstoffen, kapitaal en arbeid te voorkomen.

De thema's raken de hele organisatie. In een actieplan stelden we vast wie waarmee aan de slag gaat.

5.2 Gemiddeld label B in zicht

Ons eerste doel is om eind 2020 gemiddeld 'label B' te halen. De branche werkt sinds een aantal jaren niet meer met labels, maar met een andere index: de Energie Index (EI). Label B komt overeen met een EI van 1,40. Dit doel gaan we halen: het gemiddelde label lag 1 januari 2020 op 1,44 en naar verwachting eind 2020 onder 1,4.

Bezit uitgesplitst per label (in percentages) per 1 januari 2020



Onder woningen met een E- tot en met G-label vallen vaak bijzondere gebouwen, zoals monumenten met beperkte of kostbare mogelijkheid tot isolatie. Onze inzet is om zoveel mogelijk woningen op de meest efficiënte manier naar B of A te brengen. In onze meerjarenbegroting staat dat we 300 woningen per jaar duurzaam verbeteren, exclusief aansluitingen op een duurzaam warmtenet. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan op al gepland onderhoud, zodat we werkzaamheden efficiënt kunnen combineren en de overlast voor bewoners beperken.

Overzicht aantal verbeterde woningen per wijk

Wijk	Aantal woningen
Lewenborg	114
Paddepoel	216
Oosterparkwijk	13
Kostverloren	52
Totaal	395

5.3 Besparen op gas met een hybride warmtepomp

In de prestatieafspraken is opgenomen dat we de komende jaren via een pilot 60 hybride warmtepompen plaatsen. In 2019 startten we daarom een proef om hybride warmtepompen naast bestaande cv-ketels aan te brengen. Het grote verschil is dat de warmtepomp niet op gas werkt, maar op elektriciteit. Hiermee is de levering van warmte in de woning ook voor de toekomst gewaarborgd.

Niet alle woningen zijn geschikt voor deze energiezuinige installatie. We kozen voor woningen met een redelijke isolatie en energielabel. Inmiddels installeerden we drie verschillende type warmtepompen verspreid over 30 woningen in Kostverloren, De Wijert en de Hoornse Meer.

We evalueren de ervaringen in 2020 en kijken daarbij vooral naar het gevoel van comfort bij de huurder en de besparing op energiekosten.

5.4 Eerste appartementen aangesloten op warmtenet

Eén van de manieren om woningen duurzaam te maken is aansluiting op een warmtenet dat op een duurzame manier warmte en warm tapwater levert. In 2016 sloten we een samenwerkingsovereenkomst af met WarmteStad. WarmteStad is het warmtebedrijf van de gemeente Groningen en Waterbedrijf Groningen met als doel om duurzame en betaalbare warmte te leveren via verschillende technieken, waaronder een warmtenet. We stelden als voorwaarde dat de woonlasten voor de gemiddelde huurder dalen of gelijk blijven.

Twee appartementencomplexen aan de Planetenlaan in Paddepoel met in totaal 216 woningen waren eind 2019 als eerste aan de beurt. In 2020 sluiten we nog eens circa 1.500 woningen aan op het warmtenet in het noordwesten van de stad.

A woman with grey hair, wearing a bright pink jacket and light-colored pants, is bent over, tending to a lush garden. The garden is filled with various flowers, including tall yellow spikes, purple spikes, and pink flowers. The garden is situated next to a brick building. In the background, a modern multi-story apartment building is visible under an overcast sky.

6

Prettige en veilige buurten

Bewoners fleuren hun buurt op in een Buurt in Bloei-project

6.1 Onze rol in leefbare buurten

Corporaties hebben vanuit de Woningwet de taak om buurten leefbaar te houden. Dit gaat vooral over beheer, de verhuur van kleinschalige buurtvoorzieningen en het beperken van overlast. De middelen en inspanningen die we hiervoor inzetten dienen ten goede te komen aan de eigen woningen en de eigen huurders. Iedere corporatie is vervolgens vrij om hier een eigen invulling aan te geven.

Wij worden geconfronteerd met overlast- en zorgmeldingen of huurachterstanden waar bewoners hulp bij nodig hebben. Corporaties vervullen op dit vlak een scharnierfunctie en werken daarom veel samen met de gemeente en hulpverleningsinstellingen als het gaat om problemen achter de voordeur. Een corporatie heeft bij (ernstige) overlast een inspanningsverplichting.

Onze aanpak:

- We beperken ons niet tot dagelijks beheer, maar werken actief aan gemengde wijken in een ongedeelde stad.
- We geloven in persoonlijk contact met onze huurders.
- Wij zijn aanwezig en zichtbaar in de wijk.
- Wij luisteren en spreken de taal van onze huurders.
- Wij bieden ruimte en omarmen initiatieven.
- We zijn nuchter en eigenzinnig.
- Bewoners zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk, wij helpen graag.

6.2 Actief werken aan gemengde wijken

De wijkaanpak is landelijk terug op de agenda. De gemeente Groningen benoemde vier wijken die bijzondere aandacht nodig hebben: Selwerd, De Wijert, Beijum en Korrewegwijk/Indische buurt. Inmiddels is bekend geworden dat het rijk vanuit de woondeal € 15 miljoen beschikbaar heeft gesteld voor de aanpak van de noordelijke stadswijken.

Op strategisch niveau maken we - waar mogelijk - via wijkaanpak ruimte voor groepen die in de buurt ondervertegenwoordigd zijn om tot gemengde buurten te komen. We stemmen het type woning en de prijs van de woningen af op de bestaande woningen en de plannen van collega-corporaties om hiertoe te komen. We vragen ook bewoners wat zij voor wensen bij de nieuwbouw hebben. In het afgelopen jaar organiseerden we meerdere bijeenkomsten met bewoners en deskundigen.

6.3 Verbeteren van de woonomgeving in samenwerking met bewoners

Buurtnetwerken versterken we door bewoners uit te nodigen om elkaar te ontmoeten of ideeën uit te voeren, bijvoorbeeld om samen met burens de buurt op te fleuren met bloemen, planten en bomen of te ontdoen van stenen. We gebruiken duurzame investeringen in de woonomgeving om burens de gelegenheid te geven om elkaar te ontmoeten. Bewoners betrekken bij hun woonomgeving is een vast onderdeel in alle planontwikkeling met als doel om de leefbaarheid te verbeteren. We kiezen er bewust voor om bewoners de ruimte te geven als zij een idee hebben om hun directe omgeving netter, gezelliger of groener te maken. We gaan dan in gesprek, bekijken samen de locatie en bezien wat er mogelijk is. Daarnaast reserveren we ieder jaar middelen voor verbetering van de woonomgeving naar aanleiding van wat we zelf signaleren. Hieronder een greep uit de plannen die we in 2019 uitvoerden.

Betover je brandgang

Een bewoonster in de Oosterpoort keek uit op veel stenen. Ze wilde graag haar brandgang omtoveren tot iets moois en zocht contact met ons. We gingen bij haar op bezoek. Ze nodigde haar burens uit en wij luisterden naar de ideeën van de bewoners. De brandgang opfleuren met planten was niet mogelijk, maar er was wel ruimte voor een muurschildering. Een kunstenaar uit de buurt maakte het winnend ontwerp. We regelden een hoogwerker zodat de schilder aan het werk kon. Een muur vol met enorme zonnebloemen en blije bewoners was het resultaat.

Moestuintje is succes

In De Wijert begonnen bewoners in 2018 met een moestuintje. Als het 'goed' zou gaan, konden ze in de toekomst uitbreiden. Het ging goed: de tuintjes werden onderhouden, bewoners plukten vruchten en genoten van verse groente. In 2019 breidden we de moestuin volgens afspraak uit. Cliënten van de Van Mesdagkliniek maakten een prachtig hekwerk om de tuin. In het hekwerk zijn een bank, een opslagkist en twee pergola's verwerkt. Om de planten van regenwater te kunnen voorzien zijn twee regentonnen aan de regenpijp van een woning gemonteerd. De Van Mesdagkliniek leverde ook een mooie kast die de regentonnen droog houdt.

Bomen en planten in plaats van stenen

In Vinkhuizen staan vier grote hoogbouwflats langs de ringweg. De omgeving ziet er met grote parkeerterreinen stenig uit. Samen met een groep van twintig bewoners van de Goudflat bespraken we de mogelijkheid om de omgeving te vergroenen. Er zijn twee plantvakken gemaakt van circa 40 m² bij de entree. Bewoners waren erg enthousiast en wilden nog wel meer groen bij de flat. Aan de achterkant plantten we daarom in goed overleg nog twintig bomen. In het voorjaar van 2020 plaatsen we nieuwe bankjes en tafels, zodat bewoners buiten van het groen kunnen genieten.

Groene ontmoetingsplek in Kostverloren

We knappen jaarlijks één of meerdere binnenterreinen op: soms op verzoek van bewoners(organisaties), soms op eigen initiatief. We betrekken altijd de direct omwonenden bij het maken van een plan. In 2019 knapten we bijvoorbeeld het binnenterrein tussen de Gerard Doustraat en Rembrandt van Rijnstraat op. Een professionele tuinontwerper maakte een ontwerp op basis van de wensen en ideeën van bewoners. Zo pasten we de bestrating aan en brachten we nieuwe ledverlichting aan. Ook zijn er meer bloeiende en geurende planten gekomen, is er plek voor insecten en staan er nieuwe bomen. Het binnenterrein is straks met bloeiende planten weer een mooie ontmoetingsplek voor de buurt.

Verbetering met vlag en wimpel

In Lewenborg verbeteren we stapsgewijs meer dan 200 portiek-etagewoningen. De bewoners trokken eerder bij ons aan de bel over tocht en vocht in de woningen met grindtegels aan de gevel. We vonden ruimte in tijd en middelen om de woningen meteen duurzamer te maken. Dit jaar leverden we 114 woningen in Lewenborg op, waaronder aan Wimpel. De woningen uit de jaren 70 hebben nu een nieuwe uitstraling. Dit was voor ons aanleiding om te zien of we ook de omgeving een opfrisbeurt konden geven en we vroegen bewoners naar ideeën. Inmiddels is het groen bij de entree van een van de woongebouwen vervangen en ziet de toegang er verzorgd uit.

6.4 Buurtbeheerders

Een prettige woonomgeving is schoon, veilig, groen en draagt bij aan ontmoeting en een gedeelde plek. We zetten daarom buurtbeheerders in. In 2018 startten we met een proef om het aantal medewerkers dat toezicht hield op gemeenschappelijke ruimtes in complexen uit te breiden. Tegelijkertijd breidden we het takenpakket uit en vroegen we hen ook op straat, in tuinen, onze binnenterreinen en achter de voordeur een oogje in het zeil te houden. De buurtbeheerders volgden cursussen om hun werk zo goed mogelijk te doen. In 2019 evalueerden we de proef en die is voor alle partijen meer dan geslaagd: bewoners waarderen de inzet, rommel en onveilige situaties worden sneller signaleerd.

We bekijken ook of we de buurtbeheerders op andere terreinen kunnen inzetten, want met hen kunnen we bewoners gemakkelijk(er) bereiken. Zo startten we in het najaar een pilot om onder andere te bezien of we in de avonden bewoners thuis konden treffen en persoonlijk konden spreken. Ook dit is goed bevallen. We zetten de buurtbeheerders voortaan ook in de avonden in.

6.5 Extra aandacht voor kwetsbare personen

Door de wijziging van het rijksbeleid wonen mensen die hulp of begeleiding nodig hebben steeds minder in instellingen en vaker zelfstandig met hulp aan huis. In de praktijk betekent dit dat zij veelal zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

In heel Nederland is het beeld dat dit tot meer overlast leidt als het gaat om mensen met aankomende dementie, verslavingsproblemen of verward gedrag. Daar komt bij dat de regels van het passend toewijzen, bijdragen aan concentraties van deze groep. Ook wij herkennen dit beeld. Binnen de marges van de wet kunnen we een paar dingen doen om die concentraties te doorbreken. Zo stelden we als doel om bij nieuwbouw 10% te verhuren aan instellingen die bijzondere groepen van zorg of begeleiding voorzien. In 2019 sloten we een overeenkomst voor de verhuur van 22 appartementen aan mensen met een beperking in De Helix (=10%). Begin 2020 overhandigden we de sleutels.

We werken in Groningen al jaren samen met de gemeente, de WIJ-teams, zorginstellingen en politie om overlast- en zorgmeldingen te bespreken en afspraken te maken over welke partij bewoners het best kan helpen. Wij zetten ons ervoor in dat omwonenden niet de dupe worden van het gedrag van hun burens. Daarnaast ondervinden mensen niet alleen overlast van mensen die begeleiding nodig hebben. Elke bewoner kan hinder ondervinden van zijn burens (en daar ruzie over maken). Als mensen dat bij ons melden, vragen we als eerste om met elkaar in gesprek te gaan. Mocht dat niets opleveren, dan bieden we een bemiddelingsgesprek aan bij de mensen thuis of op kantoor. We kiezen hierin geen partij en proberen altijd in te zetten op een aanpak in samenwerking met de betreffende huurders. Soms zetten we hierbij ook weer externe expertise in, zoals buurtbemiddelaars of hulpverleners.

A woman in a blue polo shirt is shown in profile, holding a black tray filled with various colorful flowers (purple, red, white). She is standing under a green canopy structure. In the background, other people in blue shirts are visible, suggesting a community or organizational event. The scene is brightly lit, likely outdoors.

7

Organisatie en personeel

Medewerkers van Nijestee delen plantjes uit aan huurders

7.1 100 jaar actief in de stad Groningen

In 2019 bestonden we 100 jaar. Al die tijd werkten we aan betaalbare woningen in de stad Groningen. We zijn volkshuisvesters en hebben hart voor onze bewoners. Het 100-jarig bestaan wilden we daarom met zoveel mogelijk bewoners vieren. Daarnaast wilden we iets tastbaars voor de stad doen. In juni zetten we letterlijk de bloemetjes buiten. We organiseerden een bloemenmarkt waar huurders van Nijestee gratis een setje bloeiende planten konden afhalen voor hun eigen balkon, vensterbank of tuin. In het najaar lanceerden we het plan om honderd bomen te planten in onze buurten en wijken. De eerste boom is met hulp van wethouder Roeland van der Schaaf feestelijk gepoot in de Oosterparkwijk, de wieg van één van onze voorlopers. De volgende bomen planten we in nauw overleg met bewoners.

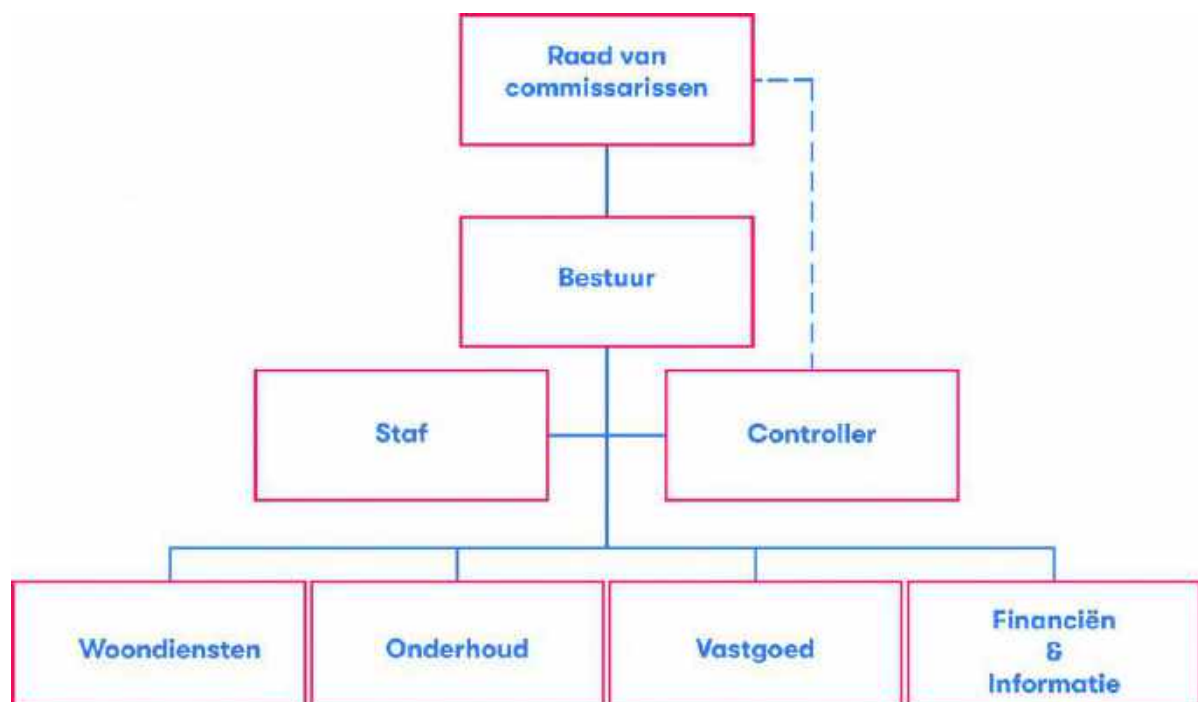
In 2019 stelde we een strategisch personeelsplan op dat richtinggevend is voor het HRM-beleid van de komende jaren. Het strategisch personeelsplan is opgebouwd uit drie bewegingen die we de komende jaren willen realiseren. Hiermee reageren we op de snel veranderende wereld om ons heen. We willen:

- van hiërarchie naar wendbaarheid;
- van traditie naar toegevoegde waarde;
- van plicht naar passie.

In 2019 stelden we onze visie op duurzaamheid op. Een van de onderdelen is het 'vergroenen' van de interne organisatie. Dit gaat dan over het beheer van onze kantoren, de aanschaf van bedrijfsauto's en dienstvoertuigen, reiskostenvergoedingen voor personeel, inkoop van kantoorartikelen, koffie, thee, enzovoorts.

Het jaar 2019 stond in het teken van de overgang naar een nieuw digitaal HR-systeem. Het administratieve hart is overgezet waardoor we per 1 januari 2020 de salarisbetaling via het nieuwe systeem laten verlopen.

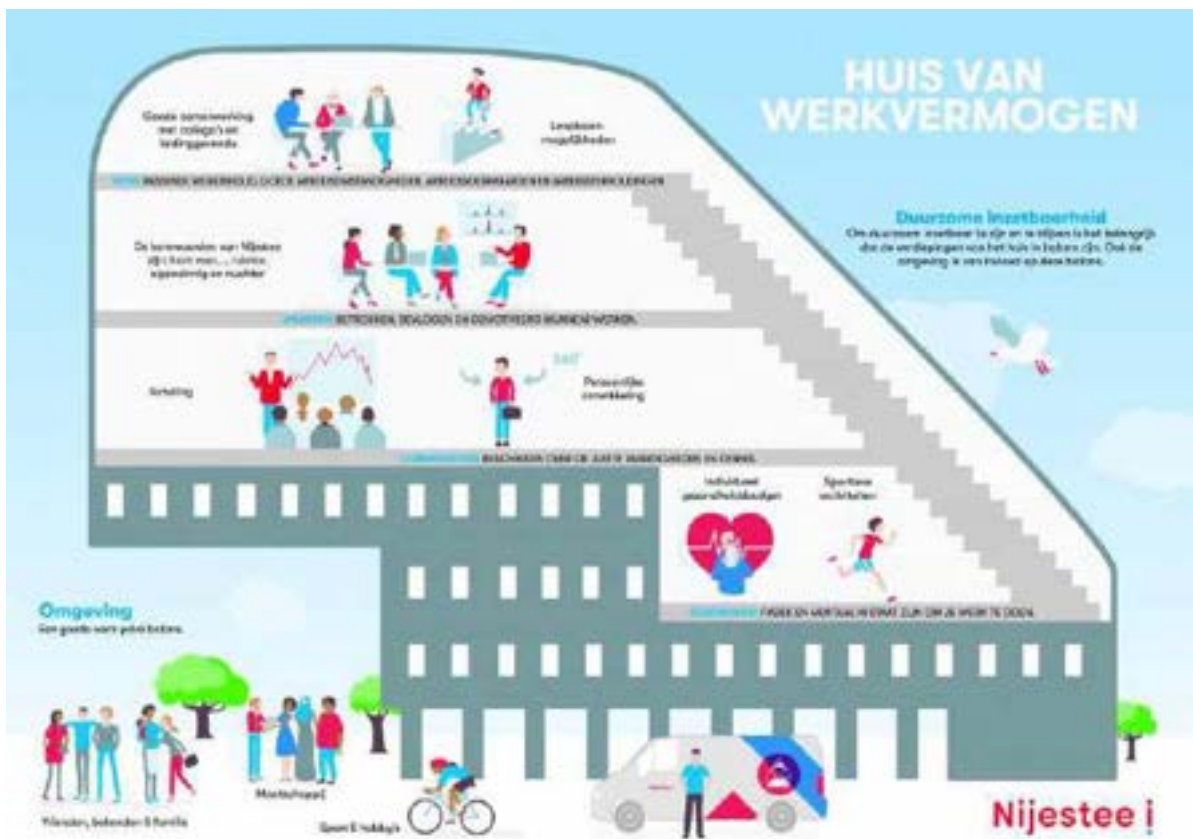
Het organogram van onze organisatie ziet er zo uit:



7.2 Personeel

Strategische keuzes in duurzame inzetbaarheid

In 2019 gebruikten we het Huis van Werkvermogen als kapstok voor het HRM-beleid. Centraal staat dat duurzame inzetbaarheid van medewerkers een resultaat is van de balans tussen werk, waarden, competenties, gezondheid en de omgeving.

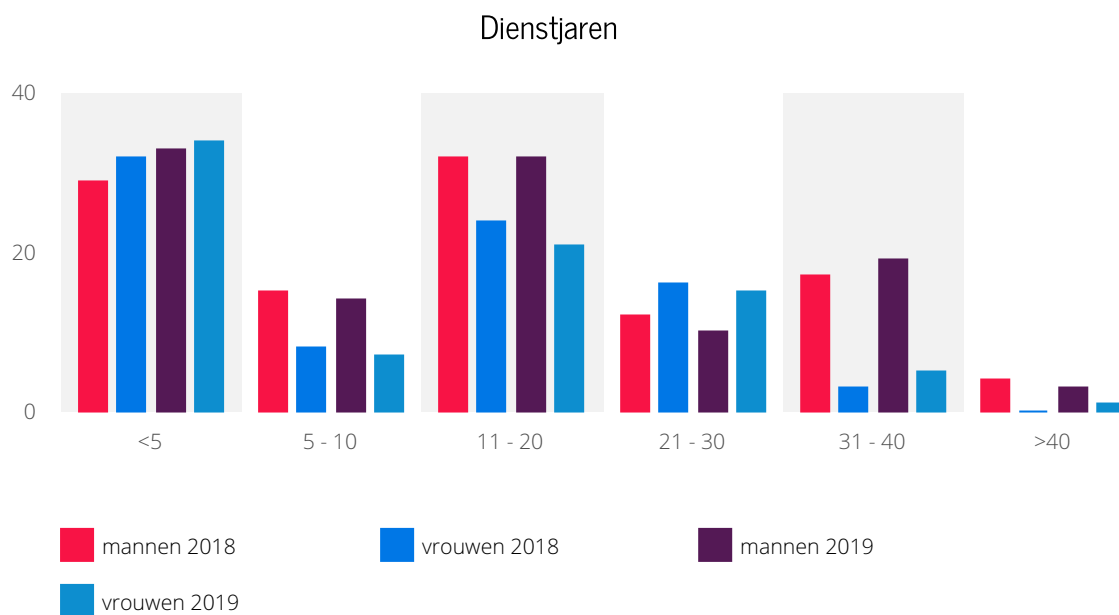


Onze medewerkers zijn het kapitaal van onze organisatie. Zonder hun inzet en deskundigheid kunnen we bewoners niet van dienst zijn. Eind 2019 hadden we 194 medewerkers in dienst, in totaal 176,4 fte.

Aantal medewerkers (peildatum 31-12-2019)

Bedrijfsonderdeel	Aantal medewerkers	Fte	Fulltime	Parttime	Aantal mannen	Aantal vrouwen
Directie en staf	17	15,7	9	8	4	13
Woondiensten	66	56,5	22	44	20	46
Vastgoed	24	21,6	13	11	16	8
Financiën en IT	23	20,2	13	10	13	10
Onderhoud	64	62,3	57	7	58	6
Totaal	194	176,4	114	80	111	83

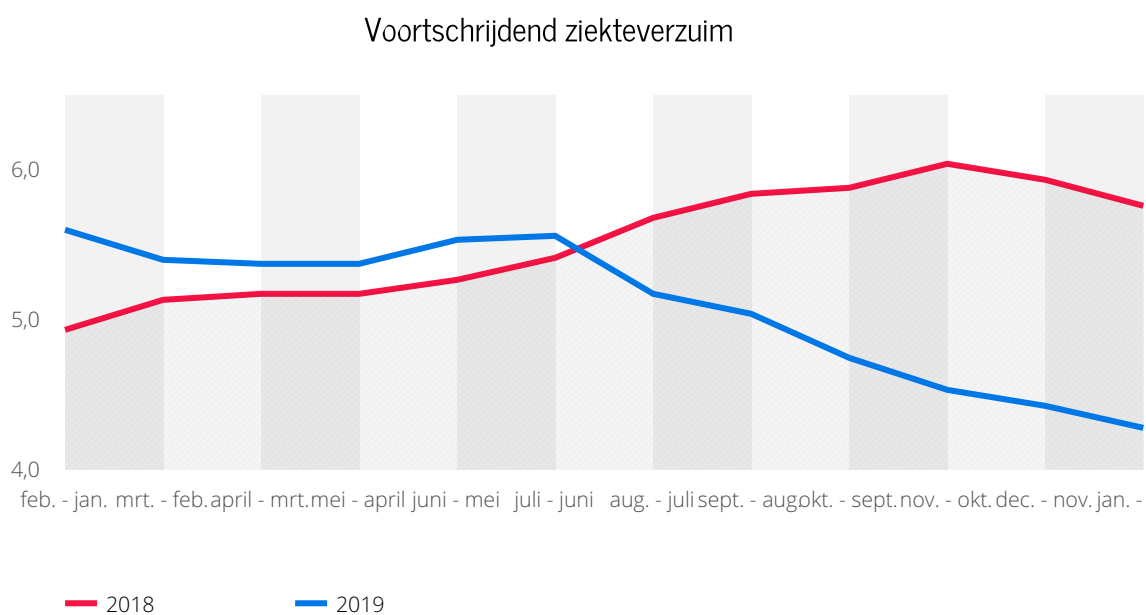
Nijestee heeft een loyaal personeelsbestand. De gemiddelde diensttijd is 14,1 jaar. Naast de groep medewerkers die langer in dienst zijn, is er een grote groep medewerkers die korter dan vijf jaar bij Nijestee werkt.



De gemiddelde leeftijd van mannen is 47,3 en van vrouwen 44 jaar. Samen is de gemiddelde leeftijd 45,9 jaar.

Ziekteverzuim

Vanaf 2019 maken we elk kwartaal een analyse van de ontwikkelingen rondom het medewerkersverzuim die we delen met de leidinggevenden. Deze werkwijze zorgt ervoor dat we meer grip hebben op de ontwikkeling van het ziekteverzuim, met als resultaat een daling naar 4,28% aan het eind van 2019.



Medewerkerstevredenheid

We meten de tevredenheid van onze medewerkers continu bij de jaarlijkse gesprekscyclus. De tevredenheid van onze medewerkers staat al jaren op nagenoeg hetzelfde hoge peil. Voor het vijfde jaar op rij gaven onze medewerkers ook in 2019 gemiddeld een 8,3 aan het werken bij Nijestee.

Bestuur

Nijestee heeft één algemeen directeur/bestuurder. Samen met de vier directeuren van de bedrijfsonderdelen vormen zij de directie. 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) onbezoldigd lid raad van toezicht Marketing Groningen (sinds 2014)
J. Drenth	geen
C. Terhell	onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Vastgoed en makelaardij Hanze hogeschool
J.G. Houtsma	onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Bedrijfseconomie Hanzehogeschool eigenaar adviesbureau JG
J.J. Vogel	eigenaar janjaapvogel.nl, advies in organisatieontwikkeling

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 met 113,5 punten.

7.3 Huurders sneller helpen

Aedes meet ieder jaar de tevredenheid van huurders van een corporatie. Dit gaat over de uitvoering van reparaties en planmatig onderhoud en de manier waarop vertrekkende en nieuwe huurders de dienstverlening ervaren. Deze gegevens zijn openbaar. Op die manier kunnen wij zien hoe we scoren ten opzichte van andere corporaties. In de presentatie van de uitkomsten maakt Aedes onderscheid in drie categorieën: A = kopgroep, B = gemiddeld en C = achter de kopgroep. In 2017 en 2018 bleef onze score steken op een B, in 2019 scoorden we een A.

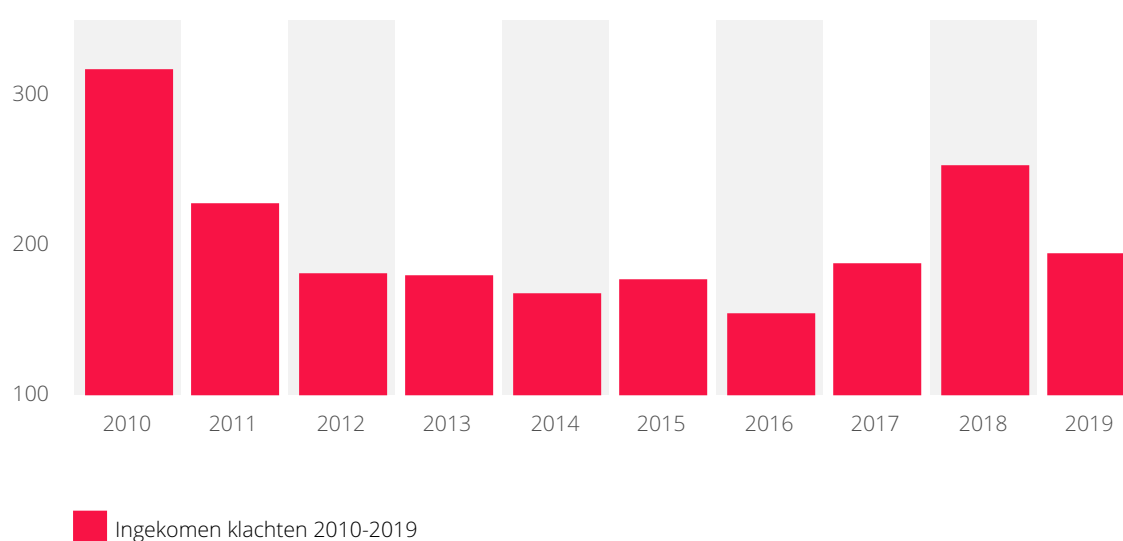
We willen bewoners zo goed mogelijk van dienst zijn. Daarop besloten we om de zomersluiting in 2019 af te schaffen. Ook pasten we de reactietermijn op telefonische verzoeken aan. We spraken in 2019 af om dit in het vervolg binnen twee werkdagen te doen in plaats van vijf.

Voor 2019 hadden we als voornemen om een digitaal portaal in te richten waar huurders online zaken met ons kunnen regelen of informatie kunnen vinden. Na onderzoek kwamen we tot de conclusie dat we eerst beter in kaart willen brengen hoe we onze dienstverlening nog verder kunnen optimaliseren, waarbij we rekening houden met onze verschillende doelgroepen en klantsegmenten.

7.4 Klachtafhandeling 2019

De klachtencoördinator neemt de klachten in behandeling. In 2019 kwamen 193 klachten binnen, een daling van circa 20% ten opzichte van 2018.

Aantal klachten 2010-2019



Afgelopen jaar stond het verhogen van de huurdertevredenheid centraal in onze strategie. De inspanningen lijken een goede invloed te hebben gehad op het aantal klachten over onze eigen organisatie: dat aantal klachten is gedaald. Alleen het aantal klachten over de aanpak van overlast steeg. Dit heeft te maken met het stijgend aantal overlastmeldingen waarmee we ons geconfronteerd zien, met name met de stijgende complexiteit van de overlastgevallen.

Het aantal klachten over externe aannemers is ongeveer gelijk gebleven. Bijna de helft van deze klachten gingen over de warmte- en koudelevering en de schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes. We nemen klachten serieus en ondernemen actie om het aantal klachten verder te verminderen.

Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties

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.

We hanteren als regel dat we het advies van de Klachtencommissie opvolgen. In het kalenderjaar 2019 rondde de commissie zes zaken af die aan Nijestee gerelateerd waren.

Huurder in gelijk	2
Nijestee in gelijk	2
Hoorzitting afgezegd door huurder	1
Nadere afspraken	1
Totaal	6

Huurcommissie

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 2019 deed de Huurcommissie uitspraak in 11 zaken met als voornaamste onderwerpen de jaarlijkse huuraanpassing, de afrekening van de servicekosten en de hoogte van de huur in relatie tot het onderhoud van de woning.

Huurder in gelijk	3
Nijestee in gelijk	8
Totaal	11

7.5 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) bestond eind 2019 uit acht leden. De zittingsduur van de leden is maximaal negen jaar (drie zittingsperiodes). In 2019 verlieten twee leden de OR vanwege het behalen van de maximale zittingstermijn en twee leden na een periode van zes jaar. De OR zocht daarop vier nieuwe kandidaten. Er zijn vier nieuwe OR-leden uit diverse bedrijfsonderdelen gevonden, precies voldoende om de OR weer op volle sterkte te laten draaien. Hierdoor zijn er geen verkiezingen uitgeschreven.

In 2019 overlegde de OR zeven maal met de algemeen directeur/bestuurder. Tijdens de vergaderingen was de manager HRM aanwezig om achtergrondinformatie te verstrekken. Vaste bespreekpunten zijn de stand van zaken van de bedrijfsonderdelen, de begroting, het jaarverslag en de bedrijfsrapportages, zoals de viermaandsrapportages en maandrapportages.

De OR heeft over specifieke onderdelen van het personeelsbeleid instemmingsrecht of adviesrecht. De OR gaf in 2019 een positief advies over:

- Jaarverslag 2018
- Notitie 'Vastgoed naar de Toekomst'
- Opheffen zomersluiting
- Benoeming nieuwe voorzitter van de RvC
- Begroting 2020

Daarnaast besprak de OR onder andere de (evaluatie van) het prestatiecontract van de bestuurder, de visie op personeelsbeleid, ontwikkeling / invoering van de strategische personeelsplanning, rapportage ziekteverzuim, werkdruk binnen de organisatie, uitkomsten van het medewerkertevredenheidsonderzoek en de prestatieafspraken. Ook spreekt de OR jaarlijks met (een afvaardiging van) de RvC zonder aanwezigheid van de bestuurder.

7.6 Samenwerkingsverbanden en verbindingen

We maakten in 2019 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. We hebben een aandelenbelang van 0,02% tegen een balanswaarde van € 1.219.
- *Verenigingen van Eigenaren (VvE's)*. We nemen eind 2019 deel aan circa 160 VvE's. Het beheer en de administratie zijn uitbesteed aan diverse VvE-beheerders.
- *Huisvesting internationale studenten*. De landelijke studentenhuysvester SSH Utrecht verzorgt per 1 januari 2015 de huisvesting van internationale 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. In december 2019 hebben we deze overeenkomst geactualiseerd waarin we, samen met de genoemde corporaties, de samenwerking met SSH hebben bekrachtigd.
- *Corporaties in de regio*. Het noorden van de provincie Groningen kampt met aardbevingen, in de stad zelf is het 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.



8

Bericht van de raad van commissarissen

Persoonlijk woord van de voorzitter

Trots

Nijestee is een corporatie om trots op te zijn: altijd ambitieus bezig met plannen voor de stad. We nemen vaak het voortouw. Dat is goed. We hebben eind 2019 meer dan achthonderd woningen in aanbouw, dat is lang niet meer voorgekomen. Een kanttekening is wel dat dit deels veroorzaakt wordt door vertraging van projecten die we in 2019 hadden willen opleveren. Het bouwen duurt langer dan gedacht, kosten van aannemers stijgen, er is tekort aan mensen en materialen en bouwlocaties zijn schaars. Nu zien we dat nieuwe problemen de kop opsteken in de vorm van stikstof of PFAS. Het is een uitdaging om wendbaarder te worden om beter op dergelijke onverwachte tegenslagen te kunnen inspelen.

Inhaalslagen

Als het gaat om de verduurzaming van bestaand bezit hebben we in 2019 een inhaalslag gemaakt. Daarnaast is de huurdertevredenheid weer op het gewenste peil; daar hebben we drie jaar hard aan gewerkt. Op dit punt zijn de verwachtingen ingelost, daar ben ik blij mee.

Voortouw in samenwerking

In 2016 brachten we een bidbook uit richting de gemeente. Daarin gaven we aan op welke locaties wij mogelijkheden zagen om te bouwen. Dat vond ik een goed initiatief, daar ben ik nog steeds trots op. We blijven in de stad het voortouw nemen als het gaat om nieuwbouw van huurwoningen, en nemen ook andere corporaties hierin mee. Ook op andere punten moeten we onze verantwoordelijkheid blijven nemen in de onderlinge samenwerking met de collega-corporaties en de gemeente. De contacten met de gemeente zijn goed, daar moeten we in blijven investeren op alle niveaus; bestuurlijk, ambtelijk en politiek.

Grenzen opzoeken

In 2019 stelden we de strategie voor de komende jaren bij. Daarin zoeken we meer de grenzen op van ons financiële kunnen. We investeren zoveel mogelijk geld in de stad door woningen bij te bouwen en duurzaam te verbeteren. We scherpen onze ambities steeds verder aan en dat moet ook: niet alleen meer woningen bouwen, maar ook snel richting energieneutraliteit daarvan. Ik ben blij dat we ook weer bouwen voor middeninkomens. Alles bij elkaar liggen er grote uitdagingen. Dat lukt alleen als je hier creatief mee omgaat. We moeten kansen en bedreigingen eerder onderkennen en er sneller op inspelen. Optrekken met vaste partners zie ik als enige weg. Daarom is het mooi dat we in 2019 zijn begonnen met het selecteren van strategische partners voor de verduurzaming van onze woningen.

Kritisch blijven

Als raad van commissarissen spreken we om de zoveel tijd met de Participatieraad en de Ondernemingsraad. De Participatieraad is één van de successen van Nijestee. De formule werkt: de leden zijn blij met de informatie die ze krijgen en dat hun adviezen serieus worden meegewogen in beleidsbeslissingen die we uiteindelijk maken. Ook de Ondernemingsraad is positief over de informatievoorziening en de manier waarop er met hen gewerkt wordt. Het is belangrijk om met alle belanghouders in gesprek te blijven en onze eigen kritische tegenkracht te organiseren.

Afscheid van Nijestee

Na acht jaar zit mijn werk bij de raad van commissarissen er op. We hebben pieken en dalen met elkaar beleefd. Vlak na mijn benoeming in 2012 werden we geconfronteerd met bezuinigingen, gedwongen ontslagen, uitstel van bouwprojecten en onderhoud. Daar zijn we achteraf gezien goed doorheen gekomen. We zijn nu in topvorm, houd dat vast. Nijestee heeft mijn hart gestolen en ik ben verknocht geraakt aan de

stad. Ik vind het prachtig om te zien hoe in Groningen gewerkt wordt. Dit zal ik allemaal moeten loslaten, dat vind ik niet gemakkelijk. Ik wens mijn opvolger van harte succes en dank alle medewerkers van Nijestee voor het goede werk dat er is gedaan.

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. De RvC handelt volgens een eigen 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 is in 2019 herijkt en bestaat onder andere uit de volgende middelen:

Toezichtkader	Toetsingskader
Woningwet	Strategisch kader 'Groeien op z'n Gronings'
Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting	Volkshuisvestelijke visie
Governancecode Woningcorporaties	Portefeuilleplan
Wet Normering Topinkomens	Prestatiecontract bestuurder en strategiekaart
VTW beroepsregels bezoldiging	Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie
Statuten	Financieel kader
Reglement raad van commissarissen	Meerjarenbegroting
Reglement auditcommissie	Treasury-jaarplan
Reglement remuneratiecommissie	Reglement financieel beleid en beheer
Reglement bestuur	Treasury-statuut
Gezamenlijk beoordelingskader AW en WSW	Investeringsstatuut
Toezichtsvisie	Verbindingenstatuut
Samenwerkingsovereenkomst Huurdersorganisatie	Procuratiereglement
	Huurbeleid
	Duurzaamheidsbeleid
	Risicomanagementbeleid
	Bedrijfscode (inclusief klokkenluidersregeling)
	Inkoopbeleid
	Strategisch personeelsplan

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 RvC betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten moeten beschikken om deze functies goed uit te kunnen 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 RvC, individueel en als geheel, moet in staat zijn de bestuurder waar nodig een spiegel voor te houden om open van gedachten te kunnen wisselen. De bestuurder gebruikte de RvC in 2019 bewust als klankbord in de discussie over de volkshuisvestelijke visie en de herijking van de strategie waarin Nijestee inzet op groei van het aantal woningen, waaronder in de middenhuur.

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 2015 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 plaatsvervangend bestuurder vanuit de directie aan te wijzen. In geval van nood was dit de voorzitter van de RvC. De RvC vond dit geen duurzame oplossing. Eind 2019 is de heer Vogel tot plaatsvervangend bestuurder aangewezen in geval van belet of ontstentenis van de bestuurder.

Beoordeling

De raad heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie benoemd. 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 overleg over het functioneren van de bestuurder met alle directieleden en enkele stafmedewerkers.

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.

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 en sectorspecifieke bezoldigingsregels. De beloning van het bestuur voldoet hieraan. 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 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. De RvC hanteert een beloningsbeleid waarin is opgenomen dat de vergoeding voor de leden van de RvC maximaal 80% bedraagt van het maxima volgens de Beroepsregels VTW. Ook voor 2019 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

De RvC bestaat uit zes leden. Twee leden zijn op voorspraak van de huurders benoemd, waaronder mevrouw Tiemersma. In 2019 liep haar eerste zittingstermijn van vier jaar af. Na een unanieme voordracht van de Participatieraad en groen licht van de AW is zij herbenoemd voor vier jaar. Eind 2019 nam de voorzitter afscheid na het verstrijken van de maximale zittingstermijn van acht jaar. Voor de werving van een nieuwe voorzitter is de profielschets geactualiseerd en een geschiktheidsmatrix opgesteld. Mevrouw Scholten en de heer Regterschot vormden in 2019 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 commissie koos voor de heer De Jeu die na een kennismakingsgesprek met de voltallige RvC tot nieuwe voorzitter benoemd werd. De AW gaf een positieve zienswijze af. De heer De Jeu trad per 1 januari 2020 aan. De raad is van mening dat de samenstelling zowel in termen van deskundigheid en ervaring als qua diversiteit met de benoeming van de nieuwe voorzitter goed op orde is.

Nieuwe leden doorlopen een introductieprogramma met daarin onder andere kennismaking met directieleden, een fietstocht langs het bezit van Nijestee en een kennismaking met een afvaardiging van de Participatieraad en ondernemingsraad.

Vergaderingen en overleg

De RvC kwam in 2019 zes keer bijeen met de bestuurder en de controller. Regelmatig worden andere directieleden of medewerkers uitgenodigd om een presentatie te verzorgen. 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 voert jaarlijks overleg met de Participatieraad en ondernemingsraad. Die gesprekken vinden plaats zonder de aanwezigheid van de bestuurder. 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, de jaarrekening en de meerjarenbegroting. Deze rapportages voorzien in gestructureerde informatie over de financiële resultaten en ratio's, verkoop, vastgoedprojecten, duurzaamheid, risico's, integriteit en organisatorische ontwikkelingen. Belangrijke besluiten worden voorzien van een control-notitie van de controller.

Naast interne informatievoorziening betreft de raad ook externe onderzoeken in het toezicht, zoals de Aedes-benchmark en oordelen van derden (accountantsrapportages, beoordelingen door externe toezichthouders en visitatie). In de vergaderingen besteedt de raad aandacht aan de resultaten die zijn geboekt op strategische doelstellingen, de ontwikkelingen van de organisatie en actualiteiten.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van Nijestee. Er bestaat geen overlap 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 2019 vonden geen transacties plaats 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 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) integriteitskwesaties. In 2019 besteedde de RvC extra aandacht aan integriteit in de vorm van een gezamenlijke workshop met de directie onder leiding van externen. In deze workshop werden verschillende cases behandeld en gingen de leden van de RvC en directie met elkaar in gesprek. Deze bijeenkomst zorgde voor een goed gesprek en was waardevol.

Auditcommissie

De auditcommissie richt zich in het bijzonder op advies over de interne beheersing, financiële informatievoorziening, het controleproces met de accountant, compliance en het treasury-beleid. 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. Evenals in 2018 constateerde de accountant geen onregelmatigheden in 2019. De auditcommissie heeft de accountant gevraagd enkele kritische gebieden van nadere aandacht te voorzien. De commissie vergaderde in 2019 drie keer in bijzijn van de controller en de directeur Financiën en Informatie, waaronder éénmaal met de externe accountant. De commissie voert jaarlijks een apart gesprek met de controller en een medewerker uit de organisatie. Dit jaar was dat de medewerker Financieel Beleid.

De auditcommissie deed schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC. Het jaarverslag 2018, de rapportages van de accountant, het herijkt Investeringsstatuut, het interne controleplan en de begroting 2020 waren de belangrijkste besprekpunten.

Op advies van de auditcommissie besloot de RvC in 2019 de opdracht voor de jaarrekeningcontrole aan BDO te verlengen voor het vierde opeenvolgende jaar. BDO verricht geen andere opdrachten bij Nijestee. Op deze manier is de onafhankelijkheid van de externe accountant geborgd.

Samenstelling RvC

Naam	Geboortejaar	Functie in RvC	Jaar eerste benoeming	Benoemd tot		Profiel
De heer W. de Jong	1960	Voorzitter	01-01-2012	01-01-2020		Governance en volkshuisvesting
De heer E. de Boer	1966	Lid	01-01-2013	01-01-2021		Financiën en Control
Mevrouw J. Tiemersma	1967	Lid, Huurder commissaris	20-05-2015	20-05-2023		Governance en Financiën en Control
De heer J. Regterschot	1953	Lid	07-02-2018	07-02-2022	*	Vastgoed
Mevrouw I. Scholten	1957	Vicevoorzitter, Huurder commissaris	18-04-2018	18-04-2022	*	Governance en volkshuisvesting
De heer E. van der Laan	1967	Lid	03-11-2018	03-11-2022	*	Juridische zaken

* na deze termijn hernoembaar

Samenstelling commissies in 2019

Auditcommissie	E. de Boer J. Tiemersma	Voorzitter
Remuneratiecommissie	I. Scholten W. de Jong	Voorzitter

8.5 Zelfevaluatie en educatie

Op 18 september organiseerde de RvC de jaarlijkse zelfevaluatie, dit maal onder leiding van extern adviseur Anne-Else Højberg. De bestuurder was hierbij niet aanwezig volgens de richtlijnen van de Governancecode. Aangezien ook de relatie tot het bestuur volgens deze code onderwerp van de zelfevaluatie is, heeft de begeleider voorafgaand aan de zelfevaluatie een interview met de bestuurder gehouden.

Nijestee staat op het punt om vergaande keuzes te maken voor de toekomst als het gaat om bouwen. Deze keuzes hebben grote financiële gevolgen. De RvC signaleerde het belang om zich niet té reactief of té proactief op te stellen. Het gaat erom dat de RvC over de juiste dingen in gesprek is om afgewogen keuzes te kunnen maken. Een van de voornemens die voortkwam uit de vorige zelfevaluatie is dat de RvC meer aandacht wilde besteden aan teamvorming, te meer omdat er in 2018 drie nieuwe leden tot de raad toetraden. Aan deze wens is invulling gegeven door tijdens de zelfevaluatie te werken met persoonlijke waardenprofielen. Hierdoor ontstond niet alleen meer zelfinzicht, maar ook de mogelijkheid om ieders kracht en voorkeuren beter te leren kennen waardoor er effectiever samengewerkt kan worden. De raad wil diversiteit benutten en samen onderscheidend zijn. Besloten is om de onderlinge dialoog voort te zetten en te versterken, ook met de nieuwe voorzitter.

Als agendapunten voor de toekomst benoemde de raad onder andere om de huurdertevredenheid centraal te blijven stellen, de toekomstvisie verder door te ontwikkelen op thema's als duurzaamheid, betaalbaarheid en middenhuur en het contact met de gemeente en andere samenwerkingspartijen aan te halen. In de interne samenwerking is het de wens om meer dilemma's met de bestuurder te delen als raad als geheel, in plaats van één op één met de voorzitter van de RvC.

De leden zorgen ervoor dat zij de kennis en vaardigheden behouden en ontwikkelen om goed inhoud te geven aan hun taak, onder andere via permanente educatie (PE). Elk lid moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar halen (naar rato van benoemingsdatum in dat jaar). Als er meer punten zijn gehaald, kunnen de overige punten mee worden genomen naar het volgend jaar. Alle leden van de RvC haalden het benodigde puntenaantal in 2019.

PE-punten per commissaris

	2018	2019
W. de Jong	18	31
E. de Boer	80	3
J. Tiemersma	26	21
J. Regterschot	14	6
I. Scholten	12	23
E. van der Laan	9	5

8.6 Besluiten en activiteiten

De raad van commissarissen nam in 2019 onder meer de volgende besluiten, respectievelijk keurde de volgende besluiten goed:

- herbenoeming van mevrouw Tiemersma
- herijkte profielschets RvC en benoeming van de heer De Jeu tot voorzitter
- nieuwbouw van de Semmelweisstraat fase 3, Treslinghuislocatie, Grunobuurt blok Tractie en Van Houtenlaan
- prestatiecontract bestuurder, inclusief strategiekaart 2019
- jaarverslag Nijestee 2018
- (uitgangspunten) begroting 2020
- functioneren accountant: hernieuwde opdracht voor BDO
- waarderingprotocol beleidswaarde en marktwaarde
- nieuwe volkshuisvestelijke visie Nijestee
- financieel kader 'Bewust iets dichterbij de rand'
- bod en prestatieafspraken met gemeente en Participatieraad
- investeringsstatuut
- notitie samenwerking
- treasury-jaarplan 2020
- benoeming plaatsvervangend algemeen directeur / bestuurder
- aanpassing procuratiereglement (tekenbevoegdheid)

Daarnaast besprak de raad in 2019 onder andere de volgende onderwerpen:

- managementinformatie
- brieven externe toezichthouders (AW, WSW, externe accountant)
- klachtenrapportage
- jaarrapportage vermoedde misstanden en onregelmatigheden 2018
- themabijeenkomsten: van visie naar begroting, strategisch personeelsplan
- uitkomst Aedes-benchmark
- risico-assessment WSW aardbevingsregio
- woondeal rijk - gemeente Groningen
- coalitieakkoord gemeente Groningen 2019-2022
- visie duurzaamheid 2020-2025
- consequenties maatregelen Prinsjesdag
- risico's stikstof en PFAS
- herijking woonvisie gemeente Groningen en positie Nijestee
- update strategisch kader 2016-2020

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 workshop integriteit (met directie)
- deelname aan Participatiecafé's door huurdercommissarissen
- deelname aan nieuwjaarsbijeenkomst Nijestee
- fietsexcursie op 19 juni 2019 langs diverse projecten
- deelname aan de BinnensteBuitendag in november 2019

- jaarlijks gesprek met de wethouder, OR en Participatieraad

8.7 Hoofd- en nevenfuncties van de raad

Naam	Hoofdfunctie(s)	Nevenfunctie(s)
W. de Jong	Burgemeester gemeente Houten (tot 1 juli 2019)	Eigenaar van Communitas advies en toezicht Voorzitter bestuur Stichting Micha-NL netwerk Lid bestuur VTW (Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties) Voorzitter Raad van Toezicht Landschap Erfgoed Utrecht Voorzitter Raad van Toezicht Gemiva-SVG Groep (gehandicaptenzorg) Lid Raad van Commissarissen Habion
E. de Boer	Hoofd Enterprise Risk Management bij Univé Verzekeringen	Lid Raad van Toezicht Zonnehuisgroep Noord Zuidhorn Lid Raad van Toezicht ziekenhuis Nij Smellinghe Drachten
J. Tiemersma	Directeur/Eigenaar Personal Too, Interim- en programmamanagement	Lid Cultuurraad Eindhoven Lid Comité van Aanbeveling Groningen Verwelkomt Lid Comité van Aanbeveling Social Impact Noord Nederland Bestuursvoorzitter stichting Aletta Jacobs Noord Nederland Penningmeester algemeen bestuur VNO NCW MKB Noord
J. Regterschot	Bestuurder / (mede) eigenaar Kreator ontwikkelaars en adviseurs Zwolle	Investeerder/ondernemer, (mede) eigenaar van onder andere Lumen hotel en events, Old Vic, Jelcer networks, e.a. Lid RvA Accel Germany Fund
I. Scholten	Directeur/bestuurder Doktersdienst provincie Groningen (tot 1 april 2019)	Lid bestuur van Stichting Vrienden van het UMCG Supervisor VAG (opleiding voor verloskundigen) Supervisor RUG (huisartsen in opleiding)
E. van der Laan	Gemeentesecretaris Achtkarspelen / Algemeen directeur gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel	Algemeen Commandant Bevolkingszorg/Operationeel leider Veiligheidsregio Friesland Lid Raad van Commissarissen Actium Lid Raad van Toezicht Zorggroep Groningen



9

Financiën

Bewoners fietsen naar huis met plantjes die Nijestee uitdeelde op 29 juni 2019

9.1 Financieel kader

Ons financieel beleid is erop gericht de financiële continuïteit op de lange termijn veilig te stellen en de financiering te waarborgen, zodat we onze volkshuisvestelijke taken kunnen blijven uitvoeren. Uitgangspunt is om te allen tijde te voldoen aan de gestelde externe normen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Ons Financieel Kader **'Bewust iets dichtter naar 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 (nog) meer beschikbare middelen inzet om aan de vraag naar betaalbare huurwoningen te kunnen voldoen. 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 CO²-uitstoot in het wonen. Dit betekent overigens niet dat alles kan. We blijven alert op externe ontwikkelingen en blijven de financiële positie vanuit dat oogpunt bewaken.

De beoordeling van de financiële continuïteit vindt plaats op afzonderlijke DAEB-tak, niet-DAEB-tak en totaal niveau. De DAEB- en de niet-DAEB-tak, als ook de corporatie als geheel, dienen zelfstandig levensvatbaar financierbaar te zijn. De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van onderstaande ratio's.

Ratio	Norm extern DAEB	Norm extern niet-DAEB	Interne bandbreedte (DAEB)	Realisatie 2019	Voldaan aan externe norm
1. Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,8	1,5 - 2,0	DAEB: 1,8 Niet-DAEB: 2,5 Totaal: 1,85	Ja
2. Solvabiliteit	> 20%	> 40%	22% - 33%	DAEB: 56% Niet-DAEB: 70% Totaal: 54%	Ja
3. Loan-to-value	< 75%	< 75%	70% - 74%	DAEB: 46,8% Niet-DAEB: 17,4% Totaal: 44,3%	Ja
4. Dekkingsratio	< 70%	< 70%	N.v.t.	DAEB: 25,4% Niet-DAEB: 15,3% Totaal: 25,0%	Ja
5 Borgbaarheid	Ja	N.v.t.	N.v.t.	Borgbaar	Ja

Los van de externe normen hanteren we ook enkele eigen, interne normen. Wanneer we langdurig lager scoren dan de interne normen gaan we het beleid bijstellen, omdat we anders "te dicht bij de rand komen".

In 2019 voldoen de ratio's aan de externe norm. Jaarlijks krijgen we een oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties. Het oordeel voor 2019 is positief. We voldoen daarmee in 2019 zowel aan de criteria van het WSW als van de AW.

De informatie in de volgende paragrafen is toegelicht op totaalniveau (DAEB + niet-DAEB). Een toelichting op DAEB dan wel niet-DAEB is opgenomen in de bijlagen.

9.2 Resultaat 2019

9.2.1. Analyse van het resultaat 2019

Het resultaat 2019 bedraagt positief € 146,8 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Hieronder lichten we de meest opvallende verschillen ten opzichte van de begroting toe.

Omschrijving (bedragen * € 1 miljoen)		Resultaat 2019
Begroot resultaat		5,1
Afwijkingen t.o.v. begroting:		
Hogere marktwaardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	139,5	
Lagere huurontvangsten	-0,6	
Hoger marktwaardeverlies projecten (nieuwbouw en energetische verbetering)	-3,2	
Hoger resultaat verkoop	2,6	
Hogere lasten vennootschapsbelasting	-2,6	
Lagere onderhoudslasten	4,1	
Lagere heffingen (verhuurdersheffing/saneringsheffing)	0,3	
Diversen	1,6	
		141,7
Gerealiseerd resultaat		146,8

Toelichting:

Marktwaardestijging – iedere wijziging van de marktwaarde heeft een resultaatseffect. De marktwaarde bedroeg begin 2019

€ 1,496 miljard. In 2019 is de marktwaarde gestegen met circa 10%. De marktwaardestijging bedraagt € 152,8 miljoen (begroot: € 13,3 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 9.2.2.

Marktwaardeverlies projecten – In 2019 bedraagt het marktwaardeverlies op energetische verbeteringen € 10,9 miljoen, waar we in de begroting uitgaven van € 4,2 miljoen. Dit verschil verdient echter wel een nuancering. Vanaf boekjaar 2019 wordt ook het planmatig onderhoud dat tegelijkertijd met de verbetering wordt uitgevoerd niet meer verantwoord onder 'onderhoudslasten', maar onder waardeveranderingen vastgoedportefeuille. In 2019 is hier een bedrag mee gemoeid van circa € 6 miljoen. In de jaarrekening (onderdeel '46. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille') is een specificatie opgenomen van de diverse afwaarderingen.

Per saldo is er een negatief verschil met de begroting van € 3,2 miljoen:

- Energetische verbeterprojecten -/- € 6,7 miljoen (met name veroorzaakt door andere verantwoordingsmethodiek 'onderhoudslasten' zoals hierboven beschreven)
- Nieuwbouw -/- € 2,6 miljoen, vanwege een hoger (voorcalculatorisch) marktwaardeverlies op de projecten Grunobuurt blok 4, Van Houtenlaan, Semmelweisstraat en Treslinghuis
- Sloop +/- € 5,2 miljoen, omdat de start van de sloop Selwerd is doorgeschoven naar 2020.
- Overig +/- € 0,9 miljoen (onder andere lagere lasten van verbeteringen via onderhoud en zonnepanelen).

Vennootschapsbelasting

De lasten vennootschapsbelasting zijn hoger dan begroot, effect negatief € 2,6 miljoen. Enerzijds wordt dit verschil veroorzaakt door nagekomen lasten 2018. Anderzijds door de introductie van de ATAD-regeling. Binnen deze regeling wordt de renteaftrek binnen het fiscale resultaat beperkt. Hierdoor stijgt het fiscale resultaat en is de afdracht vennootschapsbelasting hoger.

Onderhoudslasten

De lasten van onderhoud zijn lager dan begroot, omdat met ingang van boekjaar 2019 bepaalde onderhoudslasten onder investeringen worden verantwoord. Dit betreft planmatig onderhoud dat tegelijkertijd met energetische verbeteringen wordt uitgevoerd. Conform nieuwe definities (gepubliceerd in juli 2019) mogen dergelijke uitgaven verantwoord worden onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Positief effect: € 4,1 miljoen.

9.2.2 Vermogensovermaat

Als je naar de jaarcijfers van 2019 van Nijestee kijkt, lijkt het alsof we veel meer geld hebben. Dit komt doordat we onze woningen moeten waarderen op marktwaarde. Dit betreft min of meer de verkoopwaarde van onze woningen.

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. We willen vooral méér 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 werd ingevoerd, 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 duidelijkheid hebben, bouwen we meer en maken we meer woningen energiezuinig. Zodat de wachttijden voor een sociale huurwoning korter worden en energielasten voor de bewoner lager.

9.3 Marktwaaarde 2019

We waarden ons bezit (DAEB en niet-DAEB) op marktwaaarde in verhuurde staat conform het geactualiseerde Waarderingshandboek voor woningcorporaties. Wij passen hierbij de methodiek van de 'full-versie' toe.

9.3.1 Toelichting keuze waarderingsgrondslag

Het voorgeschreven rekenmodel voor de marktwaaarde maakt gebruik van een DCF-berekening (Discounted Cash Flow). Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar de inkomsten en uitgaven zo betrouwbaar mogelijk worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van vijftien jaar (de zogenaamde exit yield). Het schatten van kosten en opbrengsten gebeurt aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitpanden. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip marktwaaarde. Dit is de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Full versie

Het waarderingshandboek staat toe dat er gebruik wordt gemaakt van een basisversie of van een full versie. De basisversie staat hierin gedetailleerd beschreven 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). Wij kozen voor de full versie. Dit heeft twee redenen:

- de basisversie is vrij grof van aard en zegt niks over de 'werkelijke' marktwaaarde van ons bezit.
- we onderzoeken de mogelijkheden van (beperkt) sturen op marktwaaarde. De basisversie is hiervoor niet geschikt.

In een Position Paper legden we vast op welke wijze we de marktwaaarde berekenen.

Taxatie

Nijestee maakt gebruik van de diensten van twee taxateurs, één voor de woningportefeuille en één voor de BOG/MOG-portefeuille. Beide taxateurs zijn aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Zij zijn onafhankelijk en voeren verder geen andere werkzaamheden uit voor Nijestee.

Van de woningportefeuille wordt jaarlijks 1/3 volledig getaxeerd en gewaardeerd. Voor de waardering van de overige 2/3 verloopt het proces anders dan in 2018. Vanaf de waarderingsronde 2019 is de aannemelijkheidsverklaring door een taxateur namelijk vervallen. Om de overige 2/3 te waarden zijn er nu twee opties: via update door een taxateur of zelf doen. Nijestee kiest ervoor om de overige 2/3 zelf te doen. Voor het zelf (intern) waarden gelden een aantal eisen, bijvoorbeeld: representatieve verdeling 1/3 versus 2/3, interne controle op input en output, capabele medewerkers en functiescheiding, onderbouwing van waardering aan de hand van beleggingstransacties, leegwaarde en markthuurreferenties. We hebben al meerdere jaren ervaring met zelf waarden. De afgelopen jaren beoordeelde de taxateur de aannemelijkheid van deze interne waarden. De ervaring heeft geleerd dat die toetsing nauwelijks tot aanpassingen leidde. Om die reden, en temeer omdat we in 2019 een eigen assetmanager aantrokken, zijn we van mening dat de benodigde kennis en competenties in voldoende mate aanwezig zijn om zelf 2/3 van het bezit te kunnen waarden.

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

Reaturn

Het berekenen van de marktwaarde is een arbeidsintensief traject. We schaften daarom het product Reaturn (van Reasult) aan. Dit softwareproduct gebruiken we bij het bepalen van de marktwaarde van vrijwel alle vastgoedcategorieën. Ieder complex doorloopt afzonderlijk het taxatieproces en heeft op ieder moment een status in het taxatieproces. Daarnaast biedt Reaturn een aantal (flexibele) rapportages waarmee het taxatieproces van de gehele portefeuille of van delen daarvan is te volgen.

9.3.2 Toelichting ontwikkeling marktwaarde 2019

De ontwikkeling van de marktwaarde laat zich herleiden tot drie ontwikkelingen: de ontwikkeling in de voorraad, investeringen en de autonome (markt)ontwikkeling. De marktwaarde van het bezit (DAEB en niet-DAEB) is als volgt opgebouwd:

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	DAEB Vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	Ten dienste der exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	13.289	1.360	2	14.651	
Boekwaarde 1 januari 2019:	1.386.315	97.257	12.085	1.495.657	
Mutaties:					
Opleveringen	589			589	1
Investerings	3.685			3.685	2
Desinvesteringen verkoop	-6.629	-18.207		-24.836	3
Desinvesteringen sloop	0	0		0	
Aanpassingen marktwaarde	153.482	-1.165	450	152.767	4
Overige mutaties	99		-64	35	
Totaal van de mutaties	151.226	-19.372	386	132.240	
Marktwaarde 31 december 2019	1.537.541	77.885	12.471	1.627.897	

De totale omvang van de vastgoedportefeuille is ten opzichte van 2018 met bijna € 132 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1,628 miljard.

Toelichting:

1. In 2019 zijn 2 BOG-objecten omgebouwd naar 8 woningen. De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 589.000.
2. Bijna 400 woningen zijn duurzaam verbeterd in 2019. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 3,685 miljoen.
3. In 2019 zijn er 125 woningen verkocht, waarvan 55 DAEB en 70 niet-DAEB. Verder zijn er 3 bedrijfspanden verkocht (Niet-DAEB). Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 81 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 24,8 miljoen.
4. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2019 wederom positief ontwikkeld. Dit is onder andere af te lezen aan een leegwaardstijging van gemiddeld 12%. Door deze leegwaardstijging is ook de marktwaarde toegenomen met circa 10%. In waarde betekent dit een stijging van circa € 152,8 miljoen.

9.3.3. Van marktwaarde naar beleidswaarde

De **beleidswaarde** heeft betrekking op de materiele vaste activa en wordt afgeleid van de marktwaarde. De aanpassing van de marktwaarde wordt gedaan door vier afzonderlijke aspecten in te vullen in de bestaande DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De vier aspecten zijn:

1. beschikbaarheid: uitgaan van doorexplotatie i.p.v. uitpanden;
2. betaalbaarheid: uitgaan van eigen huurprijsbeleid bij mutatie i.p.v. markthuurg;
3. kwaliteit: uitgaan van eigen onderhoudsbeleid i.p.v. marktconforme normen;
4. beheer: uitgaan van eigen vastgoedbeheerkosten i.p.v. marktconforme normen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen * € 1.000	2019	2019	2018	2018
Marktwaarde in verhuurde staat		€1.615.000,00		€1.484.000,00
Beschikbaarheid (doorexploteren)	-/- € 244.000		-/- € 313.000	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 326.000		-/- € 285.000	
Kwaliteit (onderhoud) 1)	-/- € 34.000		-/- € 113.000	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 101.000	-/- € 705.000	-/- € 111.000	-/- € 822.000
Beleidswaarde		€910.000,00		€662.000,00

1) In 2019 is de berekeningstechniek van de marktwaarde/beleidswaarde aangepast (bijvoorbeeld op het gebied van bepaling onderhoudslasten). Hierdoor is de vergelijking en analyse op onderdelen tussen 2018 en 2019 niet mogelijk.

Dit impliceert dat circa € 705 miljoen (2018: € 822 miljoen) van het totale eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

9.3.4 Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

De beleidswaarde is in 2018 ingevoerd. Ultimo 2019 is het waardebegrip nog steeds in ontwikkeling. De beleidswaarde stijgt in 2019 van € 662 miljoen naar € 910 miljoen (absolute stijging van € 248 miljoen). Omdat het waardebegrip nog steeds in ontwikkeling is, willen we benadrukken dat de beleidswaarde met enige terughoudendheid beoordeeld moet worden.

De stijging van de beleidswaarde in 2019 heeft onder andere te maken met het volgende:

- Lagere disconteringsvoet. Vanwege de hoogconjunctuur in Nederland, is de marktwaarde behoorlijk gestegen. Het risico om te investeren in vastgoed (woningen) is verder verlaagd, wat zich vertaalt in een lagere disconteringsvoet. Hierdoor is de beginwaarde ten opzichte van 2018 aanzienlijk gestegen.
- Aanpassing van het huurbeleid. Het huurbeleid van Nijestee is in 2019 aangepast. De streefhuur is voor DAEB verhoogd van 80% van maximaal redelijk naar 85%. Voor niet-DAEB bedraagt de streefhuur 95% van maximaal redelijk.
- Lagere norm beheerkosten. In 2019 zijn nadere richtlijnen gepubliceerd voor het bepalen van de norm beheerkosten.

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we 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. Daarnaast betreft dit de grootste post waar we een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is deze aan fluctuaties onderhevig. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse wordt het effect van een lagere streefhuur en een hogere beheernorm getoetst (zie hiervoor de jaarrekening onder "Vastgoedbeleggingen").

Onze mogelijkheden 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 onze doelstelling 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.

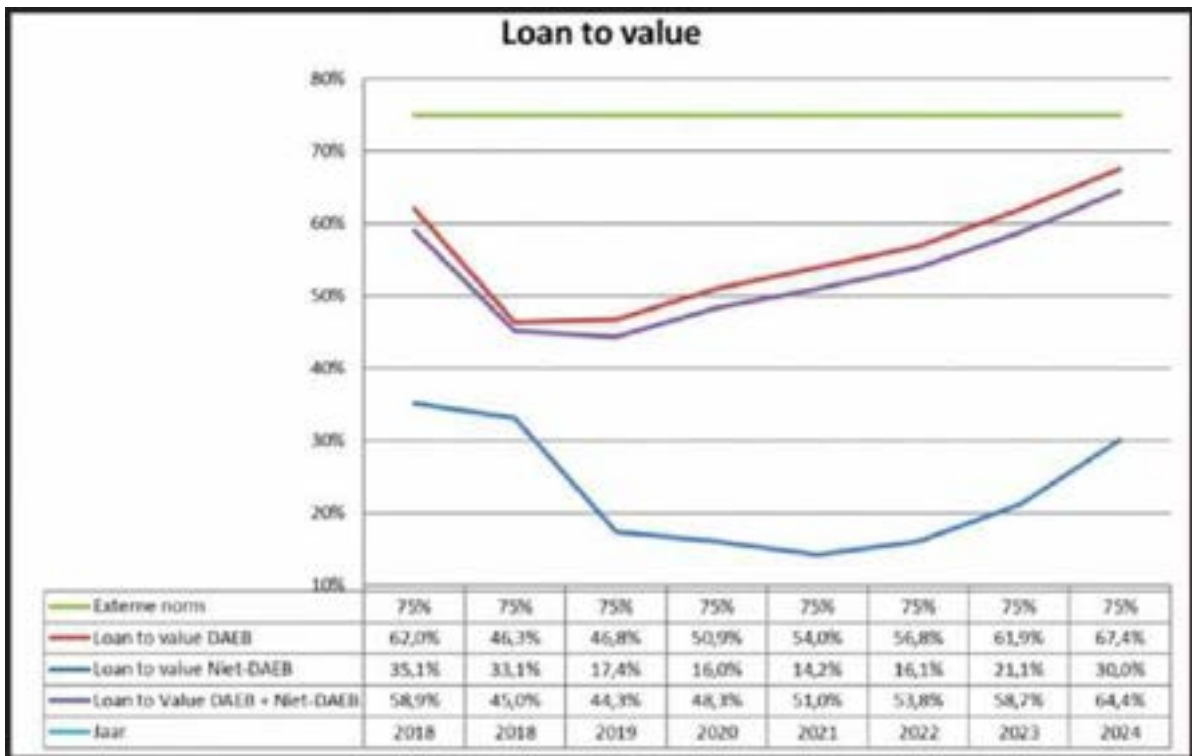
9.3.5 Loan-to-value

De loan-to-value (LTV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de beleidswaarde. Ultimo 2019 is de stand van de opgenomen geldleningen € 403,8 miljoen. De beleidswaarde van het bezit van Nijestee bedraagt € 910 miljoen. De LTV is derhalve 44,3%.

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand leningen	391.800	12.000	403.800
Interne lening	-1.000	1.000	0
Subtotaal	390.800	13.000	403.800
Beleidswaarde	836.000	74.000	910.000
Loan-to-value	46,80%	17,40%	44,30%

Nijestee streeft bij DAEB naar een LTV van maximaal 75%. Hiermee sluit zij aan bij de criteria van AW/WSW. De jaren na 2019 zijn richtinggevend en sterk afhankelijk van realisatie van voorgenomen investeringen.



Laagconjunctuur

De afgelopen jaren was de woningmarkt in de stad Groningen 'booming' en kunnen we spreken van een periode met hoogconjunctuur. Dat resulteert in een relatief hoge marktwaarde en een navenant hoge beleidswaarde. Historisch gezien is de verwachting dat deze trend ook weer een keer zal omslaan naar een periode waarin het economisch wat minder zal gaan (laagconjunctuur). We hebben dit scenario uitgewerkt met als uitgangspunt dat de beleidswaarde 10% lager ligt dan hierboven gepresenteerd. Het effect is dat de loan-to-value in 2024 dan op een niveau uitkomt van 74,3% (DAEB), en dus nagenoeg de grens van 75% bereikt.

9.4 Activiteitenplan 2020 -2024

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

DAEB en niet-DAEB	Totaal	Jaarverslag 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Sloop	-/- 647	0	-/- 145	-/- 120	-/- 154	-/- 101	-/- 127
Verkoop huurwoningen DAEB	-/- 305	-/- 55	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50
Verkoop huurwoningen niet-DAEB	-/- 235	-/- 70	-/- 50	-/- 40	-/- 30	-/- 25	-/- 20
Nieuwbouw huurwoningen DAEB	1.606	8	407	417	144	290	340
Nieuwbouw huurwoningen niet-DAEB	227	0	15	55	20	69	68
Aankoop woningen	2	2	0	0	0	0	0
Administratieve correcties 1)	63	63	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen in eigendom	711	-/- 52	177	262	-/- 70	183	211
Aantal woningen in eigendom: start = 13.515 ultimo 2018		13.463	13.640	13.902	13.832	14.015	14.226

1) Nijestee verhuurt diverse groepswohnungen die als één huurcontract zijn opgevoerd in de administratie. Deze groepswohnungen echter hebben meerdere verhuureenheden. In 2019 zijn deze eenheden apart opgevoerd in de administratie zodat een vollediger zicht ontstaat op het aantal woningen van Nijestee.

Toelichting activiteitenplan

In de komende vijf jaar (2020-2024) willen we circa 415 woningen verkopen, waarvan 250 DAEB en 165 niet-DAEB woningen. In de DAEB-portefeuille verkopen we tot en met 2024 50 woningen per jaar. De verkoop van de niet-DAEB portefeuille verlagen we geleidelijk naar circa 20 woningen per jaar.

In het Portefeuilleplan hebben we opgenomen dat we eind 2021 willen groeien naar 14.000 sociale huurwoningen. De komende vijf jaar (2020-2024) verwachten we 1.825 nieuwbouw woningen op te leveren. Voor het eerst sinds invoering van de Woningwet gaan we weer niet-DAEB woningen realiseren. Dit betreft middenhuurwoningen met een huur tussen € 720 en € 950 / € 1.000. Eind 2021 bedraagt het aantal woningen 13.902, zowel DAEB als niet-DAEB.

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

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Helix	DAEB	222	2020
Grunobuurt Blok 5	DAEB	104	2020
PPZO vlek Ben C	DAEB	29	2020
Meerstad 2019	DAEB	19	2020
Reitdiep	DAEB	18	2020
Semmelweisstraat	DAEB	15	2020
Semmelweisstraat	Niet-DAEB	15	2020
Totaal		422	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Atlas	DAEB	224	2021
Grunobuurt Blok 4	DAEB	81	2021
Treslinghuis	DAEB	50	2021
Van Houtenlaan	DAEB	41	2021
Dierenriemstraat	DAEB	21	2021
Grunobuurt Blok 4	Niet-DAEB	27	2021
De Velden - Energie nul op de meter	Niet-DAEB	14	2021
Van Houtenlaan	Niet-DAEB	7	2021
Dierenriemstraat	Niet-DAEB	7	2021
Totaal		472	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Selwerd fase 1*	DAEB	60	2022
Vermeerstraat	DAEB	54	2022
Meerstad 2020	DAEB	30	2022
Selwerd fase 1*	Niet-DAEB	20	2022
Totaal		164	

*De meest recente cijfers inzake Selwerd gaan uit van 93 woningen

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Onbenoemd	DAEB	200	2023
Suikerunieterrein	DAEB	90	2023
Onbenoemd	Niet-DAEB	59	2023
Suikerunieterrein	Niet-DAEB	10	2023
Totaal		359	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Onbenoemd	DAEB	200	2024
Suikerunieterrein	DAEB	140	2024
Onbenoemd	Niet-DAEB	58	2024
Suikerunieterrein	Niet-DAEB	10	2024
Totaal		408	

Een andere maatregel om de portefeuille te vernieuwen is verouderde woningen slopen en vervangen. In de periode 2020-2024 gaat Nijestee 647 woningen slopen. Hieronder een overzicht van de complexen.

Slooproject	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Selwerd 1e fase	DAEB	61	2020
Vermeerstraat	DAEB	60	2020
Dierenriemstraat	DAEB	24	2020
Selwerd 2e fase	DAEB	120	2021
Vinkenstraat	DAEB	154	2022
Onbenoemd	DAEB	101	2023
Selwerd 3e fase	DAEB	127	2024
Totaal		647	

In totaal leiden onze voorgenomen activiteiten tot een toename van 1.178 woningen in de stad Groningen in de komende vijf jaar.

DAEB en niet-DAEB	Totaal	2020	2021	2022	2023	2024
Ottrekking door sloop	-/- 647	-/- 145	-/- 120	-/- 154	-/- 101	-/- 127
Nieuwbouw DAEB + niet-DAEB	1.825	422	472	164	359	408
Totaal aantal woningen in de stad door Nijestee	1.178	277	352	10	258	281

9.5 Meerjarenprognose 2020-2024

Op basis van ons meerjarenplan 2020-2024 voldoen we aan de criteria van de AW en het WSW, zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke DAEB en niet-DAEB tak.

DAEB en niet-DAEB gesaldeerd in 2019 - 2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR	1,85	2,06	2,31	2,27	2,41	2,21
Loan-to-value	44,30%	48,30%	51,00%	53,80%	58,70%	64,40%
Solvabiliteit	54%	50%	46%	43%	39%	34%
Dekkingsratio	25,00%	26,80%	27,80%	29,00%	31,20%	33,80%

Normen AW en WSW: ICR 1,4 ; Loan-to-value (beleidswaarde) 75% ; Solvabiliteit (beleidswaarde) 20% ; Dekkingsratio (marktwaarde) 70%.

9.5.1 Winst- en Verliesrekening

Sinds de Woningwet 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 (in € 1.000)						
DAEB en Niet-DAEB	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Huuropbrengsten	79.900	81.500	85.200	87.200	89.800	93.300
Opbrengsten servicecontracten	3.700	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
Lasten servicecontracten	-3.800	-4.300	-4.200	-4.300	-4.400	-4.600
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.100	-7.700	-7.700	-8.300	-7.900	-8.200
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.100	-23.900	-24.400	-24.800	-25.300	-25.900
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.400	-16.100	-16.600	-17.100	-17.000	-17.800
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.200	33.300	36.100	36.500	39.000	40.600
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	100	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	100	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	29.000	20.400	18.000	15.600	14.900	14.500
Toegerekende organisatiekosten	-200	-500	-500	-500	-500	-500
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-24.400	-17.900	-15.500	-12.100	-11.700	-11.100
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.400	2.000	2.000	3.000	2.700	2.900
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.000	-40.300	-43.700	-43.700	-35.900	-34.200
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	152.800	26.800	29.600	30.500	30.600	31.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	0	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127.800	-13.500	-14.100	-13.200	-5.300	-2.500
Opbrengst overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	-1.800	-2.000	-2.100	-2.100	-2.200	-2.300
Leefbaarheid	-1.100	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.300
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0				
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	800	1.000	1.100	1.000	1.700	2.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.000	-13.000	-13.000	-13.500	-14.700	-16.900
Saldo financiële baten en lasten	-12.200	-12.000	-11.900	-12.500	-13.000	-14.900
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	152.400	6.600	8.800	10.500	20.000	22.500
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.700	-3.500	-3.400	-3.300	-3.300	-3.300
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	146.700	3.100	5.400	7.200	16.700	19.200
Buitengewone baten	0	0	0	0	0	0
Buitengewone lasten	0	0	0	0	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0	0	0	0	0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	146.700	3.100	5.400	7.200	16.700	19.200

9.5.2 Balans

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

DAEB + Niet-DAEB							
Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2018	Jaarrekening 2019	Begroting 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.386.200	1.537.100	1.583.900	1.650.100	1.689.300	1.767.500	1.854.000
Commercieel vastgoed in exploitatie	97.400	78.300	79.700	82.500	81.800	93.900	105.900
Onroerende zaken tdd exploitatie	12.100	12.500	11.800	11.800	11.800	11.800	11.800
Vastgoed in ontwikkeling	8.100	40.000	29.600	11.600	15.000	8.400	6.500
Onroerende zaken VoV	13.400	12.200	13.400	13.400	13.400	13.400	13.400
Overige vaste activa	200	800	200	200	200	200	200
Vlottende activa	9.500	5.300	8.500	8.500	8.500	8.500	8.600
Liquide middelen	3.900	2.600	5.900	1.700	200	200	200
Balanstotaal activa	1.530.800	1.688.800	1.733.000	1.779.800	1.820.200	1.903.900	2.000.600
Eigen vermogen	935.859	1.092.300	1.239.100	1.242.200	1.247.600	1.254.800	1.271.500
Resultaat boekjaar (DAEB + Niet-DAEB)	150.341	146.800	3.100	5.400	7.200	16.700	19.200
Egalisatierekening/Voorzieningen	8.900	11.500	6.900	11.000	12.400	11.000	5.900
Langlopende schulden kredietinstellingen	397.200	397.200	445.300	482.400	514.000	581.400	662.900
Terugkoopverplichting zaken VoV	13.100	11.800	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100
Overige schulden	25.400	29.200	25.500	25.700	25.900	26.900	28.000
Balanstotaal passiva	1.530.800	1.688.800	1.733.000	1.779.800	1.820.200	1.903.900	2.000.600

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

Het resultaat over 2019 bedraagt € 146,8 miljoen, waarvan € 152,8 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Het resultaat van € 146,8 miljoen is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Het Eigen Vermogen stijgt van € 1.092,3 miljoen naar € 1.239,1 miljoen.

Ultimo 2019 bedraagt de omvang van het Eigen Vermogen € 1.239,1 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Bedragen * € 1.000)	Ultimo 2018	Mutaties Herwaarderingsreserve en Overige Reserves	Niet Gerealiseerde waardeverandering	Resultaat 2019 (excl. Waardeverandering)	Ultimo 2019
Overige reserve	22.511	11.237	0	-19.808	13.940
Herwaarderingsreserve	1.069.806	-11.237	152.767	13.807	1.225.143
Eigen Vermogen	1.092.317	0	152.767	-6.001	1.239.083

9.6 Financier en beleggen

Al onze activiteiten staan al een eeuw in het belang van de volkshuisvesting. Ook ons financierings- en beleggingsbeleid is erop gericht de continuïteit van Nijestee 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 Financiering lang vermogen

Uit het jaarverslag blijkt dat we meer nieuwbouw willen realiseren. Deze investeringen (circa € 418 miljoen) financieren we deels met verkoop van bestaand bezit en deels met nieuwe leningen. Volgens het meerjarenperspectief stijgt de huidige leningenportefeuille van € 403,8 miljoen ultimo 2019 naar € 662,9 miljoen eind 2024. In de periode tot en met 2024 trekken we voor € 250 miljoen nieuwe leningen aan en nemen we € 9 miljoen op vanuit de flexleningen.

9.6.2 Renterisico's

De rentelast over onze huidige leningenportefeuille bedroeg in 2019 € 12,8 miljoen. De gemiddelde rente ultimo 2019 bedraagt 3,10% (2018: 3,22%). Deze verdere verlaging is ontstaan door de nieuwe lagere rentepercentages. We maken geen gebruik van derivaten om de rentelasten te verlagen.

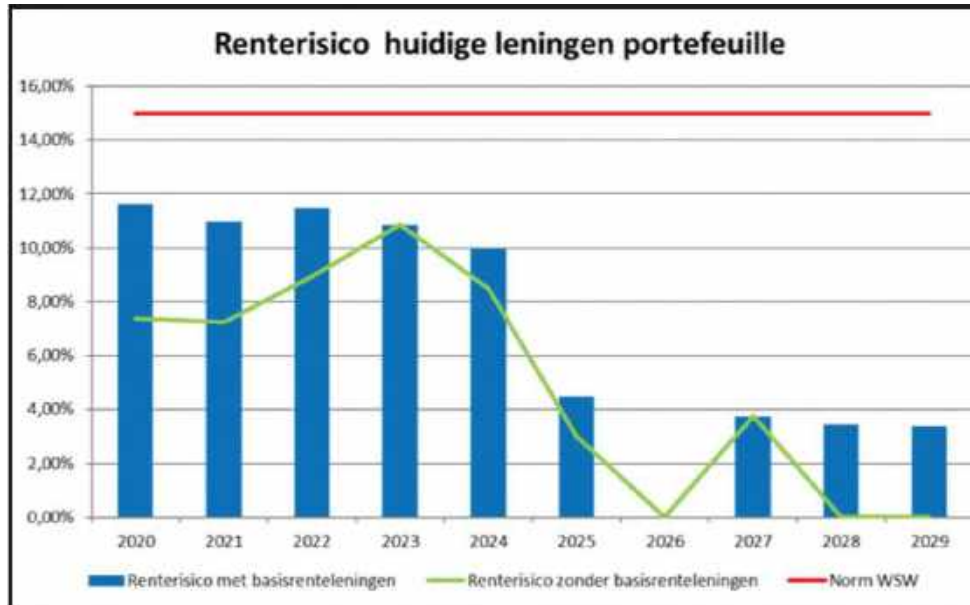
Het renterisico is de som van de aflossingen, renteconversies en de benodigde (her)financiering uitgedrukt in een percentage van de som van de opgenomen kapitaalmarktleningen. Intern hebben we de limiet voor renterisico's in het Treasurystatuut vastgesteld op maximaal 15% per jaar (exclusief spreadherzieningen) en maximaal 20% (inclusief spreadherzieningen). De grafiek geeft aan dat het renterisico zonder de basisrenteleningen in de eerste vijf jaar hoger is dan 15% (groene lijn is hoger dan de paarse lijn). Het renterisico met basisrenteleningen is ook de eerste vijf jaar (met uitzondering van 2022) hoger dan 20% (blauwe kolom schiet door de rode lijn). De komende vijf jaar vallen dus buiten de gestelde grenzen. Dit is een gevolg van het verhogen van de productie, waardoor er nieuwe leningen aangetrokken moeten worden.



Ten aanzien van deze 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 2020 en de daarbij horende meerjarenbegroting;
- Het risico in 2020 wordt voornamelijk bepaald door aanpassingen van de opslagrente van twee basisleningen (totaal € 35 miljoen) en door de flexleningen (totaal € 25 miljoen). Dit risico wordt verlaagd zodra herfinanciering is gerealiseerd;
- Eventuele vertragingen in projecten kunnen op termijn al een ander beeld geven. Dit risico wordt continu bewaakt.

Het renterisico van de bestaande leningenportefeuille laat een ander beeld zien. Het risico blijft ruim onder de grens van 15% die door het WSW wordt gesteld.



9.6.3 Beleggingen

We hielden in 2019 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 financiering met een lange looptijd aan. Het saldo van de liquide middelen bedroeg ultimo 2019 € 2,6 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 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 2019, 2020 en 2021 weergegeven.

Omschrijving	2019	2020	2021
Stand geborgde leningen per 1 januari 2019	384.163.000	411.811.000	424.725.000
Niet opgenomen flexleningen	11.000.000	0	0
Borgingsplafond primo	395.163.000	411.811.000	424.725.000
Financieringsbehoefte DAEB	60.458.000	45.841.000	39.406.000
Interne financieringsbronnen	-32.810.000	-32.927.000	-30.256.000
Correcties	0	0	0
Borgingstegoed flexleningen	-11.000.000	0	0
Borgingsplafond ultimo	411.811.000	424.725.000	433.875.000

De omvang van de leningenportefeuille ultimo 2019 bedraagt € 403,8 miljoen. Daarvan is € 391,8 miljoen geborgd en € 12,0 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW (maximum geborgde leningenportefeuille van € 411,8 miljoen).

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

Borgbaarheidsverklaring

Via de jaarlijkse borgbaarheidsverklaring geeft het WSW aan dat een corporatie borgbaar is. In haar brief van 27 mei 2019 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 2019

In december 2019 leverden we de dPi over verslagjaar 2019 bij SBR Wonen aan. Deze is consistent met de dPi van december 2018.

9.7 Fiscaliteiten

Het fiscale resultaat over 2019 bedraagt € 19,1 miljoen positief. Het resultaat is bepaald volgens de regels van VSO2.

Het fiscale resultaat over 2019 is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Resultaat 2019 commercieel	Resultaat 2019 fiscaal 1)	Vershil
BATEN			
Huren	79.908	79.908	0
Vergoedingen	3.735	3.735	0
Overheidsbijdragen	0	0	0
Verkoop onroerende zaken projecten / verlies bestand	77	0	77
Verkoop onroerende zaken bestaand	4.400	4.159	241
Wijziging in onderhanden werk	0	0	0
Geactiveerde productie	1.413	1.413	0
Overige bedrijfsopbrengsten	1.549	1.309	240
Totaal baten	91.081	90.523	558
LASTEN			
Afschrijvingen	65	3.802	-3.738
Waardeverandering stijging marktwaarde	-152.768	0	-152.768
Overige waardeveranderingen MvA	25.035	500	24.535
Erfpacht	43	43	0
Lonen en sociale lasten	11.888	11.888	0
Lasten energetische projecten	0	0	0
Lasten onderhoud	16.173	16.173	0
Kosten leefbaarheid	819	819	0
Lasten Servicecontracten	3.002	3.002	0
Verkoopkosten onroerende zaken	0	0	0
Overige bedrijfslasten	22.088	22.088	0
Totaal lasten	-73.655	58.315	-131.970
Exploitatieresultaat	164.736	32.208	132.528
Niet gerealiseerde waardeverandering	54	0	54
Rentebaten	838	838	0
Rentelasten	-13.195	-9.816	-3.379
Waardeverandering van financiële vaste activa	0	0	0
Waardeverandering van verkoop onder voorwaarden	0	0	0
Deelnemingen	0	0	0
Belastingen	-5.666	0	-5.666
Fiscaal resultaat	146.766	23.230	123.536
Correctie Oort	0	32	-32
Correctie Herinvesteringsreserve	0	-4.159	4.159
Belastbaar bedrag	146.766	19.103	127.663



10

Naleving wet- en regelgeving en risicobeheersing

Jongerenwoningen aan
de Vrydemalaan

10.1 Naleving van wet- en regelgeving

We willen een integere organisatie zijn met een goede reputatie. Dit betekent onder meer dat we externe en interne wet- en regelgeving naleven. Op die manier zijn we een betrouwbare partner om mee samen te werken. Zowel de directie, het management als medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor de naleving van wet- en regelgeving. Voorop staat dat de directie en het management hierin het goede voorbeeld geven. Ter ondersteuning van de directie is de controller benoemd als compliance officer.

Het compliance team signaleert en interpreteert nieuwe wet- en regelgeving. Hierin zitten vertegenwoordigers van alle bedrijfsonderdelen onder voorzitterschap van de compliance officer. De leidinggevendenden zijn vervolgens verantwoordelijk om:

- de regelgeving te vertalen naar interne regels en beleidsrichtlijnen;
- de regels en beleidslijnen te verankeren in de bedrijfsprocessen.

Nijestee beschikt over een compliance reglement met uitgangspunten, taken en verantwoordelijkheden van de compliance officer. Het reglement onderstreept het belang dat Nijestee hecht aan de naleving van wet- en regelgeving. Minimaal jaarlijks rapporteert de compliance officer aan de raad van commissarissen en directie welke toekomstige wet- en regelgeving het komende jaar extra aandacht behoeft en worden compliance incidenten in kaart gebracht. In 2019 deden zich geen compliance incidenten voor.

10.2 Beheersing van risico's

We hebben in de strategiekaart doelstellingen geformuleerd hoe we onze ambities willen realiseren. Er zijn risico's die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar brengen. Nijestee wil deze risico's tijdig onderkennen, daarop passende acties ondernemen en regelmatig toetsen of de genomen maatregelen zorgen voor een effectieve en efficiënte beheersing.

Risicobereidheid

De afgelopen jaren waren we meer risicomijdend geworden, met name door de ontwikkelingen in de sector. Er is in 2019 een andere beweging merkbaar. Uit de meerjarenbegroting 2020 blijkt dat we de komende jaren bewust onze reserves meer aanspreken. Dit doen we om te kunnen voorzien in de groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad Groningen. Daarnaast is er een maatschappelijke vraag naar beperking van energielasten en CO²-uitstoot in het wonen. Het betekent overigens niet dat alles kan. We blijven alert op externe ontwikkelingen en bewaken de financiële positie.

Niet overal kunnen en willen we evenveel risico lopen. De raad van commissarissen en de directie stelden daarom gezamenlijk in een workshop de risicobereidheid vast. Daarin is bepaald op welke strategische aandachtsgebieden we juist meer of minder bereid zijn risico te lopen.

Dit is het resultaat:

Aandachtsgebied	Score risicobereidheid	Toelichting
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.
Betaalbare woningen	2-3	We zijn er om betaalbare huisvesting te bieden. De huurprijs is op dit moment 85% van wat we maximaal mogen vragen. De betaalbaarheid is op niveau en dit willen we zo houden. Er is geen reden om hier veel risico te lopen.
Duurzame woningen	2-3	We realiseren ons dat de woningvoorraad verduurzaamd moet worden om de woonlasten voor huurders betaalbaar te houden. Technologische ontwikkelingen gaan erg snel. We willen hierin niet vooroplopen en investeren liever in bewezen technologieën dan dat we gaan pionieren met geld van de huurders.
Voldoende woningen	5	We zijn opgericht om mensen met een smalle beurs huisvesting te geven. In de stad is een tekort aan betaalbare woningen. We hebben voldoende geld om hierin te investeren.
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 huurder groot zijn.

De scores voor de risicobereidheid zijn als volgt gedefinieerd:

Score	Bereid om risico te lopen
1 Aversie	Kiest altijd voor de optie met het geringste risico.
2 Beperkt	Zeer beperkt bereid om risico te lopen. Alleen wanneer kans op falen zeer beperkt is.
3 Voorzichtig	Bereid beperkte risico's te lopen wanneer rendement/ voordelen groot zijn.
4 Flexibel	Bereid om risico's te lopen, maar beperkt de impact.
5 Open	Kies optie met het hoogste rendement/ voordeel, accepteert mogelijkheid van verlies.

Externe / strategische risico's en maatregelen

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

De belangrijkste risico's worden hieronder weergegeven. Daarbij zijn de beheersmaatregelen benoemd en is het effect van die maatregelen toegelicht.

Risico	Toelichting	Beheersmaatregelen	Effect van de maatregelen
<p>Externe risico's</p> <p>I Wisselend rijksbeleid, gemeentelijk beleid en ontwikkeling in wet- en regelgeving</p>	<p>Risico van politieke / wettelijke veranderingen op Europees, landelijk of lokaal niveau, waardoor we gedwongen worden om scherpe of ongewenste koerswijziging door te voeren. Denk daarbij onder andere aan nieuwe wetgeving, bezuinigingen op ambulante zorg, duurzaamheids- en milieueisen.</p> <p>Het risico is toegenomen ten opzichte van 2018. De effecten van nieuwe wet- en regelgeving zijn duidelijker merkbaar, zoals PFAS, stikstof en de gemeentelijke bezuinigingen met een stijgende OZB.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Actieve deelname aan relevante netwerken, zoals bestuurlijk overleg met wethouder, C14-overleg, stedelijke stuurgroepen en informerende bijeenkomsten met de gemeenteraad. * Bewaken van blijvend goede relatie met de gemeente. * Scenarioanalyse in meerjarenbegroting, waarbij effect van risico's wordt doorgerekend. * Periodiek updaten van beleid en reglementen. * Periodiek complianceteam-overleg dat nieuwe wetgeving signaleert. 	<ul style="list-style-type: none"> * Bevestiging van onze accountant dat we voldoen aan wet- en regelgeving, goedkeuring van AW op niet-DAEB-bezit, borgbaarheidsbrief van het WSW. * Periodiek overleg met gemeente op diverse niveaus dat heeft geleid tot voldragen prestatieafspraken. * Invloed waar mogelijk uitgeoefend op gemeentebeleid (fietstocht met raadsleden, brief naar gemeente gestuurd over stijging OZB) * In collegeprogramma is 30% sociale huur benoemd. * In de meerjarenbegroting zijn slecht-weer-scenario's doorgerekend, waarbij financiële ratio's toereikend zijn / tijdige bijsturing mogelijk is. * Uitvraag selectie van strategische partners bij duurzame verbetering is gemaakt. * Financiële ratio's voor de komende vijf jaren voldoen aan externe normen. * Renterisiconorm blijft langjarig binnen norm. Daar waar het in één jaar hoger is, wordt actief gestuurd om dit risico te beheersen. * Streefhuur is verhoogd van 80% naar 85%, waardoor we meer kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming. * Aanstelling van inkoopcoördinator en vaststellen van
<p>II Negatieve macro-economische ontwikkeling</p>	<p>Het risico van grote macro-economische gebeurtenissen met als gevolg dat de rente of inflatie fundamenteel anders is dan gepland. Dit risico bestaat uit de volgende sub-risico's:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stijgende rente gecombineerd met dalende woningmarkt; - bouwkosteninflatie is hoger dan bouw- en onderhoudsindex als gevolg van gespannen aanbestedings- en arbeidsmarkt; - lage inflatie waardoor gemiddelde huurprijs en -opbrengst minder snel stijgen. <p>Het risico is gelijk gebleven ten opzichte van 2018. De huidige rentes zijn historisch laag. Wel willen we de komende jaren aanzienlijk bijlenen om onze ambitie te realiseren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Nieuwe vormen van samenwerking met strategische partners / co-creatie. * In treasurycommissie met externe ondersteuning bewaken van renterisicoprofiel. * Optimaliseren van rentelasten in tijd, flexibiliteit, duur. * Huurbeleid actualiseren. * Evalueren woonruimteverdeelsysteem. * Waarborgen dat we met vastgoedprojecten flexibel blijven; tempo maken of afremmen als dit moet. * Scenarioanalyse in meerjarenbegroting, waarbij effect van risico's wordt doorgerekend. 	<ul style="list-style-type: none"> * Financiële ratio's voor de komende vijf jaren voldoen aan externe normen. * Renterisiconorm blijft langjarig binnen norm. Daar waar het in één jaar hoger is, wordt actief gestuurd om dit risico te beheersen. * Streefhuur is verhoogd van 80% naar 85%, waardoor we meer kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming. * Aanstelling van inkoopcoördinator en vaststellen van

III Demografische ontwikkelingen, waardoor woningportefeuille niet aansluit op de vraag

Het risico dat de woningportefeuille niet aansluit bij de vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen. Denk daarbij aan afname van het aantal studenten en het langer thuiswonen van ouderen.

Het risico is gelijk gebleven ten opzichte van 2018. De populariteit van de stad blijft hoog.

- * Analyseren van woningmarktonderzoek en woonvisie en vertalen naar eigen portefeuilleplan.
- * Kwalitatief goede woningen verhuren en onderhouden.
- * Periodiek overleg in stuurgroep jongerenhuisvesting.
- * Flexibele nieuwbouw, bijvoorbeeld door in ontwerp rekening te houden om woningen om te bouwen naar meerkamer woningen.
- * Huurbeleid met differentiatie en binnen de kaders van passend toewijzen.
- * Optimaliseren maatschappelijk rendement.
- * Uitvoeren van duurzaamheidsbeleid en monitoren van het realiseren van energie-indexen (EI).
- * Spreiding van projectportefeuille (type, locatie en periode van bouw)
- * Periodieke netwerkgesprekken met belanghouders.
- * Portefeuillestrategie opstellen op basis van portfoliobeleid.
- * Ontwikkelen van wijkvisies.
- * Constructieve gesprekken met NCG/BZK bij nieuwbouw.
- * Actualiseren van de meerjarenonderhoudsbegroting en monitoren van de realisatie van het planmatig onderhoud.

- * Volkshuisvestelijke visie is herijkt, waarbij we op beperkte schaal ook niet-DAEB gaan bouwen.
- * Assetmanager aangetrokken om kloof tussen strategie en operatie te dichten.
- * Stedelijk portaal (Ghuus) voor jongerenhuisvesting startklaar, waarmee jongeren het woningaanbod van de corporaties in de stad makkelijker weten te vinden.
- * Duurzaam verbeteren van ruim 300 woningen is gerealiseerd.
- * De geplande energie-index is gehaald.
- * In 2019 hebben we niet de geplande opgeleverde nieuwbouw gerealiseerd. Wel zijn ruim 850 verschillende type nieuwbouwwoningen in aanbouw.
- * De gemeente heeft gevraagd of wij een aanzienlijk aantal woningen willen bouwen op het Suikerunieterrein.
- * Per nieuwbouwproject zijn - indien van toepassing - afspraken met de NAM gemaakt over vergoeding voor aardbevingsbestendig bouwen.
- * Meerjaren Onderhoudsbegroting is actueel. Het beoogde planmatig onderhoud is in 2019 grotendeels gerealiseerd.

IV Onvoldoende toekomstbestendigheid woningportefeuille

Risico dat we onvoldoende slagvaardig zijn in de transformatie van ons bezit. Hieronder vallen de volgende risico's:

- onvoldoende beschikbare en betaalbare bouwlocaties om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen;
- onvoldoende versnelling in de verduurzaming en vernieuwing van ons bezit;
- Onvoldoende beschikbaarheid van aannemers en materialen.

Het risico is afgenomen ten opzichte van 2018. De gemeente heeft gevraagd of wij een aanzienlijk aantal woningen willen bouwen op het Suikerunieterrein. Daarnaast hebben we het tempo erin met het projectmatig duurzaam verbeteren van bestaande bouw en ruim 850 woningen in aanbouw. De uitdaging nu ligt meer in de financierbaarheid van onze ambities.

V Onvoldoende wendbaarheid van de bedrijfsvoering.

Dit bestaat uit drie delen:

- het risico dat geen geschikte opvolging wordt gevonden voor vrij gekomen functies door krapte op arbeidsmarkt en / of intern personeel ontoereikend wordt klaargestoomd voor de vrij te komen functies;
- het 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;
- het risico dat onvoldoende snel wordt ingespeeld op ICT veranderingen in de dienstverlening en bedrijfsvoering.

Het risico is toegenomen ten opzichte van 2018. De wereld om ons heen verandert sneller dan wij veranderen. Op het sub-onderdeel van geschikte opvolging is het risico afgenomen. We hebben capabele nieuwe medewerkers aangetrokken.

- * Opstellen van strategische personeelsplanning en potentie van medewerkers benutten.
- * Zorgen dat Nijestee goede werkgever is en blijft.
- * Stimuleren van scholing en cursussen.
- * Innovatiekracht van medewerkers benutten.
- * Inspelen op verdere digitalisering voor zowel huurders als medewerkers.

- * Capabele en goede mensen aangetrokken.
- * Personeel aangetrokken met nieuwe kennis op gebied van assetmanagement en data-analyse.
- * Strategische personeelsplanning opgesteld en drie bewegingen benoemd wat van medewerkers wordt verwacht. Hier geven we stap voor stap invulling aan, zoals voeren van ontwikkelgesprekken in plaats van beoordelingsgesprekken, intervisie met managers en directie, 360 graden-feedback.
- * Gestart met vormgeven van digitaal personeelsdossier en digitaal platform voor huurders.
- * Berichtgeving op intranet over verdachte mails, inhuur van externen om cyber-aanvallen te voorkomen, firewalls.

Aardbevingen

In het noorden van Nederland wordt aardgas gewonnen, dit leidt met enige regelmaat tot aardbevingen in de omgeving van de stad Groningen. Het bezit van Nijestee ligt gedeeltelijk in het aardbevingsgebied. De risico's die we ondervinden zijn minimaal: er is geen waardedaling, er zijn nauwelijks schadegevallen, de contouren voor aardbevingsbestendig bouwen worden steeds kleiner en eventuele bouwkundige maatregelen bij nieuwbouw worden vergoed door de NAM. Om die reden is de toelichting in het jaarverslag inzake aardbevingen beperkt. Nijestee neemt deel aan het C14-overleg met de collega-corporaties in de provincie Groningen om de ontwikkelingen te volgen.

Corona

In februari/maart 2020 werd de wereld opgeschrikt door het coronavirus. Dit virus had en heeft een enorme impact op het dagelijkse leven van een ieder. Ook wij gaan de gevolgen er van merken. Het risico voor Nijestee is beperkter dan de meeste andere sectoren gezien de aard van ons werkveld en de doorlopende huurinkomsten. We hebben dan ook geen reden om te twijfelen over de continuïteit van Nijestee. Wat de exacte consequenties zijn voor iedereen en dus ook voor Nijestee is momenteel (april 2020) nog onbekend.

De belangrijkste risico's die wij als gevolg van corona onderkennen zijn:

- nieuwbouwprojecten en projectmatige energetische verbeterprojecten lopen vertraging op of komen stil te liggen
- de verkoopopbrengsten van bestaand bezit komen stil te liggen
- de huurdertevredenheid scoort lager door beperkte bereikbaarheid/ zichtbaarheid van Nijestee

Risicocultuur

Het afgelopen en komende jaar ligt onze focus op de huurdertevredenheid en toekomstbestendigheid van de woningportefeuille. Als compliance en financiën de boventoon voeren, zal het gedrag van medewerkers niet snel flexibel, wendbaar en klantgericht zijn. We hebben een strategisch personeelsplan geschreven en geïmplementeerd. We hebben daarin de drie 'shifts' geformuleerd: van traditie naar toegevoegde waarde, van plicht naar passie en van hiërarchie naar wendbaarheid. Deze bewegingen gaan er voor zorgen dat Nijestee wendbaarder is om te blijven passen in een steeds veranderlijker omgeving.

Daarbij past dat we verantwoordelijkheden laag in de organisatie leggen. Dit kan alleen als sprake is van vertrouwen in elkaar, zelfontwikkeling en een coachende manier van leidinggeven. Het afgelopen jaar hebben we specifieke activiteiten ontplooid gericht op de verbetering van de cultuur, namelijk:

- Beoordelingsgesprekken zijn vervangen door ontwikkelgesprekken;
- Intervisie met managers en directieleden;
- Integriteitsspel met raad van commissarissen en directieleden;
- Integriteitstekwesties worden openlijk besproken binnen de directie;
- De vertrouwenspersonen zijn uitgebreid geëvalueerd en dit heeft ertoe geleid dat we nu een geaccrediteerd bureau contracteren als vertrouwenspersoon;
- Procuratiereglement verruimd, waardoor medewerkers meer ruimte hebben om verplichtingen aan te gaan binnen de begrotingskaders.

Risicomangement komt goed tot zijn recht als in een organisatie ook aandacht is voor waarden, normen 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) en een vertrouwenspersoon. Zachte instrumenten zijn het bespreken van integriteitstekwesties en berichtgeving aan het personeel over de opvolging van integriteitstekwesties. We hebben in 2019 de rol van vertrouwenspersoon geëvalueerd en besloten om een nieuwe externe vertrouwenspersoon te kiezen. In 2020 willen we de nieuwe vertrouwenspersoon bekendheid geven in de organisatie, medewerkers met een vertrouwensrol specifiek opleiden hoe zij met integriteitstekwesties moeten omgaan en voor alle medewerkers in een spelvorm aandacht besteden aan integriteitsdilemma's.

Operationeel risicomanagement

Niet alleen op strategisch, maar ook op operationeel niveau is aandacht voor risicomanagement. De beheersing van de operationele risico's vindt op twee manieren plaats. Aan de ene kant door preventie. Deze bestaat uit het opstellen, onderhouden en optimaliseren van de werkprocessen in combinatie met het uitvoeren van risicoanalyses en het formuleren van beheersmaatregelen. Aan de andere kant door beheersing. Door het uitvoeren van gerichte interne controles geven we invulling aan deze maatregel.

We willen naar onze belanghebbenden transparant zijn. Dit vereist een duidelijke governance. We organiseren de interne beheersing vanuit drie verdedigingslijnes. 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 verdedigingslijnes goed werken. De procesconsulent voert daartoe (op basis van het jaarplan) onderzoeken uit naar opzet, bestaan en werking van genomen beheersmaatregelen. Voorbeelden waar in 2019 aandacht aan is besteed zijn: projectbeheersing, ABC-transacties en de marktwaardewaardering.



11

Kengetallen

De Martinitoren en het
Forum Groningen

Kengetallen

	2019	2018
Gegevens woningbezit:		
Aantal woningen 1 januari	13.515	13.398
- aantal opgeleverd	0	48
- aantal verkocht	-125	-105
- aantal gesloopt	0	-143
- aantal sloop van Houtenlaan	0	-150
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen)	0	451
- aankoop	2	1
- ombouw BOG naar woning	8	2
- administratieve reden*	63	13
		0
Aantal woningen 31 december	13.463	13.515
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen)	0	0
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-geen wonen)	59	59
- bedrijfssonroerend goed (BOG)	44	47
- parkeerplaatsen/garages	1.083	1.195
- overig (bergruimtes)	373	357
- eigen kantoren	2	2
Aantal verhuureenheden per 31 december	15.024	15.175
* 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 volledig zicht ontstaat op het aantal woningen van Nijestee.		
Prijs-kwaliteitsverhouding:		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	481	483
Het verhuren van woningen:		
- huurderiving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	0,72	0,89
Financiële continuïteit (marktwaarde)		
- solvabiliteit (%)	73,3	71,40
- liquiditeit (current ratio %)	27	47
- rentabiliteit eigen vermogen (%)	11,8	14,1
- rentabiliteit vreemd vermogen (%)	3	3,2
- rentabiliteit totaal vermogen (%)	9,5	11
Balans en Winst- en verliesrekening (marktwaarde)		
- eigen vermogen per woning	92.036	80.823
- resultaat per woning	10.901	11.421
- resultaat per woning (excl. Waardeverandering)	-446	-231
Personeelsbezetting:		
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	176,4	172,8
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	194	192



12

Jaarrekening en toelichting

Balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2019		2018	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.537.541		1.386.315	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	77.885		97.257	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.005		8.132	
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.222		13.442	
		1.667.653		1.505.146
Materiele vaste activa (2)				
5. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	12.471		12.085	
		12.471		12.085
Financiële vaste activa (3)				
6. Deelnemingen	1		1	
7. Latente belastingvordering (en)	652		563	
8. Overige vorderingen	141		150	
		794		714
Som der vaste activa		1.680.918		1.517.945
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden (4)				
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	206		434	
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.445		5.014	
11. Overige voorraden	202		180	
		2.852		5.628
Vorderingen (5)				
12. Huurdebiteuren	646		681	
13. Overheid	0		2	
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	133		141	
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0		0	
16. Overige vorderingen	582		226	
17. Overlopende activa	1.105		2.263	
		2.465		3.314
18. Liquide middelen		2.584		3.898
Som der vlottende activa		7.901		12.840
Totaal activa		1.688.819		1.530.785

Passiva

(in duizenden euro's)

	2019		2018
Eigen Vermogen (6)			
19. Overige reserves	13.940		22.511
20. Herwaarderingsreserve	1.225.143		1.069.806
Eigen vermogen		1.239.083	1.092.317
Voorzieningen (7)			
21. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	11.500		5.414
22. Voorziening latente belastingverplichtingen	0		0
Totaal voorzieningen		11.500	5.414
Langlopende schulden (8)			
23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	393.705		388.872
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	11.834		13.082
25. Overige schulden	3.424		3.767
Totaal langlopende schulden		408.963	405.722
Kortlopende schulden (9)			
26. Schulden aan overheid	135		43
27. Schulden aan kredietinstellingen	10.061		8.288
28. Schulden aan leveranciers	5.135		5.907
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.057		3.457
30. Schulden ter zake pensioenen	0		0
31. Overige schulden	374		435
32. Overlopende passiva	7.511		9.203
Totaal kortlopende schulden		29.273	27.332
Totaal passiva		1.688.819	1.530.785

Winst- en verliesrekening over 2019

(in duizenden euro's)

	2019	2018
33. Huuropbrengsten	79.908	80.045
34. Opbrengsten servicecontracten	3.735	3.245
35. Lasten servicecontracten	-3.838	-4.080
36. Overheidsbijdragen	0	0
37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.088	-6.965
38. Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.088	-22.773
39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.383	-15.343
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	35.245	34.128
40. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	227
41. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	77	-259
42. Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	77	-32
43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32.177	26.090
44. Toegerekende organisatiekosten	-182	-248
45. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-27.649	-22.674
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	4.345	3.168
46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.035	-20.991
47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	152.767	157.477
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	54	62
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	127.786	136.549
49. Overige activiteiten	20	11
50. Overige organisatiekosten	-1.791	-1.833
51. Leefbaarheid	-1.101	-1.046
52. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
53. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	98	391
54. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	740	421
55. Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.987	-13.473
Saldo financiële baten en lasten (14)	-12.149	-12.661
Resultaat voor belastingen	152.432	158.284
56. Belastingen	-5.666	-3.923
Resultaat na belastingen	146.766	154.361
57. Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	146.766	154.361

Kasstroomoverzicht 2019

(in duizenden euro's)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huur (on)zelfstandige huurwoningen DAEB	74.301	73.885
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	2.786	3.547
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	972	765
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	716	1.121
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	780	723
Vergoedingen	3.646	3.245
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	925	978
Renteontvangsten	197	391
Saldo ingaande kasstromen	84.323	84.655
Uitgaven:		
Erfpacht	43	43
Personeelsuitgaven	12.546	11.947
Onderhoudsuitgaven	20.342	20.019
Overige bedrijfsuitgaven	13.547	14.570
Rente uitgaven	13.143	14.692
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	68	79
Verhuurdersheffing	8.757	8.355
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	384	295
Vennootschapsbelasting	4.455	0
Saldo uitgaande kasstromen	73.285	70.000
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.038	14.655
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	29.683	25.598
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	25	188
Verkoopontvangsten grond	1.810	2.061
(Des)Investeringsontvangsten overig	2.619	775
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	34.137	28.622
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	36.902	11.057
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.030	11.593
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	326	159
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.709	1.410
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	530	2.490
Aankoop grond	660	0
Verwerving groepsmaatschappijen	0	0
Verkoop groepsmaatschappijen	0	0
Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen	0	0
Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen	0	0
Investerings in overige financiële activa	0	0
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	944	763
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	53.100	27.472
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.963	1.150

	2019	2018
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-18.963	1.150
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	16.000	18.400
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.425	31.540
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	964	852
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.611	-13.992
Mutatie liquide middelen	-1.314	1.813
Liquide middelen per 1-1	3.898	2.085
Liquide middelen per 31-12	2.584	3.898

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

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

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 18 februari 2020.

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.

Stelselwijziging onderhoudsuitgaven

Met ingang van boekjaar 2019 verwerkt Nijestee "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft de Woningcorporatie deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2019. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast.

Stelselwijziging belastinglatenties

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Door dat bij Nijestee sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 6,124 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 4 miljoen positief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 6,124 miljoen. Dit effect en ook het resultaatseffect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Bedragen * € 1.000

	Eigen Vermogen 31 december 2018
Voor stelselwijziging	1.086.193
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	3.784
Belastinglatentie verkopen	2.340
Na verwerking stelselwijziging	1.092.317

	Resultaat 2018
Voor stelselwijziging	150.341
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	3.784
Belastinglatentie verkopen	234
Na verwerking stelselwijziging	154.359

Salderen

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

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

Afrondingen

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Nijestee de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

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 geassocieerd 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 waardingsverschillen 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 geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. 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 contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Daarnaast omvat het commercieel vastgoed enkele woningen (29 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 waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voor komen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, resp. aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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. 31 oktober 2019).

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 scenario doorexploiteren en anderzijds op basis van het scenario uitponden. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het scenario doorexploiteren 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 2019 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 doorexploiteer scenario, 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" en "overige directe operationele lasten exploitatie bezit" 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. Nijestee heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2019	2018
Streefhuur per maand:	€ 563	€ 520
Norm onderhoud:	€ 1.642	€ 1.722
Norm beheerslasten:	€ 1.023	€ 1.096

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 terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur-en koopprojecten.

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.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of gedeeltelijk voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

De andere deelnemingen waarop Nijestee geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd minus eventuele bijzondere waardeverminderingen.

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 of 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 nominale 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 worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. 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 eigenvermogensinstrument.

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 waarderingsmethoden. 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

Begin 2019 is een geactualiseerde handleiding verschenen van SBR-wonen inzake toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening corporaties. Nijestee volgt deze handleiding en heeft dit beschreven in een Position Paper. Consequentie is dat bepaalde indirecte lasten zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

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 in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans beleid et cetera.

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende

verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Personeel

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

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

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

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.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and finance leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten

Toelichting op de balans (in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen (1)

	2019	2018
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.537.541	1.386.315
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	77.885	97.257
Subtotaal	1.615.426	1.483.572
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.005	8.132
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.222	13.442
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.667.653	1.505.146

	1. DAEB Vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	13.373	1.276	14.649	
Boekwaarde 1 januari 2019:	1.386.315	97.257	1.483.572	
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	
Mutaties:				
Opleveringen	589	0	589	1
Investerings	3.685	0	3.685	2
Verwervingen via fusie/overname	0	0	0	
Desinvesteringen door verkoop	-6.629	-18.207	-24.836	3
Desinvesteringen door sloop	0	0	0	
Herclassificatie	0	0	0	
Aanpassingen marktwaarde	153.482	-1.165	152.317	4
Leegstaande woningen inzake verkoop	0	0	0	
Overige mutaties	99	0	99	
Totaal van de mutaties	151.226	-19.372	131.854	
Boekwaarde 31 december 2019	1.537.541	77.885	1.615.426	
Boekwaarde HKP	347.748	51.309	399.057	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.196.048	27.635	1.223.683	
Onderdeel van Overige reserves	-6.255	-1.059	-7.314	

Toelichting:

1. In 2019 zijn 2 BOG-objecten omgebouwd naar 8 woningen. De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 589.000.
2. Nijestee heeft ruim 400 woningen energetisch verbeterd in 2019. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 3,685 miljoen.
3. In 2019 zijn er 125 woningen verkocht, waarvan 55 DAEB en 70 Niet-DAEB. Verder zijn er 3 BOG-objecten verkocht aan de Jacob van Ruysdaelstraat en Mimosastraat (Niet-DAEB). Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 81 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 24,8 miljoen.
4. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2019 wederom positief ontwikkeld. Dit is onder andere af te lezen aan een leegwaardstijging van gemiddeld 12%. Door deze leegwaardstijging is ook de marktwaarde toegenomen met circa 10%. In waarde betekent dit een stijging van circa € 152,8 miljoen.

Opmerking: Ultimo 2019 staan er 28 woningen leeg ten behoeve van verkoop in 2020. Volgens de richtlijnen van de jaarverslaggeving dient de marktwaarde van deze woningen te worden verantwoord onder "Vorraden". Gezien het relatief beperkte belang ad € 5 miljoen (DAEB € 1,9 miljoen, Niet-DAEB € 3,1 miljoen) is er voor gekozen om de waarde onder "Vastgoedbeleggingen" te laten staan.

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

	2019	2018	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	349.260	317.342	full
Meergezinswoningen	1.190.497	1.092.268	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	27.081	27.805	full
Maatschappelijk onroerend goed	48.588	46.157	full
	1.615.426	1.483.572	

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 woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%
Looninflatie	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	3,9%	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
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 447	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 439	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 413	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,17%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Mutatiekans bij doorexplotieren	100%	100%	100%	100%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	0,26%			
- sectorspecifieke risico-opslag	4,74%			
- object-opslag	varieert			
- marktopslag	varieert			
Gemiddelde disconteringsvoet doorexplotieren	6,2%			
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	6,8%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,60	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,40	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,50%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	0,26%			
- sectorspecifieke risico-opslag	5,70%			
- object-opslag (afhankelijk van segmentatie)	varieert			

Parameters parkeerplaatsen	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 52	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 173	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 27,00	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten – garagebox	€ 38	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	0,26%			
- sectorspecifieke risico-opslag	5,68%			
- 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.

Toepassing vrijheidsgraden

Binnen de full-variant is het toegestaan om gebruik te maken van vrijheidsgraden. De volgende vrijheidsgraden zijn beschikbaar: markthuur, markthuurstijging, exit yield, leegwaarde, leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, mutatie- verkoopkans, erfpacht, technische splitsingskosten, bijzondere omstandigheden en onderhoud. Ter illustratie:

- *Markthuur*: Nijestee volgt de Markthuurtabel zoals gepubliceerd in het Marktwaarde-overleg Noord-Nederland. Deze tabel "bepaalt" de markthuur op basis van de leegwaarde per m2 en het aantal m2. Er is een tabel voor de EGW en een tabel voor de MGW;
- *Leegwaarde*: de initiële leegwaarde van woningen is op advies van de taxateur door Nijestee in eerste instantie bepaald op gemiddeld 135% van de WOZ-waarde (WOZ peiljaar 2018). De taxateur taxeert 1/3 van de portefeuille om de specifieke leegwaarde per complex te bepalen. Nijestee waardeert zelf intern de overige 2/3. Zij baseert zich daarbij op de 1/3 van de taxateur. Alle complexen uit de 2/3 zijn gekoppeld aan de complexen uit de 1/3. De leegwaarde van de 2/3 wordt bepaald op basis van de

leegwaarde uit de 1/3. De WOZ-waarde van de gekoppelde complexen wordt gebruikt als verdeelsleutel. De leegwaardestijging is gebaseerd op het Handboek (Provincie Groningen);

- *Disconteringsvoet*: de disconteringsvoet van een complex wordt in eerste instantie modelmatig bepaald op basis van de afspraken gemaakt in het Marktwaarde-overleg Noord-Nederland. De disconteringsvoet is als volgt opgebouwd:
 - Basis disconteringsvoet. Deze bedraagt 5% (geldt voor gehele portefeuille);
 - Vaste risico opslagen (locatie, object, duurzaamheid, omvang), gelden per complex;
 - Dynamische risico opslagen (mutatiegraad versus verhouding theoretische huur/mutatiehuur bij doorexpluiten en uitpondgraad versus verhouding theoretische huur/leegwaarde bij uitponden);
 - Correcties risico opslagen (vrije opslag/afslag bijvoorbeeld wanneer er verkooprestricties voor het complex gelden).
- *Onderhoud*: Nijestee hanteert bij de bepaling van de onderhoudskosten de VastgoedTaxatieWijzer (VTW). Vanaf waardering 2019 wordt er wel onderscheid gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploteerscenario en normen in het uitpondscenario. Kosten voor mutatieonderhoud zijn vanaf 2019 opgenomen in de normen voor instandhoudingsonderhoud;
- *Mutatiekans*: standaard hanteert Nijestee een mutatiekans van 8%. Dit is gebaseerd op een langjarig gemiddelde. Per object wordt dit percentage verhoogd dan wel verlaagd wanneer er specifieke omstandigheden zijn.

Toelichting op de aard van Niet-DAEB-activiteiten

Nijestee bezit de volgende Niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2019	Aantal VHE 2018
Geliberaliseerde huurwoningen	233	303
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	44	47
Parkeervoorzieningen in exploitatie	1.083	1.195
Subtotaal (in marktwaarde opgenomen)	1.360	1.545
Overig (bergingen etc)	373	357
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling overig	0	0
Totaal	1.733	1.902

Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit, vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken 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:	2019
Streefhuur per maand	€ 563
Lasten beheer per jaar	€ 1.023
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.642

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	€ 25 lager	€ 71 mln. lager
Lasten beheer per jaar	€ 50 hoger	€ 18 mln. lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 lager	€ 18 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 geduid 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 415 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 100 woningen in het komend boekjaar worden verkocht (50 DAEB en 50 Niet-DAEB).

3 / 4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Niet-DAEB)

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Boekwaarde 1 januari 2019:	8.132	13.442
Boekwaarde HKP	8.132	13.442
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0
Mutaties:		
Investerings	54.221	0
Overboeking van voorziening	-5.414	0
Overboeking naar in exploitatie-nieuwbouw	-589	0
Overboeking naar in exploitatie-energ. Verb.	-3.684	0
Overboeking naar voorziening	11.500	0
Desinvesteringen/afboeking kosten	-24.160	-201
Herclassificatie	0	-1.019
Aanpassingen marktwaarde	0	0
Overige mutaties	0	0
Totaal van de mutaties	31.873	-1.220
Boekwaarde 31 december 2019	40.005	12.222
Boekwaarde HKP	40.005	12.222
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0

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

Vastgoed in ontwikkeling	
- NB de Helix	16.367
- NB Grunobuurt blok 5	14.571
- NB Atlas	2.514
- NB Reitdiep	2.388
- NB PPZO Vlek B&C	1.964
- NB Reitdiep	1.075
- NB Semmelweisstraat fase 3	148
- NB Selwerd fase 1	138
- Overige	841
Totaal	40.005

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

Onroerende zaken	
Bloemsingel, 34 ateliers	1.446
De Velden, 13 woningen	3.435
Sterrenhof, 18 woningen	4.013
Grunobuurt, 10 woningen	2.005
Stadswerf, 6 woningen	1.323
Totaal	12.222

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 0,2 miljoen (2018: € 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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Het aantal woningen en ateliers verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019: 81 (2018: 89). Tevens zijn ultimo 2019

8 woningen teruggekocht en zijn er 0 ateliers weer opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

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

Materiele vaste activa (2)

	2019	2018
5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie	12.471	12.085
Totaal Materiële vaste activa	12.471	12.085

	5. Onr. En roerende zaken tdv exploitatie	
Aantal verhuureenheden		2
Boekwaarde 1 januari 2019		12.085
Mutaties:		
Opleveringen		0
Investerings		0
Verwervingen via fusie/overname		0
Desinvesteringen door verkoop		0
Desinvesteringen door sloop		0
Herclassificatie		0
Aanpassingen marktwaarde		450
Overige mutaties		-64
Totaal van de mutaties		386
Boekwaarde 31 december 2019		12.471
Boekwaarde HKP		18.327
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering		1.460
Onderdeel van Overige reserves		-7.316

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

	2019	2018
Kantoor Damsterplein	10.441	10.002
Kantoor Antillenstraat	1.836	1.824
Automatisering	194	259
	12.471	12.085

Verloopoverzicht marktwaarde ultimo 2018 -> ultimo 2019

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).

	Mutatie	Saldo inclusief mutatie
Saldo ultimo 2018		1.495.567
Uitgesloten van waardering	-1	1.495.566
Voorraadmutaties	-31.817	1.463.749
Peildatum	30.416	1.494.165
Overige brongegevens	-1.380	1.492.785
Contracthuur	14.110	1.506.895
Leegwaarde	53.666	1.560.561
WWS-punten	10.246	1.570.807
Markthuur	142.692	1.713.499
Mutatiegraad & Uitpondfactor	7.768	1.721.267
Disconteringsvoet	81.181	1.802.448
Verhuurdersheffing	-133	1.802.315
VEX-normen	-37.730	1.764.585
Exploitatielasten	8.895	1.773.480
Erfpachtverplichtingen	-151	1.773.329
Eindwaarde	327	1.773.656
Waardebestanddelen DCF	-425	1.773.231
Overige systeempparameters	-1.863	1.771.368
Overige (o.a. verkoopbeperking)	-143.472	1.627.896
Saldo ultimo 2019		1.627.896

Financiële vaste activa (3)

		6. Deelnemingen
Boekwaarde 1 januari 2019		1
Investerings / aankopen / verstrekkingen		0
Desinvesteringen / verkopen / aflossingen		0
Resultaat deelnemingen		0
Dividenduitkering deelnemingen		0
Boekwaarde 31 december 2019		1

6. Deelnemingen (Niet-DAEB)

	Boekwaarde 1-1-2019	Aan-/verkopen	Resultaat / dividend deelneming	Waarde-wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2019
Woningnet NV	1	0	0	0	1
Totaal	1	0	0	0	1

Dit betreft een deelneming in Woningnet NV, het aandeel bedraagt 0,02% (2018: 0,02%).

7. Latente belastingvordering(en)

Latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen ontstaan indien de fiscale waardering van activa en verplichtingen "tijdelijk" afwijkt van de commerciële waardering. Latenties kunnen wel bestaan, maar fiscale afwikkeling ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor deze tendeert naar nihil.

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

	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	563	3.965
Dotaties ten gunste van het resultaat	89	0
Onttrekking ten laste van het resultaat	0	-3.334
Vrijval ten laste van het resultaat	0	-68
Boekwaarde 31 december	652	563
De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:		
	2019	2018
Belastinglatentie leningen	652	563
Belastinglatentie fiscaal verrekenbare verliezen	0	0
Boekwaarde 31 december	652	563

Ultimo 2019 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 400,2 miljoen. De commerciële waardering is € 403,7 miljoen. Voor het verschil van € 3,5 miljoen is conform de jaarrekeningregels een actieve latentie gevormd van € 0,7 miljoen. De actieve latentie daalt jaarlijks conform een voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht. Op basis van de voorlopige fiscale aangifte 2018 kunnen we tot en met 2018 gebruik maken van het opgebouwde verliescompensatiesaldo. Ultimo 2018 is het totale compensabel fiscale verlies volledig verrekend.

8. Overige vorderingen (Niet-DAEB)

	2019	2018
Stand per 1 januari	150	160
Aflossingen	-2	-10
Waardeveranderingen	-7	0
Stand per 31 december	141	150

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)

	2019	2018
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	206	434
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.445	5.014
11. Overige voorraden	202	180
Totaal	2.852	5.628

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 31-12-2019	Verwachte opbrengstwaarde
Sociaal vastgoed: woningen 2020	1	206	206
2020 t/m 2023	0	0	0
Totaal		206	206

Het saldo per 31-12-2019 betreft de Spicastraat 192A.

10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

	2019	2018
Grunobuurt (*)	1.214	3.271
Treslinghuis (Niet-DAEB)	538	538
Dierenriemstraat 100 GAK	0	513
Antillenstraat (*)	420	420
Paradijsvogelstraat 2 (*)	147	147
Paradijsvogelstraat 9 (*)	125	125
Totaal	2.445	5.014

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	5.014	4.593
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie in verband met sloop	0	1.369
Overboeking van sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	513
Verkoop grondpositie	-513	-1.460
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	-2.057	0
Reeds ontvangen aanbetalingen	0	0
Afboekingen naar lagere realiseerbare waarde	0	0
Stand per 31 december	2.445	5.014

Nijestee heeft enkele locaties extern laten taxeren. Uit deze taxaties is gebleken dat de balanswaarde ultimo 2019 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	1.214	5.950	4.736
Antillenstraat	420	425	5
Paradijsvogelstraat 2/9	272	600	328
Totaal	1.906	6.975	5.069

* 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)

	2019	2018
12. Huurdebiteuren	646	681
13. Overheid	0	2
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	133	141
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	582	226
17. Overlopende activa	1.105	2.263
Totaal	2.465	3.314

12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Huurdebiteuren	804	860
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-158	-178
Totaal	646	681

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:

	2019	2018
BTW	133	141
Totaal	133	141

17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Te ontvangen verkochte woningen (Niet-DAEB)	138	423
Te ontvangen subsidies vastgoed	942	1.679
Te ontvangen urgentiecommissie	0	63
Doorbelaste kosten energie Warmtestad (Vrydemalaan)	0	90
Overige	24	8
Totaal	1.105	2.263

18. Liquide middelen

	2019	2018
Kas	7	4
Rekening-courant ABN-Amro bank	14	66
Rekening-courant BNG	2.563	3.829
Totaal	2.584	3.898

Van de liquide middelen is € 8.946 toe te rekenen aan Niet-DAEB. Aan DAEB is toe te rekenen -/- € 6.362

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2019	2018
19. Overige reserves	13.940	22.511
20. Herwaarderingsreserve	1.225.143	1.069.806
Totaal	1.239.083	1.092.317

19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari	22.511	26.038
Mutaties:		
Overheveling gerealiseerde verkopen van Herwaarderingsreserve	11.237	8.382
Stelselwijziging		6.124
Resultaat boekjaar, onderdeel Overige reserves	-19.808	-18.033
	-8.571	-3.527
Stand 31 december	13.940	22.511

20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2019	2018
Stand per 1 januari	1.069.806	911.901
Mutaties:		
Overheveling gerealiseerde verkopen naar Overige reserves	-11.237	-8.382
Overheveling gerealiseerde sloop naar Overige reserves	0	-2.087
Resultaat boekjaar, onderdeel Herwaarderingsreserves	166.574	168.374
	155.337	157.905
Stand per 31 december	1.225.143	1.069.806

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

De herwaarderingsreserve ultimo 2019 is als volgt te specificeren:

Bedragen * EUR 1.000	Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	Commercieel vastgoed in exploitatie (NIET-DAEB)	Onroerende zaken tdd exploitatie	Totaal
Marktwaarde	1.537.541	77.885	12.471	1.627.897
Historische kostprijs	347.748	51.309	18.327	417.384
Vershil	1.189.793	26.576	-5.856	1.210.513
Herwaarderingsreserve	1.196.048	27.635	1.460	1.225.143
Via Overige reserves	-6.255	-1.059	-7.316	-14.630

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 1.225 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2018: € 1.070 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 waarden" 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 markthuurlast 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 € 705 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	* € 1 miljoen	* € 1 miljoen
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 1.615
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-/- € 244	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 326	
Kwaliteit (onderhoud) 1)	-/- € 34	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 101	-/- € 705
Beleidswaarde		€ 910

1) In 2019 is de berekeningstechniek van de marktwaarde/beleidswaarde aangepast (bijvoorbeeld op het gebied van bepaling onderhoudslasten). Hierdoor is de vergelijking en analyse op onderdelen tussen 2018 en 2019 niet mogelijk.

Dit impliceert dat circa € 705 miljoen (2018: € 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 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 146.766 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 19.808 aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 166.574 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

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

Voorzeningen (7)

	2019	2018
21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.500	5.414
22. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	11.500	5.414

21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2019	2018
Stand per 1 januari	5.414	3.627
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-5.414	-3.627
Toevoegingen	11.500	5.414
Stand per 31 december	11.500	5.414

De stand ultimo 2019 bestaat uit de volgende projecten:

Omschrijving	Bedrag
- NB Grunobuurt Blok 4 (5060)	2.466
- EV Lewenborg fase 3 (6530)	2.280
- NB van Houtenlaan (3060)	1.768
- NB Treslinghuis (0995)	1.723
- EV Antaresstraat (8165)	1.582
- BRM Tresling (0996)	727
- EV Oosterparkwijk (0582)	480
- EV Planetenlaan Subsidie (8156)	221
- BRM van Houtenlaan (3065)	115
- WRM Stadswerf (1065) (Niet-DAEB)	87
- EV Kamperfoelie (0595)	35
- EV Binnenstad Nieuwe Sint Jansstraat (0100)	15
Totaal	11.500

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:

	2019	2018
Boekwaarde 1 januari voor stelselwijziging	0	2.104
Stelselwijziging		-2.104
Boekwaarde 1 januari na stelselwijziging		0
Dotatie	0	4.020
Stelselwijziging		-4.020
Onttrekkingen	0	0
Boekwaarde 31 december	0	0

Stelselwijziging: Ultimo 2018 was een bedrag van € 6,1 miljoen opgenomen inzake belastinglatenties. Op basis van de handreiking van Aedes is dit inzicht veranderd. De ultimo 2018 opgenomen latentie wordt vanwege de stelselwijziging veranderd in nihil.

Het verschil tussen de fiscale waardering van het vastgoed en de commerciële waarde bedraagt € 272 miljoen (Fiscale waarde € 1,343 miljard -/- Commerciële waarde € 1,615 miljard.)

Langlopende schulden (8)

	2019	2018
23. Schulden/leningen overheid en kredietinstelling	393.705	388.872
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	11.834	13.082
25. Overige schulden	3.424	3.767
Totaal	408.963	405.722

23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	2019	2018
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen per 1 januari	397.160	411.152
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuw opgenomen leningen	16.000	18.400
Aflossing	-9.395	-32.392
	6.606	-13.992
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december:	403.766	397.160
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.061	-8.288
Stand per 31 december	393.705	388.872

Van de leningenportefeuille is een bedrag van € 12,0 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

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

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente %
Annuiteit	56	163.766	15,2	3,27
Fixe	8	80.000	28,5	2,78
Basisrente	11	144.000	41,1	3,44
Roll-over /Flex	2	16.000	3,4	-0,19
Totaal	77	403.766	26,6	3,10
Waarvan DAEB	71	391.737		
Waarvan Niet-DAEB	6	12.029		

De looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

Looptijd	Aantal leningen	Stand per 31-12-2019
Tussen 1 en 5 jaar	15	24.683
Tussen 5 en 10 jaar	5	24.340
Tussen 10 en 15 jaar	36	96.967
Tussen 15 en 20 jaar	4	26.503
Langer dan 20 jaar	17	231.274
Totaal	77	403.766

De leningen portefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Soort lening	Aantal	Stand per 31-12-2019
Vastrentende leningen	47	177.892
Variabel rentende leningen	19	81.874
Basisrente leningen	11	144.000
Totaal	77	403.766

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

Geldgevers	Aantal	Stand per 31-12-2019	Gemiddelde rente	Aandeel van totaal
BNG Bank	26	203,3	2,65%	50,36%
NWB Bank	14	150,0	3,85%	37,16%
Gemeente Groningen	35	45,2	2,92%	11,18%
Vestia	1	5,0	0,18%	1,24%
SVN	1	0,3	0,50%	0,07%
Totaal	77	403,8	3,10%	100%

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:

	2019	2018
Stand per 1 januari	13.082	13.631
Verkochte woningen		
Teruggekochte woningen	-1.786	-1.245
Opwaarderingen	538	696
Afwaarderingen	0	0
Stand per 31 december	11.834	13.082

De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 47 woningen (2018: 55) en 34 ateliers (2018: 34).

Deze post is als volgt samengesteld:

Bloemsingel, 34 ateliers	1.294
De Velden, 13 woningen	3.317
Sterrenhof, 18 woningen	3.961
Grunobuurt, 10 woningen	1.947
De Stadswerf, 6 woningen	1.315
Totaal	11.834

25. Overige schulden

	2019	2018
Waarborgsommen	316	287
Erfpachtverplichtingen (Niet-DAEB)	3.108	3.480
Totaal	3.424	3.767

De erfpachtverplichtingen zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Pioenstraat	174	184
Gerbrand Bakkerstraat	2.222	2.540
Hyacinthstraat	406	439
Kooykerplein	306	318
Totaal	3.108	3.480

Kortlopende schulden (9)

	2019	2018
26. Schulden aan overheid	135	43
27. Schulden aan kredietinstellingen	10.061	8.288
28. Schulden aan leveranciers	5.135	5.907
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.057	3.457
30. Schulden ter zake van pensioenen	0	0
31. Overige schulden (verlofuren)	374	435
32. Overlopende passiva	7.511	9.203
Totaal	29.273	27.332

26. Schulden aan overheid

	2019	2018
Schulden gemeente Groningen	135	43
Totaal	135	43

27. Schulden aan kredietinstellingen

	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	10.061	8.288
Totaal	10.061	8.288

Van de aflossingsverplichting komend boekjaar is een bedrag van € 987 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

29. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Loonbelasting	452	463
Omzetbelasting	3.665	2878
Vennootschapsbelasting	1.823	0
Premies bedrijfsvereniging	117	115
Totaal	6.057	3.457

31. Overige schulden

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

32. Overlopende passiva

	2019		2018	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Vooruit ontvangen huur	543	0	809	0
Niet vervallen rente op leningen	5.701	0	5.871	0
Te verrekenen met bewoners	432	0	420	0
Nog te betalen projectkosten	351	0	995	0
Overig	484	0	1.109	0
Totaal	7.511	0	9.203	0

Van de overlopende passiva (onderdeel "niet vervallen rente op leningen") is een bedrag van € 150 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 Nijestee 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 (2018: €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 * €1.000

Restant looptijd	Aantal leningen	Tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 - 5 jaar	15	22.342	2.341	0	0	0	0	0	24.683
5 - 10 jaar	5	24.340	0	0	0	0	0	0	24.340
10 - 15 jaar	36	8.672	37.274	10.786	21.630	15.954	2.446	205	96.967
15 - 20 jaar	4	0	0	5.219	21.283	0	0	0	26.503
Langer dan 20 jaar	17	23.274	53.000	89.000	66.000	0	0	0	231.274
Totaal	77	78.627	92.615	105.005	108.913	15.954	2.446	205	403.766

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,1%

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande verval kalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen.

Bedragen * € 1.000,-

Jaar	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2020	9.025	1.036
2021	9.313	25
2022	9.455	5.162
2023	20.703	9.037
2024	9.243	76

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 26,6 jaar (2018: 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 zonder de basisrenteleningen in de eerste vijf jaar hoger is dan 15% (groene lijn is hoger dan de paarse lijn). Het renterisico met basisrenteleningen is ook de eerste vijf jaar (met uitzondering van 2022) hoger dan 20% (blauwe kolom schiet door de rode lijn). De komende vijf jaar vallen dus buiten de gestelde grenzen. Dit is een gevolg van het verhogen van de productie, waardoor er nieuwe leningen aangetrokken moeten worden.

Marktrisico

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

Reële waarde

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

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

Bedragen * € 1.000

	Boekwaarde 2019	Boekwaarde 2018	Reële waarde 2019	Reële waarde 2018
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
- Deelnemingen	1	1	1	1
- Belastinglatenties	652	563	652	563
- Overige vorderingen	141	150	141	150
- Vlottende vorderingen	2.465	3.314	2.465	3.314
- Liquide middelen	2.584	3.898	2.584	3.898
Totaal	5.843	7.926	5.843	7.926
Financiële passiva:				
- Langlopende schulden	403.766	397.160	659.552	578.573
- Kortlopende schulden	18.363	19.044	18.363	19.044
Totaal	422.129	416.204	677.915	597.617

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 2019.

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 2019 vastgesteld op 3,85 % (2018: 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 2019 € 15.791 (2018: € 14.845).

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 2019 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 941 (2018: € 293).

	2019	2018
Periode < 1 jaar	4	199
1 jaar < periode < 5 jaar	941	94
Totaal	945	293

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijks bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 43. De canonverplichtingen hebben een looptijd langer dan vijf jaar.

Huurverplichtingen

Nijestee is een huurverplichting aangegaan voor de huur van de grond onder de studio's aan de Vrydemalaan. De huur bedraagt € 96 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 € 38.701

(2018: € 32.918), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan voor planmatig onderhoud voor een bedrag van € 258 (2018: € 721).

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de voorwaarden 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.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom.

Claims

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

Niet in de balans opgenomen activa

Tot en met 2019 zijn 81 woningen/ateliers onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2018: 89 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 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

33. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	74.874	74.634
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.913	3.695
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	997	835
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.836	1.825
	80.620	80.989
Huurderving wegens leegstand	-516	-602
Huurderving wegens oninbaar	-62	-115
Huurderving wegens wijkvernieuwing	-135	-227
Totaal	79.908	80.045

Bij circa 12.000 woningen is de netto huur per 1 juli 2019 aangepast met gemiddeld 1,6% (1 juli 2018: 1,90%).

Daarnaast hebben ruim 1.250 woningen een afwijkende huuraanpassing gekregen vanwege verschillende redenen zoals:

- Aftopping op maximale huurtoeslaggrens
- Aanzegging van sloop
- Specifieke afspraken met huurders(groepen)

De totale huursomstijging over 2019 bedraagt 1,12%. De huursomstijging is de optelsom van de jaarlijkse huurstijging per 1 juli en de huuraanpassing bij mutatie.

34. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.769	3.271
Derving wegens leegstand	-34	-26
Totaal	3.735	3.245

35. Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Servicecontracten	-3.735	-3.979
Toegerekende organisatiekosten	-103	-101
Totaal	-3.838	-4.080

37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Beheers- en administratiekosten VvE	-392	-385
Woningnet beheer en optimalisatie	-177	-177
Kosten energielabeling	-147	-155
Inschrijfgeld Woningnet	365	356
Dekking vaste activa	1.413	1.406
Overige lasten	-135	-242
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-6.190	-5.770
Overige toegerekende lasten	-1.825	-1.998
Totaal	-7.088	-6.965

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. In 2019 is een handleiding van SBR Wonen gepubliceerd ("Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties"). We hebben de handleiding gevolgd en hebben we tevens de vergelijkende cijfers aangepast.

Lonen en salarissen

De lasten lonen en salarissen voor Nijestee betreffen:

	2019	2018
Salarissen	-8.732	-8.386
Sociale lasten	-1.493	-1.438
Pensioenen	-1.406	-1.322
Overige personeelskosten	-1.545	-1.576
Totaal	-13.177	-12.722

Bij Nijestee waren ultimo 2019 176,4 werknemers in dienst (2018: 172,8). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten. Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel, per ultimo 2019 is als volgt:

	Fte
Directie Staf	15,7
Woondiensten	56,5
Vastgoed	21,6
F&I	20,2
Onderhoud	62,4
Totaal	176,4

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 2019 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 110,7% (31-12-2018: 115,9%). 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

	2019	2018
Niet-planmatig onderhoud:		
Dagelijks- en verhuisonderhoud	-7.835	-7.460
Brand- en stormschades	-80	-147
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-162	-183
	-8.077	-7.790
Planmatig onderhoud:		
Gerealiseerde werkzaamheden	-6.221	-7.526
Contract onderhoud (CV, lift etc)	-2.196	-2.068
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.527	-1.410
Woonomgeving	-531	-536
	-10.474	-11.541
Bij: toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-5.915	-5.677
Af: beheerkosten werkapparaat	2.378	2.234
Totaal	-22.088	-22.773

39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Operationele lasten:		
Belastingen	-5.063	-4.637
Verzekeringen	-351	-303
Contributie landelijke federatie	-76	-76
Verhuurdersheffing	-8.723	-8.355
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-68	-79
Saneringsheffing	0	-855
Huur gronden en bijdrage aan investeringskosten mbt deze gronden	-187	-218
Waterschapslasten	-979	-977
Overige operationele kosten	0	0
	-15.447	-15.500
Opbrengsten in mindering op operationele lasten:		
Resultaat erfpacht	62	155
Overige / vergoedingen poli	2	0
	64	155
Totaal	-15.383	-15.343

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

40. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2019	2018
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	227
Totaal	0	227

41. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling (Niet-DAEB)

	2019	2018
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	77	-259
Totaal	77	-259

Deze post betreft een teruggave btw bij verkoop Trefkoel bedrijfsroerend en parkeerplaatsen.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2019	2018
Woningen vanuit verhuur	26.059	20.485
Woningen vanuit VoV	2.374	1.493
Bedrijfs-onroerend goed	747	801
Garages en bergingen	1.139	1.113
Gronden	119	162
Locaties	1.739	2.036
Totaal	32.177	26.090

Van de totale verkoopopbrengst ad € 32.177, is een bedrag van € 23.076 te kwalificeren als Niet-DAEB

44. Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-145	-186
Overige lasten	-37	-62
Totaal	-182	-248

45. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde verkochte bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2019	2018
Woningen vanuit verhuur	-23.634	-18.582
Woningen/ateliers vanuit VoV	-1.951	-1.214
Bedrijfs-onroerend goed	-175	-708
Garages en bergingen	-641	-709
Locaties	-1.248	-1.460
Gronden	0	0
Verkoopkosten	0	0
Totaal	-27.649	-22.674

Van de totale boekwaarde ad € 27.649, is een bedrag van € 21.019 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Woningen vanuit verhuur	125	105
Woningen vanuit VoV	8	5
Grond erfpacht	12	17
Bedrijfs-onroerend goed	3	4
Garages en bergingen	82	77
Locaties	2	3
Totaal	232	211

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

Het saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt te specificeren:

46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afwaardering wegens MV (*1) investeringen mbt sociaal vastgoed	-12.610	-12.651
Afwaardering wegens MV (*1) investeringen mbt comm vastgoed	0	-685
Afwaardering wegens MV (*1) energetische verbeteringsprojecten	-10.867	-6.724
Verhuiskosten	-393	-450
Afboeking en nazorg diverse projecten	-752	-393
Afboeking kosten projecten omgeving	-413	-88
Totaal	-25.035	-20.991

(*1) MV = Marktwaaarde Verlies

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

MV nieuwbouw Semmelweisstraat 3e fase	-1.451
MV nieuwbouw Treslinghuis	-3.163
MV nieuwbouw Grunobuurt blok 4 Tractie	-5.128
MV nieuwbouw Van Houtenlaan	-2.763
MV aankoop Elzenlaan 3 en 49	-105
Totaal	-12.610

De afwaardering wegens MV energetische verbeteringsprojecten laat zich als volgt specificeren:

MV Energetische verbetering Roer / Want	-2.630
MV Energetische verbetering Paddepoel 3 blokken	-3.053
MV Energetische verbetering Zaagmuldersweg	-1.783
MV Energetische verbetering Lewenborg 3 blokken	-2.307
MV Energetische verbetering diversen	-1.094
Totaal	-10.867

47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in & ten dienste van exploitatie	-1.165	1.237
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	153.932	156.240
Totaal	152.767	157.477

De niet-gerealiseerde waardeverandering is als volgt te specificeren:

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Reguliere waardemutatie a.g.v. marktontwikkelingen	153.932	-1.165	152.767
Totaal	153.932	-1.165	152.767

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

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed VoV	586	758
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed VoV	-532	-696
Totaal	54	62

49. Overige activiteiten

	2019	2018
Vergoeding telefoonmasten	20	11

50. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Bestuurskosten	-117	-101
Taxatiekosten	-111	-111
Accountantskosten	-96	-114
Kosten salarisverwerking	-50	-42
Advieskosten fiscaal	-38	-14
Visitatie	-1	-43
Overige lasten	-24	-15
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-993	-953
Overige toegerekende lasten	-362	-440
Totaal	-1.791	-1.833

51. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Fysieke kwaliteit woonomgeving	-453	-420
Leefklimaat in de buurt	-161	-149
Sociale samenhang in de buurt	-354	-329
Overige toegerekende lasten	-133	-149
Totaal	-1.101	-1.046

Saldo financiële baten en lasten (14)

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

	2019	2018
52. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
53. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	98	391
54. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	740	421
55. Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.987	-13.473
Totaal	-12.149	-12.661

Van de Rentelasten is een bedrag van € 271 te kwalificeren als Niet-DAEB.

56. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Mutatie compensabele verliezen	0	-3.334
Mutatie tijdelijke verschillen	89	-4.088
Stelselwijziging	0	4.020
Vennootschapsbelasting 2018	-979	-521
Vennootschapsbelasting 2019	-4.776	0
Totaal	-5.666	-3.923

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2019 bedraagt 3,7% (2018:2,5%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 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:		
	2019	2018
Resultaat voor belastingen volgens jaarrekening		152.433
- Onrendabele investeringen en waardeveranderingen	-128.233	
- Heffingen Rijk	0	
- Afschrijvingen	-3.738	
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-371	
- Energetische verbeteringen	0	
- Overige tijdelijke en permanente verschillen	-988	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-133.330
Belastbaar bedrag		19.103
Af: Herbestedingsreserve		0
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar		19.103

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

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
Balansmutatie geldmiddelen in 2019		-1.314
Liquide middelen per 31 december 2019	2.584	
Zeer liquide effecten per 31 december 2019	0	
Geldmiddelen per 31 december 2019 volgens het kasstroomoverzicht		2.584

Gebeurtenissen na balansdatum

In februari/maart 2020 werd de wereld opgeschrikt door het coronavirus. Dit virus had en heeft een enorme impact op het dagelijkse leven van een ieder. Ook wij gaan de gevolgen ervan merken. Het risico voor Nijestee is beperkter dan de meeste andere sectoren gezien de aard van ons werkveld en de doorlopende huurinkomsten. We hebben dan ook geen reden om te twijfelen over de continuïteit van Nijestee. Wat de exacte consequenties zijn voor iedereen en dus ook voor Nijestee is momenteel (april 2020) nog onbekend.

De belangrijkste risico's die wij als gevolg van de coronacrisis onderkennen zijn:

- nieuwbouwprojecten en projectmatige energetische verbeterprojecten lopen vertraging op of komen stil te liggen;
- de verkoopopbrengsten van bestaand bezit komen stil te liggen;
- de huurdertevredenheid scoort lager door beperkte bereikbaarheid / zichtbaarheid van Nijestee.

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

Wet Normering Topinkomens

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2019

bedragen x € 1	P.L. Bregman	J.F. Drenth	J.G. Houtsma	C. Terhell	H.J.J. Vogel
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur Onderhoud	Directeur F&I	Directeur Woondiensten	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.247	121.385	111.380	98.647	121.763
Beloningen betaalbaar op termijn	23.034	20.978	19.217	18.300	20.978
Subtotaal	177.281	142.363	130.597	116.947	142.741
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	194.000	194.000	194.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	177.281	142.363	130.597	116.947	142.741
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

bedragen x € 1	P.L. Bregman	J.F. Drenth	J.G. Houtsma	C. Terhell	H.J.J. Vogel
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur Onderhoud	Directeur F&I	Directeur Woondiensten	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/9 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	145.623	113.602	105.354	92.823	37.473
Beloningen betaalbaar op termijn	22.038	19.910	17.498	16.610	6.807
Subtotaal	167.661	133.512	122.852	109.433	44.281
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	189.000	189.000	189.000	63.173
Bezoldiging	167.661	133.512	122.852	109.433	44.281

Naast de hier vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er is geen sprake van bezoldiging van leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking & topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2019

bedragen x € 1

	W.M. de Jong	E. de Boer	J. Tiemersma	L.J. Regterschot	G.J.M. Scholten	E.H.C. van der Laan
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	19.196	12.737	12.432	12.432	12.432	12.529
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400	19.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.196	12.737	12.432	12.432	12.432	12.529
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

bedragen x € 1

	W.M. de Jong	E. de Boer	J. Tiemersma	L.J. Regterschot	G.J.M. Scholten	E.H.C. van der Laan
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	7/2 – 31/12	18/4 – 31/12	3/11 – 31/12
Bezoldiging	18.618	11.849	11.600	10.633	8.700	1.925
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	16.984	13.567	3.055

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2019 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2019 is dat bedrag vastgesteld op € 194.000. 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 € 194.000.

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:

2019

Controle van de jaarrekening 2019	96
Andere controleopdrachten	15
Totaal	111

2018

Controle van de jaarrekening 2018	96
Andere controleopdrachten	18
Totaal	114

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 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 2019 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 2019 (voor resultaatverdeling)

ACTIVA

Bedragen * € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	1.537.541	0	0	1.537.541
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	77.885	0	77.885
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	12.222	0	12.222
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.005	0	0	40.005
Totaal van Vastgoedbeleggingen	1.577.546	90.107	0	1.667.653
II Materiële vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	12.471	0	0	12.471
Totaal van materiële vaste activa	12.471	0	0	12.471
III Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	70.588	1	-70.588	1
2. Latente belastingvorderingen	652	0	0	652
3. Leningen u/g	1.000	0	-1.000	0
4. Overige vorderingen	0	141	0	141
Totaal van Financiële vaste activa	72.240	142	-71.588	794
Totaal vaste activa	1.662.257	90.249	-71.588	1.680.918
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	205	0	205
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.907	538	0	2.445
3. Overige voorraden	202	0	0	202
Totaal Voorraden	2.109	743	0	2.852
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	621	25	0	646
2. Overheid	0	0	0	0
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	133	0	0	133
5. Overige vorderingen	582	0	0	582
6. Overlopende activa	967	137	0	1.104
Totaal Vorderingen	2.303	162	0	2.465
III Liquide middelen	-6.362	8.946	0	2.584
Totaal vlottende activa	-1.950	9.851	0	7.901
Totaal ACTIVA	1.660.307	100.100	-71.588	1.688.819

PASSIVA

Bedragen * € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	1.036.499	33.307	0	1.069.806
2. Overige reserves	55.818	35.037	-68.344	22.511
3. Resultaat Boekjaar	146.766	2.244	-2.244	146.766
Totaal Eigen Vermogen	1.239.083	70.588	-70.588	1.239.083
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.413	87	0	11.500
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal Voorzieningen	11.413	87	0	11.500
III Langlopende schulden				
1. Schulden overheid en kredietinstellingen	381.676	12.029	0	393.705
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	11.834	0	11.834
4. Overige schulden	0	3.424	0	3.424
Totaal Langlopende schulden	381.676	28.287	-1.000	408.963
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	135	0	0	135
2. Schulden aan kredietinstellingen	9.073	988	0	10.061
3. Schulden aan leveranciers	5.135	0	0	5.135
4. Belastingen en premies sociale verzekering	6.057	0	0	6.057
5. Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0
6. Overige schulden	374	0	0	374
7. Overlopende passiva	7.361	150	0	7.511
Totaal Kortlopende schulden	28.135	1.138	0	29.273
Totaal PASSIVA	1.660.307	100.100	-71.588	1.688.819

BALANS 2018 (voor resultaatverdeling)

ACTIVA

Bedragen * € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
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
Totaal van Vastgoedbeleggingen	1.394.447	110.699	0	1.505.146
II Materiële vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	12.085	0	0	12.085
Totaal van materiële vaste activa	12.085	0	0	12.085
III Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	68.860	1	-68.860	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
Totaal van Financiële vaste activa	83.423	151	-82.860	714
Totaal vaste activa	1.489.955	110.850	-82.860	1.517.945
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
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
Totaal Voorraden	4.143	1.485	0	5.628
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	657	25	0	682
2. Overheid	2	0	0	2
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	141	0	0	141
5. Overige vorderingen	226	0	0	226
6. Overlopende activa	1.750	513	0	2.263
Totaal Vorderingen	2.776	538	0	3.314
III Liquide middelen	3.811	87	0	3.898
Totaal vlottende activa	10.730	2.110	0	12.840
Totaal ACTIVA	1.500.685	112.960	-82.860	1.530.785

PASSIVA

Bedragen * € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	911.901	33.307	-33.307	911.901
2. Overige reserves	26.038	32.659	-32.659	26.038
3. Resultaat Boekjaar	154.378	2.894	-2.894	154.378
Totaal Eigen Vermogen	1.092.317	68.860	-68.860	1.092.317
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.322	92	0	5.414
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal Voorzieningen	5.322	92	0	5.414
III Langlopende schulden				
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
Totaal Langlopende schulden	376.389	43.333	-14.000	405.722
IV Kortlopende schulden				
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
Totaal Kortlopende schulden	26.657	675	0	27.332
Totaal PASSIVA	1.500.685	112.960	-82.860	1.530.785

WINST- EN VERLIESREKENING 2019

bedragen * € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	75.294	4.614	0	79.908
Opbrengsten servicecontracten	3.735	0	0	3.735
Lasten servicecontracten	-3.838	0	0	-3.838
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.738	-350	0	-7.088
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.988	-1.100	0	-22.088
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.613	-770	0	-15.383
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	32.852	2.394	0	35.246
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	77	0	77
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	77	0	77
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.101	23.076	0	32.177
Toegerekende organisatiekosten	-51	-131	0	-182
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.631	-21.019	0	-27.650
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.419	1.926	0	4.345
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.035	0	0	-25.035
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	153.932	-1.165	0	152.767
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	54	0	54
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	128.897	-1.111	0	127.786
Opbrengst overige activiteiten	0	20	0	20
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat Overige activiteiten	0	20	0	20
Overige organisatiekosten	-1.701	-90	0	-1.791
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.046	-55	0	-1.101
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	98	0	98
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.244	0	-504	740
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.716	-775	504	-12.987
Saldo financiële baten en lasten	-11.472	-677	0	-12.149
Totaal resultaat voor belastingen	149.949	2.484	0	152.433
Belastingen	-5.426	-240	0	-5.666
Resultaat uit deelnemingen	0	0	0	0
Totaal resultaat na belastingen	144.523	2.244	0	146.766

WINST- EN VERLIESREKENING 2018

bedragen * € 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	-4.080	0	0	-4.080
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.465	-500	0	-6.965
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.773	-1.000	0	-22.773
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.743	-600	0	-15.343
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	30.709	3.420	0	34.129
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	227	0	227
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-259	0	-259
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-32	0	-32
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.714	20.376	0	26.090
Toegerekende organisatiekosten	-48	-200	0	-248
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.563	-19.111	0	-22.674
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.103	1.065	0	3.168
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.306	-685	0	-20.991
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	156.240	1.237	0	157.477
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	62	0	62
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.934	614	0	136.548
Opbrengst overige activiteiten	11	0	0	11
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat Overige activiteiten	11	0	0	11
Overige organisatiekosten	-1.833	0	0	-1.833
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.046	0	0	-1.046
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	-12.897	-1.764	1.188	-13.473
Saldo financiële baten en lasten	-11.288	-1.373	0	-12.661
Totaal resultaat voor belastingen	154.588	3.694	0	158.282
Belastingen	-3.123	-800	0	-3.923
Resultaat uit deelnemingen	0	0	0	0
Totaal resultaat na belastingen	151.465	2.894	0	154.359

KASSTROOMOVERZICHT 2019

bedragen * € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	75.273	4.282	0	79.555
Vergoedingen	3.646	0	0	3.646
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	925	0	0	925
Ontvangen interest	504	197	-504	197
Saldo ingaande kasstromen	80.348	4.479	-504	84.323
Uitgaven:				
Erfpacht	43	0	0	43
Betalingen aan werknemers	11.871	675	0	12.546
Onderhoudsuitgaven	19.247	1.095	0	20.342
Overige bedrijfsuitgaven	12.818	729	0	13.547
Betaalde interest	12.872	775	-504	13.143
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	65	4	0	69
Verhuurdersheffing	8.707	50	0	8.757
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	361	20	0	381
Vennootschapsbelasting	4.215	240	0	4.455
Saldo uitgaande kasstromen	70.199	3.588	-504	73.283
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.149	891	0	11.040
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.796	19.886	0	29.682
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	25	0	25
Verkoopontvangsten grond	0	1.810	0	1.810
(Des)Investeringsontvangsten overig	207	2.412	0	2.619
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	10.003	24.133	0	34.136
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	36.902	0	0	36.902
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.030	0	0	12.030
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	326	0	0	326
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	1.709	0	1.709
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	530	0	0	530
Investeringen overig	1.112	492	0	1.604
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	50.900	2.201	0	53.101
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-40.897	21.932	0	-18.965
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	13.000	0	-13.000	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	-13.000	-13.000	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	13.000	-13.000	-26.000	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-27.897	8.932	-26.000	-18.965

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	16.000	0	0	16.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	8.425	0	0	8.425
Aflossing ongeborgde leningen	0	964	0	964
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.575	-964	0	6.611
Mutatie liquide middelen	-10.173	8.859	-26.000	-1.314
Liquide middelen per 1-1	3.811	87	0	3.898
Liquide middelen per 31-12	-6.362	8.946	0	2.584
Mutatie	-10.173	8.859	0	-1.314

KASSTROOMOVERZICHT 2018

bedragen * € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	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
Ontvangen interest	1.228	351	-1.188	391
Saldo ingaande kasstromen	80.101	5.742	-1.188	84.655
Uitgaven:				
Erfpacht	43	0	0	43
Betalingen aan werknemers	11.447	500	0	11.947
Onderhoudsuitgaven	18.919	1.100	0	20.019
Overige bedrijfsuitgaven	13.970	600	0	14.570
Betaalde interest	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
Saldo uitgaande kasstromen	67.224	3.966	-1.188	70.002
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.877	1.776	0	14.653
MVA ingaande kasstroom				
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
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	7.013	21.610	0	28.623
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	11.057	0	0	11.057
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	11.593	0	0	11.593
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
Investerings overig	0	0	0	0
Externe kosten bij verkoop	389	374	0	763
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	25.688	1.784	0	27.472
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.675	19.826	0	1.151
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-18.675	19.826	0	1.151

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	18.400	0	0	18.400
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing interne lening	19.000	0	0	19.000
Salderingsverschil DAEB - Niet-DAEB	1.663	0	0	1.663
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	31.540	0	0	31.540
Aflossing ongeborgde leningen	0	852	0	852
Aflossing interne lening	0	19.000	0	19.000
Salderingsverschil DAEB - Niet-DAEB	0	1.663	0	1.663
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.523	-21.515	0	-13.992
Mutatie liquide middelen	1.725	87	0	1.812
Liquide middelen per 1-1	2.085	0	0	2.085
Liquide middelen per 31-12	3.810	87	0	3.898
Mutatie	1.725	87	0	1.812

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Nijestee is opgesteld door het bestuur op 15 april 2020.

de heer P.L. Bregman

Algemeen directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de raad van commissarissen op 15 april 2020

de heer J. de Jeu

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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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 inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- 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 36 en 36a 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden

verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, 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, 28 april 2020

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 2019 is in eigen beheer opgesteld.

Fotografie

Siese Veenstra

Vormgeving overzicht nieuwbouw

Eefje Kleijweg

Kirra jaarverslag

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