

Jaarverslag 2020



Nijestee i



Inhoudsopgave

Bestuursverslag	5
Verantwoording door het bestuur	6
01 Groningen groeit	7
1.1 Een eeuw aan het werk voor de stad	8
1.2 Missie, visie, doelen en strategie	8
1.3 In gesprek met huurders	10
1.4 Afspraken met huurders en gemeente	12
1.5 Meetbare resultaten 2020	12
02 Goede woningen	15
2.1 Onderhoud	16
2.2 Digitaal verhuisafspraken maken	16
2.3 Samenwerking met kopers	16
2.4 Aanpak vocht en schimmel	17
03 Voldoende woningen	18
3.1 Blijvende vraag naar betaalbare woningen	19
3.2 Bouwen is het motto	19
3.3 Huisvesting voor jongeren beter vindbaar	23
3.4 Eisen aan nieuwe verhuringen	24
3.5 Schaarse woningen verdelen	24
3.6 Nieuwe regels op komst	25
3.7 Verhuur aan internationale studenten	26
04 Betaalbare woningen	27
4.1 Landelijke ontwikkelingen	28
4.2 Huurbeleid	29
4.3 Samen zoeken naar een oplossing bij huurachterstand	30
4.4 Besparen op vaste lasten	31
4.5 Betaalbaar kopen	31

05 Duurzame woningen	33
5.1 Vastgoedkwaliteit en energiebesparing	34
5.2 Duurzame energieopwekking	34
5.3 Groene woonomgeving	35
5.4 Bewustwording en gedrag van bewoners	35
5.5 Interne bedrijfsvoering	35
06 Samen prettig wonen	36
6.1 Leefbaarheid als kerntaak	37
6.2 Oren en ogen in de buurt	37
6.3 Ontmoetingen organiseren	37
6.4 Ruimte voor kwetsbare groepen	38
6.5 Aanpak overlast	38
07 Organisatie en personeel	39
7.1 Organisatieontwikkeling	40
7.2 Personeel	41
7.3 Prestaties vergeleken met andere corporaties	44
7.4 Klachtafhandeling 2020	45
7.5 Ondernemingsraad	47
7.6 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	47
08 Bericht van de Raad van Commissarissen	49
8.1 Over toezichthouden	50
8.2 Klankbord- en adviesfunctie	51
8.3 Werkgeversrol	51
8.4 Functioneren en samenstelling van de RvC	52
8.5 Zelfevaluatie en educatie	54
8.6 Besluiten en activiteiten	55
8.7 Hoofd- en nevenfuncties van de raad	56

09 Financiën	57
9.1 Financieel kader	58
9.2 Resultaat 2020	59
9.3 Marktwaarde 2020	60
9.4 Activiteitenplan 2021 -2025	65
9.5 Meerjarenprognose 2021-2025	68
9.6 Financiering en beleggen	71
9.7 Fiscaliteiten	74
10 Naleving wet- en regelgeving	75
10.1 Beheersing van risico's en benutten van kansen	76
10.2 Kansen in cultuurverandering	79
10.3 Operationeel risicomanagement	79
11 Verklaring maatschappelijke verantwoording	80
12 Kengetallen	82
13 Jaarrekening en toelichting	84
14 Overige gegevens	167
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	168

Bestuursverslag

Verantwoording door het bestuur

Voor u ligt het jaarverslag over 2020. In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over onze activiteiten en de besteding van middelen. Het overgrote deel van onze inkomsten is afkomstig uit de huur die bewoners iedere maand aan ons betalen. Daarnaast ontvangen we inkomsten uit de verkoop van woningen. Verkoop doen we in beperkte mate om zoveel mogelijk betaalbare huurwoningen te behouden. Alle inkomsten besteden we in het belang van de volkshuisvesting in Groningen.

We zullen 2020 niet snel vergeten. Vanaf maart nam het kabinet maatregelen om het coronavirus te beheersen. Iedereen werd gevraagd om zoveel mogelijk thuis te werken, bezoek en reizen te beperken. We zegden alle bijeenkomsten met groepen huurders af en hielden ons aan de maatregelen die het RIVM aan het kabinet adviseerde.

Tegelijkertijd was 2020 juist een heel goed jaar voor ons. De bouw van nieuwe woningen ging gewoon door en we konden woningen in overleg met bewoners duurzaam verbeteren. We leverden 613 nieuwe woningen op en halverwege het jaar bereikten we ons doel van gemiddeld energielabel B voor al onze woningen. Uit de Aedes benchmark bleek dat onze huurders bovengemiddeld tevreden zijn over onze dienstverlening en dat onze bedrijfslasten relatief laag zijn ten opzichte van andere corporaties. Alle toezichthouders gaven groene vinkjes en de medewerkers gaven een 8,3 als rapportcijfer voor het werken bij Nijestee.

We willen groeien en dat lukt! Dat is goed voor woningzoekenden en voor de stad, want er is grote behoefte aan betaalbare woningen. Voor de komende jaren staan nog veel meer nieuwe huurwoningen op stapel. We gaan onder andere bouwen op het terrein van de Suikerunie en in Stadshavens, een grote locatie nabij het Eemskanaal dichtbij het centrum. In delen van Selwerd, Kostverloren en de Oosterparkwijk zijn we bezig om verouderde woningen te vervangen door nieuwe energiezuinige woningen.

We werken nauw samen met de Participatieraad en de gemeente Groningen. Onze plannen leggen we vast in gezamenlijke prestatieafspraken. We zijn blij dat de leden van de Participatieraad hier tijd en energie in willen steken en ons van advies voorzien. We willen een wendbare organisatie zijn. In het afgelopen jaar hebben we laten zien dat we snel kunnen schakelen. Binnen een paar dagen waren alle collega's van de benodigde apparaten en software voorzien om vanuit huis te werken. De motivatie bleef hoog om bewoners zo goed mogelijk van dienst te zijn. Mijn complimenten voor alle medewerkers.

Hou goede moed!

Pieter Bregman
Algemeen directeur/bestuurder

1

Wonen in een groeiende stad



1.1 Een eeuw aan het werk voor de stad

We zijn een corporatie met bijna 14.000 woningen in vrijwel alle wijken van de stad Groningen. In 1919 werden onze voorlopers opgericht door mensen die zich zorgen maakten over de kwaliteit van de woningen voor arbeiders en kwetsbare groepen. Ruim 100 jaar later is er nog steeds grote behoefte aan goed en betaalbaar wonen. De stad blijft groeien, ook in de komende jaren. Wij bouwen daarom nieuwe betaalbare woningen. Ook verbeteren we bestaande woningen met energiebesparende maatregelen, zodat bewoners kunnen besparen op hun energierekening. Daarnaast bekijken we op een aantal plekken of verouderde woningen vervangen kunnen worden door nieuwe. We onderzoeken dan ook of er behoefte is aan woningen voor ouderen, jongeren, gezinnen of mensen met een middeninkomen. Op die manier kunnen we ervoor zorgen dat arm en rijk door elkaar wonen en van dezelfde voorzieningen gebruik maken, zoals scholen en winkels. Met ingang van 2015 waren corporaties beperkt tot beheer en bouw van sociale woningen voor mensen met een laag inkomen. De markt moest de andere groepen bedienen, maar dat gebeurde onvoldoende. Vooral de mensen met een middeninkomen kwamen in de knel: zij verdienden teveel voor een sociale huurwoning en te weinig om een woning te kunnen kopen. Corporaties is gevraagd om in dit gat te springen. We gaan daarom de komende jaren weer huurwoningen bouwen voor mensen met een middeninkomen. Maar de bouw, verhuur en beheer van sociale woningen blijft onze eerste taak.

1.2 Missie, visie, doelen en strategie

Om de paar jaar stellen we onze strategie bij om goed in te spelen op vragen en behoeftes van (toekomstige) huurders. Voor de periode 2020-2023 vatten we onze plannen samen in 'Nijestee staat als een huis'. Onze focus ligt op tevreden huurders en toekomstbestendige woningen.

Missie: Waarom bestaan we en wat zijn onze waarden?

We bieden voldoende goede betaalbare woningen, zodat mensen een woning kunnen kiezen die hen past. We werken samen met andere partijen aan prettige buurten en huisvesten vooral mensen met een lager inkomen of mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen. Een ongedeelde stad met gemengde wijken is ons ideaal.

We stellen vier waarden centraal in ons werk:

- We hebben **hart voor** mensen die van ons (willen) huren. We zijn pas tevreden als zij dat zijn;
- We **bieden ruimte** aan huurders om prettiger te wonen. We staan open voor initiatieven, geven ruimte aan zeggenschap, bieden ruimte om zelf veel (online) te regelen;
- We zijn **eigenzinnig** en hebben duidelijke opvattingen over onze rol als woningcorporatie, zoals wegblijven bij inkomenspolitiek en sterk bijdragen aan volkshuisvesting in de stad;
- We zijn **nuchter** en kijken kritisch naar het effect van onze inspanningen. We gaan alleen met trends mee als we daar de meerwaarde van in zien.

Visie: Wat is ons werkterrein en onze ambitie voor de toekomst?

We zijn al 100 jaar een maatschappelijk gedreven corporatie die van betekenis wil zijn voor huurders en woningzoekenden in de stad. We willen dat ook volgende generaties goed en betaalbaar kunnen wonen.

We zien de stad als ons werkgebied en bouwen aan een ongedeelde stad met een gevarieerd woningaanbod op bestaande en nieuwe locaties.

Doelen: Wat willen we bereiken?

We stellen zes thema's centraal:

1. Tevreden huurders

- We hebben hart voor mensen die van ons (willen) huren. We zijn pas tevreden als zij dat zijn;
- We betrekken bewoners bij beleid en uitvoering;
- We willen van toegevoegde waarde zijn voor onze bewoners en woningzoekenden.

2. Voldoende woningen

- We willen de wachttijden voor sociale huurwoningen korter maken;
- We willen dat er voldoende woningen toegankelijk zijn voor mensen met huurtoeslag;
- We willen middeninkomens meer kans op een woning bieden.

3. Betaalbaar wonen

- We willen de jaarlijkse huurstijging beperken tot inflatieniveau;
- We zorgen ervoor dat duurzame verbetering financieel aantrekkelijk is voor onze huurder;
- We helpen om betalingsproblemen op te lossen en willen die het liefst voorkomen.

4. Goede woningen

- We verhuren veilige, gezonde, duurzame woningen;
- We zorgen ervoor dat onze woningen ook in de toekomst goed verhuurbaar zijn;
- We willen dat een woning voelt als thuis.

5. Duurzaamheid

- We voorzien woningen van isolatie en passende installaties zodat ze minder warmte vragen;
- We willen betrouwbaar warmte kunnen laten leveren via duurzame opwekking;
- We maken onze huurder bewust van duurzaam wonen, want zij zijn de spil in verduurzaming.

6. Plezierige, veilige buurten

- We willen dat jong en oud, arm en rijk gemengd in buurten wonen;
- We willen zichtbaar en aanspreekbaar zijn in onze buurten;
- We willen ruimte bieden aan initiatieven van bewoners.

Strategie: Hoe gaan we te werk?

We zoeken actief naar geschikte locaties, mogelijkheden tot verdichting, differentiatie en financiële middelen om substantieel te kunnen bijbouwen. We zijn bereid eigen posities in te brengen, mits we in nieuwe gebieden ruimte krijgen om per saldo sterk te groeien in huurwoningen. De complexiteit van vraagstukken op dit terrein neemt toe. We kiezen daarom vaker voor samenwerking met vaste partners om resultaat te boeken via kostenverlaging en innovatie.

We staan voor een wijkaanpak gericht op prettig en gemengd wonen. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de huisvesting en directe woonomgeving van onze huurders. We kunnen niet alles zelf. We werken daarom samen met partijen die verantwoordelijk zijn voor voldoende zorg, welzijn, voorzieningen of beheer van openbare ruimte en spreken hen daar op aan.

Wij hechten sterk aan een goede lokale samenwerking met onze Participatieraad en gemeente. Onze gezamenlijke bijdrage leggen we vast in prestatieafspraken. Daarnaast hebben we veel contact met groepen bewoners in straten en buurten. We nodigen individuele huurders uit om ons advies te geven over woning, straat, buurt of wijk. We willen samen met onze bewoners blijvend inspelen op verandering.

Hoe gaan we met geld om?

Wij zijn er niet voor het geld, maar voor de mensen. We richten ons op voldoende, goede, duurzame, betaalbare woningen in prettige buurten. We proberen dat zo goed mogelijk te doen met maximale inzet van onze financiële middelen. We maken geen winst, we potten geen geld op. We zorgen er wel voor dat we kunnen voortbestaan, zodat ook toekomstige generaties betaalbaar kunnen wonen. We besteden ons geld zo efficiënt mogelijk, want het wordt opgebracht door onze huurders. Via prestatieafspraken, jaarverslag en de BinnensteBuitendag maken we transparant hoe we het geld besteden.

1.3 In gesprek met huurders

De [Participatieraad](#) is onze formele overlegpartner volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder. De raad is een groep van elf huurders met verschillende achtergronden die ons gevraagd en ongevraagd van advies voorziet. Daarnaast bestaan er een actieve [huurdervereniging in Kostverloren](#) en diverse bewonerscommissies waar we nauw contact mee hebben over zaken die in buurten of complexen spelen.

De Participatieraad is een stichting met statuten en een dagelijks bestuur dat de vergaderingen voorbereidt. Nijestee zorgt voor ondersteuning. In een samenwerkingsovereenkomst maakten we afspraken over de taakverdeling, werkwijze en de vrijwilligersvergoeding. De Participatieraad wil graag weten wat er onder huurders speelt om de belangen zo goed mogelijk te behartigen. Normaal gesproken organiseert de Participatieraad een aantal bijeenkomsten in buurthuizen en een jaarvergadering voor de huurders. Vanwege corona werden in 2020 geen bijeenkomsten gehouden. Om zich te verantwoorden aan de achterban stuurde de raad het eigen jaarverslag aan degenen die zich hadden aangemeld voor de jaarvergadering. Ook is actief aan alle huurders gecommuniceerd dat het jaarverslag te vinden is op hun eigen website www.participatieraad.nl.

In 2020 bespraken we onder andere de volgende onderwerpen met de Participatieraad:

- cyclus Begroting 2021, Bod aan gemeente en Prestatieafspraken ondertekend door Nijestee, Participatieraad en gemeente;
- jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli - advies om huren te bevriezen naar aanleiding van corona-uitbraak gemotiveerd niet overgenomen;
- evaluatie experimenten en voorstel voor aanpassing gemeentelijke woonruimteverdeling;
- voortgang provinciaal systeem woonruimteverdeling;
- herijking strategisch kader 2020-2023;
- voortgang sloop en nieuwbouw Selwerd eerste fase, Vermeerstraat en Vinkenstraat en omgeving;
- aanpak herhaalverkeer;
- voorstel wijziging reglement Gezamenlijke klachtencommissie Groninger corporaties;
- voorstel aanbesteding schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes;
- verkoop woningen - advies overgenomen om vijf huurders per jaar de kans te geven om een woning tegen de marktconforme prijs te kopen;
- voorgenomen verkoop Huize Eugeria;
- naam voor jongerenapp 'Nijestee connect' (aangedragen door jongerenlid).

De Participatieraad onderhoudt ook contact met de andere huurdersorganisaties van de corporaties die in de gemeente werkzaam zijn. Eind 2020 stelden ze gezamenlijk een pamflet op met de oproep om de verhuurderheffing af te schaffen.

Corona en contacten met huurders

Ieder jaar organiseren we de [BinnensteBuitendag](#) met een bepaald thema. We nodigen dan huurders en andere samenwerkingspartners uit om met ons in gesprek te gaan in aanwezigheid van de RvC en de Participatieraad. Vanwege corona lastten we de bijeenkomst in 2020 af. Daarnaast zijn we gewend om huurders op te zoeken en te betrekken bij onze plannen. We gaan dan op huisbezoek, bellen aan of nodigen hun uit voor overleg. Conform de adviezen van het RIVM beperkten we de fysieke contacten met huurders zoveel mogelijk in het afgelopen jaar.

1.4 Afspraken met huurders en gemeente

In de stad Groningen kennen we een lange traditie van samenwerking tussen gemeente en de gezamenlijke corporaties. Onze Participatieraad heeft het recht om de afspraken mede te ondertekenen. Belangrijker is dat zij hun inbreng kunnen leveren bij beleidswijzigingen of keuzes die we moeten maken over ons aandeel in de Groningse volkshuisvesting.

Met de gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties stelden we een vijfjarig kader voor de prestatieafspraken vast tot 2024. Per jaar volgt een actueel uitvoeringsprogramma. We werken met alle partijen aan een langeretermijn ambitiekader. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gemeentelijke Woonvisie. Daarin geeft de gemeente aan welke kansen en bedreigingen zij ziet op het vlak van volkshuisvesting. In 2020 stelde de gemeenteraad een geactualiseerde Woonvisie vast.

In het uitvoeringsprogramma 2020 spraken we met de Participatieraad en de gemeente af om het volgende te leveren:

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop Sociale huur	Verduurzamen	Leefbaarheid
Prestatieafpraak 2020	407	145	50	361	€ 985.000
Gerealiseerd 2020	613	145	49	344	€ 1.247.000

We leverden meer nieuwe woningen op dan afgesproken. De reden hiervan is dat de woontoren Atlas eerder klaar was dan gepland. We sloopten 145 verouderde woningen om plaats te maken voor nieuwe, duurzame woningen in Kostverloren (60), Selwerd (61) en Paddepoel (24).

Ook werken we op kleine schaal aan de ontwikkeling van bedrijfsonroerend goed in Selwerd, de Vrydematoren, de Grunobuurt blok 3. Dit staat niet in de prestatieafspraken, maar vermelden we op deze plek.

1.5 Meetbare resultaten 2020

Voorafgaand aan een kalenderjaar bepalen we de belangrijkste doelstellingen die we willen halen. Elke twee maanden maken we de balans op om te zien of we nog op schema liggen. Drie keer per jaar delen we de rapportages met de Raad van Commissarissen. In de volgende tabel de eindresultaten.

Nr	Wat willen we bereiken?	Wanneer is dit gelukt?	Resultaat 2020	
1	Onze woningen zijn veilig, gezond en in de toekomst goed verhuurbaar.	a) Realiseren van de gemiddelde conditiescore <= 3 (NEN2767)	a) Gemiddelde conditiescore: 2	✓
2	Onze woningen zijn nu en in de toekomst betaalbaar.	a) Minimaal 83% van onze sociale woningen heeft een huur onder € 619 (1e aftoppingsgrens) en 89% heeft een huur onder € 663 (2e aftoppingsgrens).	a) 82% van de woningen heeft een huur onder de 1e aftoppingsgrens en 86% heeft een huur onder de 2e aftoppingsgrens.	X

Nr	Wat willen we bereiken?	Wanneer is dit gelukt?	Resultaat 2020	
3	Onze woningen zijn (voor volgende generaties) duurzaam.	a) De gemiddelde energie index van onze woningen bedraagt eind 2020 1,40. b) De CO2 uitstoot van gas voor bestaand woningbezit daalt met 2% per jaar.	a) De EI bedraagt ultimo 2020: 1,38.	X
4	We hebben voldoende sociale huurwoningen beschikbaar.	a) Jaarlijks minimaal 4% van ons sociale woningbezit vernieuwen door nieuwbouw en duurzame verbetering	a) 7%.	✓
5	Onze woningen staan in een "ongedeelde stad" en we stimuleren de leefbaarheid van buurten voor onze huurders.	a) Minimaal 10% van de nieuwbouwwoningen is toegewezen aan bijzondere doelgroepen.	a) Voor de nieuwbouw die in 2020 is opgeleverd is 10% toegewezen aan een bijzondere doelgroep, uitgezonderd Atlas (9%).	✓
6	Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed.	a) De vertrokken huurder beoordeelt ons met gemiddeld minimaal 7,7 en minimaal 65% geeft ons minstens een 8. b) De nieuwe huurder beoordeelt ons met gemiddeld minimaal 7,7 en minimaal 65% geeft ons een minstens een 8. c) De huurder beoordeelt ons reparatieproces met gemiddeld 8,2 en minimaal 65% geeft ons minstens een 8. d) De huurder beoordeelt het planmatig onderhoud met gemiddeld minimaal 7,6 en minimaal 65% geeft ons minstens een 8. e) Minimaal 85% van de reparatieverzoeken is "first time fixed".	a) 7,8 en 75% geeft ons 8 of hoger. b) 7,8 en 70% geeft ons een 8 of hoger. c) 8,3 en 83% geeft ons een 8 of hoger. d) 7,6 en 65% geeft ons een 8 of hoger. e) 87%.	✓
7	Onze prestaties zijn maatschappelijk verankerd	a) Tekenen van voldragen prestatieafspraken met Participatieraad en gemeente.	a) Prestatieafspraken zijn voldragen en getekend.	✓
8	Onze toezichthouders beoordelen onze maatschappelijke prestaties als goed.	a) De oordeelsbrief van ILT is positief (geen interventies). b) WSW oordeel is laag risicoprofiel c) RvC is positief: goedkeuring van strategische beleidstukken en (des)investeringen d) De huurachterstand van zittende huurders bedraagt maximaal 0,8% van de totale huuropbrengst	a) Geen interventies. b) Laag risicoprofiel. c) Alle strategische beleidstukken en bestuursbesluiten zijn goedgekeurd in de RvC. d) 0,46%.	✓

Nr	Wat willen we bereiken?	Wanneer is dit gelukt?	Resultaat 2020	
9	Onze huurders worden intensief betrokken bij ons beleid.	<p>a) Minimaal 3 initiatieven zijn georganiseerd om huurders te betrekken bij ons beleid.</p> <p>b) Participatieraad geeft advies bij bod, begroting, huuraanpassing en relevante beleidsstukken.</p>	<p>a) Er lopen initiatieven, zoals meedenkgroep nieuwbouw Selwerd, enquête speelplek Hoornse Meer, Participatieraad is betrokken bij inkooptraject schoonmaak en een huurderspanel Oostersingel.</p> <p>b) Advies gevraagd over Sociaal Plan wijkvernieuwing en advies ontvangen over de begroting 2021, bod, brandveiligheid, verkoop aan zittende huurders en de huuraanpassing 2020. Daarnaast is de raad actief betrokken bij verdere vaststelling spelregels Woonruimteverdeling en urgentiebeleid.</p>	✓
10	Onze informatievoorziening is duidelijk, transparant en betrouwbaar.	<p>a) De begroting 2021 is voor 1 december goedgekeurd in de RvC.</p> <p>b) Goedkeurend accountantsoordeel bij jaarrekening en dVi.</p>	<p>a) Begroting voor 1 december goedgekeurd in RvC.</p> <p>b) Goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening en dVi.</p>	✓
11	Onze medewerkers zijn voldoende gekwalificeerd en gemotiveerd en werken vanuit de kernwaarden.	<p>a) Het realiseren van een medewerkerstevredenheid van minimaal 8,0.</p> <p>b) Ziekteverzuim bedraagt maximaal 4%.</p>	<p>a) 8,3.</p> <p>b) 2,3%.</p>	✓
12	Ons financieel beleid is verantwoord.	<p>a) De Loan to Value DAEB voor komende 5 jaren ligt tussen 70-74%.</p> <p>b) ICR DAEB voor komende 5 jaren ligt tussen 1,4 en 2,0</p> <p>c) De beïnvloedbare bedrijfslasten bedragen maximaal € 688 per vhe.</p>	<p>a) Bandbreedte de komende 5 jaren loopt van 52% naar 71% in 2024.</p> <p>b) Bandbreedte varieert de komende 5 jaren tussen 1,8 naar 2,3.</p> <p>c) circa € 750</p>	X

✓ = gerealiseerd

X = niet gerealiseerd

2

Goede woningen



2.1 Onderhoud

We beheren bijna 14.000 woningen. In die woningen kan iedere dag iets stuk gaan, bijvoorbeeld door slijtage of door gedrag van bewoners. We hebben een eigen onderhoudsdienst. Als er een reparatie moet gebeuren, maken we een afspraak en komen onze vakmannen voorrijden. Het is een bewuste keuze om met eigen mensen te werken: zij kennen de huizen, de buurten en de mensen die er wonen. Specialistische klussen, zoals rioleringsonderhoud, asbestsanering of het verhelpen van storingen aan installaties besteden we uit.

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

Het onderhoud kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- als bewoners een reparatieverzoek bij ons melden;
- bij verhuizing;
- via een project op maat voor hele bouwblokken of woongebouwen.

De onderhoudstoestand van het totale woningbezit is uit te drukken in de NEN2767-norm. Ons doel is om gemiddeld 3 te scoren. Eind 2020 scoorden we beter: **2**.

In totaal gaven we ruim € 22 miljoen uit aan onderhoud.

2.2 Digitaal verhuisafspraken maken

Het afgelopen jaar werkten we hard aan de ontwikkeling van een app om duidelijker en sneller afspraken te kunnen maken bij verhuizingen. Als iemand vertrekt bezien we de staat van de woning en we maken afspraken met een nieuwe huurder. Het is de bedoeling om in het voorjaar van 2021 te starten met de Inspectie-App. De huurder ontvangt direct na het bezoek de gemaakte afspraken via de mail.

2.3 Samenwerking met kopers

Bij verkopen richten we een Vereniging van Eigenaren (VvE) op. De vereniging is als geheel verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van onderdelen als daken of toegangshekken naar garages. De vereniging besteedt het beheer uit aan een gespecialiseerde VvE-beheerder. Wij vertegenwoordigen als eigenaar het belang van de huurders binnen een VvE. Deze constructie is niet altijd ideaal voor huurders: er kan onduidelijkheid bestaan over welke partij voor welke reparaties verantwoordelijk is. Binnen onze organisatie is een medewerker belast met het contact met de VvE-beheerders. Die heeft korte lijnen en kan in systemen meekijken wat de stand van zaken is.

Ook voor verduurzaming van deze huurwoningen zijn we medeafhankelijk van de wil van de andere eigenaren. In ons verkoopbeleid houden we hier daarom rekening mee. We geven prioriteit aan de verkoop van de laatste huurwoning in een VvE-complex. We merken wel dat individuele eigenaren steeds vaker met onze verduurzamingsplannen mee willen liften, uiteraard op eigen kosten.

In 2020 maakten zo'n 2.200 van onze huurwoningen deel uit van een VvE. We gaven circa € 1,3 miljoen uit aan het beheer en onderhoud binnen een VvE.

2.4 Aanpak vocht en schimmel

We willen dat huurders veilig en gezond wonen. Een woning met vocht en schimmel problemen willen we niet. De afgelopen jaren hebben bewoners een aantal keer terecht gemeld dat hun woning vocht en schimmelproblemen heeft. Dit was voor ons aanleiding om de problematiek beter in beeld te brengen en onze medewerkers op dit punt op te leiden. Ook haalden we een aantal complexen in de meerjarenbegroting naar voren, bijvoorbeeld in Vinkhuizen.

Maar we kunnen niet alles tegelijk en niet alle schimmel wordt veroorzaakt door de kwaliteit van de woning. Die kan ook ontstaan door weinig te ventileren. We ontwikkelden daarom voorlichtingsmateriaal om vocht en schimmel in de woning te voorkomen.

3

Voldoende woningen

3.1 Blijvende vraag naar betaalbare woningen

Vooraf in grotere steden in Nederland is er een tekort aan betaalbare woonruimte. We kiezen er daarom bewust voor om zoveel mogelijk betaalbare woningen bij te bouwen. Vanwege de groeiende behoefte naar woningen met een maandhuur tussen de € 720 en € 950/1000, de zogenoemde middenhuur, bouwen we ook weer voor deze doelgroep. Mede op advies van onze Participatieraad zorgen we ervoor dat dit niet ten koste gaat van het aantal beschikbare sociale huurwoningen.

We voorzien in 2021 oplevering van de eerste middenhuurwoningen op de volgende locaties:

Locatie	Sociale huur	Middenhuur
Semmelweisstraat	15	15
Dierenriemstraat	21	7
Grunobuurt blok 4	81	27
Van Houtenlaan	41	7
Totaal	158	56

3.2 Bouwen is het motto

We zijn druk aan het bouwen, maar daarin zijn we niet de enige partij. In de gemeente Groningen zijn 1.900 woningen opgeleverd in 2020. Het gaat hierbij om sociale huurwoningen, koopwoningen, woningen voor jongeren en hoogbouw en grondgebonden woningen. Hierna volgt een overzicht van ons aandeel daarin en de projecten waar we volop mee aan de slag zijn.

Bouwprojecten	Geplande oplevering	Opgeleverd in 2020	In uitvoering eind 2020	In ontwikkeling eind 2020
<i>Oosterparkwijk</i>				
De Velden - eengezinswoningen	2022		14	
Treslinghuis locatie	2021		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	2021		30	
<i>Paddepoel</i>				
Zuidoost - strang 4, fase 2	2020	29		
Atlas (jongeren)	2020	224		
Dierenriemstraat 4-50	2022		29	
<i>Grunobuurt</i>				
Lampisterie (Blok 5)	2020	101		
Tractie (Blok 4)	2021		108	
Regulateur (Blok 3)	2022			107
<i>Helpman</i>				
Van Houtenlaan	2021		48	
<i>Kostverloren</i>				
Vermeerstraat	2022		58	
<i>Centrum</i>				
Vrydematoren	2023			270
<i>Selwerd</i>				
Nieuwbouw fase 1	2023			94
Totaal		613	337	471

Aan- en verkoop van bouwlocaties

We kochten het afgelopen jaar geen locaties aan. We verkochten een locatie aan de Klaprooslaan aan de gemeente voor de bouw van een school.

Overzicht nieuwbouw Nijestee



Paddepoel

Dierenriemstraat: 29 sociale huur en middenhuur appartementen (gereed in 2021)

Kostverloren

Johannes Vermeerstraat: 58 sociale huur en middenhuur appartementen (gereed 2022)

Grunobuurt

Regulateur: 105 sociale huur en middenhuur appartementen en 2 bedrijfsruimten (gereed 2023)

Corpus den Hoorn

Semmelweisstraat fase 3: 30 sociale huur en middenhuur woningen en een kinderdagverblijf (2021 opgeleverd)

Selwerd

Berkenlaan: 94 sociale huur en middenhuur appartementen en 1 bedrijfsruimte (gereed 2023)



Oosterpark

Jan Groningerstraat: 14 eengezinswoningen in de sociale huur (gereed 2021)



Oosterpark

Treslinghuis-locatie: 50 appartementen in de sociale huur (gereed in 2021)

oningen

Grunobuurt

Tractie: 107 sociale huur en middenhuur appartementen (gereed 2021)



Helpman

Van Houtenlaan: 48 sociale huur en middenhuur appartementen (gereed in 2021)



Opgeleverd | In uitvoering & ontwikkeling

3.3 Huisvesting voor jongeren beter vindbaar

Voor een studentenstad als Groningen is voldoende jongerenhuisvesting van groot belang. In totaal zijn er van ons bezit 3.014 eenheden gelabeld voor jongeren.

Met een aantal andere Groningse corporaties namen we het initiatief om de jongerenwoningen beter vindbaar te maken via een aparte website: Ghuus. Op 13 januari 2020 ging Ghuus live. Onze eerste inzet was om de website zo compleet mogelijk te maken. Dat betekent alle foto's verzamelen en aanleveren, de tekst bij de wijken compleet maken en uitzoeken of de website werkt zoals beoogd. Daarnaast zetten we ons in om de vindbaarheid van Ghuus te vergroten. Nijestee neemt de organisatorische rol op zich en draagt zorg voor de administratieve en financiële afhandeling. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met de overige corporaties die in de gemeente werkzaam zijn.

In 2020 mocht Ghuus 350 tot 550 bezoekers per week verwelkomen. Ons doel in 2021 is om de naamsbekendheid van Ghuus te vergroten.

3.4 Eisen aan nieuwe verhuringen

In 2020 lag de mutatiegraad van onze woningen gemiddeld op 9,32%, 1.759 sociale huurwoningen werden opnieuw of voor het eerst verhuurd, waaronder de jongerencomplexen Helix en Atlas. Die woningen komen beschikbaar voor woningzoekenden. De wet bepaalt dat minimaal 90% van de sociale huurwoningen (huur tot € 737,14) verhuurd moeten worden aan huishoudens met een verzamelinkomen van maximaal € 43.574.

In slechts enkele gevallen besloten we af te wijken van deze inkomenseis. In 2020 zijn vrijwel alle individuele verhuringen (circa 99%) van sociale huurwoningen binnen het gestelde maximum inkomen gebleven.

3.5 Schaarse woningen verdelen

De stad Groningen is en blijft een gewilde plek om te wonen. 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.

Het kan voorkomen dat er zich 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. Samen met instellingen en de andere corporaties zorgen we ervoor dat zij een onderdak krijgen, meestal onder de voorwaarde dat ze zorg en/of begeleiding accepteren. 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.

Verhuringen	
Proefwonen	44
Tijdelijke verhuur	75
Woningruil	21
Woonkans	15
Regulier	1.604
Eindtotaal	1.759

We helpen graag kwetsbare personen in de stad aan onderdak, dat geldt ook voor statushouders. Als asielzoekers hier mogen blijven omdat hun eigen land te onveilig is, krijgen ze een verblijfsvergunning, een status. Ze hoeven dan niet meer te leven in een asielzoekerscentrum, maar hebben recht op een eigen huis. In de praktijk komen ze vaak terecht in een woning van een corporatie, maar de gemeente is eindverantwoordelijk voor de huisvesting van deze mensen uit andere landen. Wij namen 33% voor onze rekening. Op 1 januari 2021 staat er nog een taakstelling van de voorgaande periode open van 39. Dit heeft te maken met nog openstaande taakstellingen voor 2019 vanuit de voormalige gemeenten Haren en Ten Boer.

Verhuringen naar doelgroep in stad Groningen

	2020	2019	2018	2017	2016
Kwetsbare personen	5,7%	6%	11%	6%	6%
Wijkvernieuwingsurgenten	3,8%	3,5%	3%	1%	1%
Urgente grote gezinnen	3,6%	3,5%	4%	4%	4%
Urgenten regulier	5,9%	6%	9%	8%	14%
Regulier woningzoekenden	81%	81%	73%	81%	75%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

3.6 Nieuwe regels op komst

Sinds 1 januari 2019 bestaat de gemeente Groningen uit de voormalige gemeenten Haren, Ten Boer en Groningen. 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.

Een aantal uitgangspunten van deze visie is:

- 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 te begrijpen.

In 2020 vertaalden we de visie door naar beleid en maatregelen in nauw overleg met de huurdersorganisaties. De regels worden pas van kracht als de gemeente de huisvestingsverordening hier op aangepast heeft.

3.7 Verhuur aan internationale studenten

De universiteit en hogeschool in Groningen staan goed aangeschreven en trekken vanuit de hele wereld jongeren die korte of langere tijd hier komen studeren. Huisvesting van internationale studenten is een vak apart. Wij ontwikkelen woningen voor deze doelgroep, maar besteden de verhuur uit aan SSH.

De reisbeperkingen vanwege corona lieten zien dat dit ook een risicovolle onderneming kan zijn, omdat het weinig zin heeft om naar een ander land te verhuizen als colleges online gegeven worden. In 2020 troffen we voorbereidingen om de panden aan de Hofstede de Grootkade en Planetenlaan weer in eigen beheer te nemen. In totaal gaat dit om 78 eenheden. De eenheden die worden opgezegd door de zittende huurder namen we terug en verhuurden die weer volgens de reguliere manier aan Nederlandse jongeren en studenten. De overige eenheden nemen we over met zittende huurders. Dat vraagt om afstemming omdat het serviceniveau en prijsniveau van SSH en Nijestee van elkaar verschillen.

We verwachten dat we op 1 maart 2021 alle eenheden weer in eigen beheer hebben.

4

Betaalbare woningen



4.1 Landelijke ontwikkelingen

In 2020 zien we dat het kabinet steeds meer regie gaat voeren op de huurprijsontwikkeling, niet alleen in de sociale huursector maar ook in de vrije sector. Dit is primair een reactie op de sterke prijsstijgingen op de woningmarkt vanwege het toenemende woningtekort. Dat leidt tot betaalbaarheidsproblemen bij lage en middeninkomens. De mogelijke inkomstenachteruitgang als gevolg van het covid-19 virus maakt het probleem nog urgenter.

Wij zijn blij dat het Rijk het brede betaalbaarheidsprobleem herkent en maatregelen treft die worden gedekt door structurele verlagingen van de verhuurderheffing. Wel zien wij steeds meer sturing op inkomensafhankelijke huurprijzen, terwijl wij voorstander zijn van huurprijzen op basis van woningkwaliteit. Daarnaast pleiten we voor maatwerk in prijsregulering om volkshuisvestingsmiddelen daarmee efficiënter in te zetten. De meeste maatregelen krijgen vooral in 2021 haar beslag. We benoemen de belangrijkste.

De stijging van alle huren van sociale huurwoningen mocht in 2020 niet hoger zijn dan 2,6%. Dat is het inflatiecijfer van het jaar ervoor. De corporatie kon 1% meer vragen als hier overeenstemming is met haar huurdersorganisatie en gemeente. In 2021 wordt een algehele huurbevrozing opgelegd.

In 2021 wordt een eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor huishoudens in een sociale huurwoning die een inkomen hebben waarmee ze recht hebben op huurtoeslag en nu een huurprijs betalen boven de bijbehorende aftoppingsgrens van huurtoeslag. Er komt ook ruimte voor maatwerk, waarmee verhuurders tijdelijk een huurkorting aan zittende huurders en huurgewenning aan nieuwe huurders kunnen aanbieden, die binnen drie jaar weer worden afgebouwd met inhaalmogelijkheden. Dit gaat op z'n vroegst in 2021 in.

Het kabinet wil middeninkomens meer ruimte bieden en zet daarvoor in de komende jaren een aantal instrumenten in zoals:

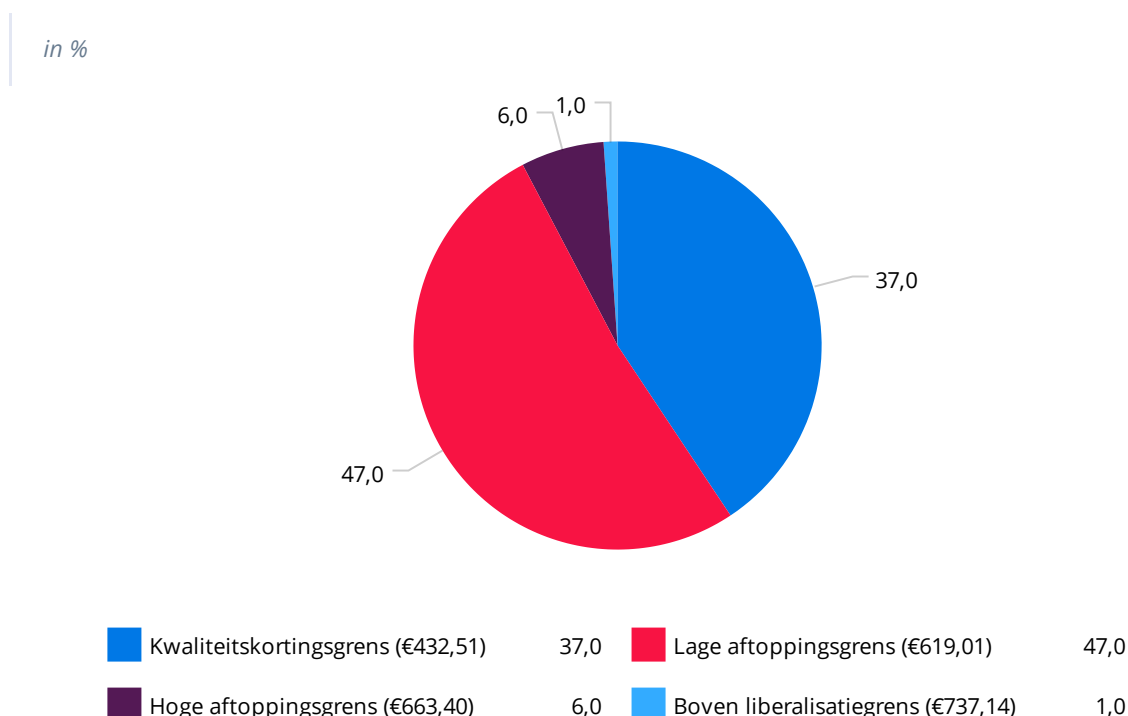
- het optrekken van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens voor toelating in de sociale huursector;
- het verruimen van de vrije toewijzingsruimte van corporaties aan lage middeninkomens;
- het versoepelen van regels zodat corporaties midden huurwoningen (tot € 1.000) gaan bouwen.

Het kabinet legt ook voor het eerst de huurstijging in de geliberaliseerde sector aan banden. Deze mag in 2021 niet meer stijgen dan inflatie + 1%.

4.2 Huurbeleid

We hebben eind 2020 bijna 14.000 woningen, waarvan ruim 150 geliberaliseerde woningen. Van de sociale huurwoningen is de gemiddelde huurprijs € 495. De vrije sectorwoningen hebben een gemiddelde huurprijs van € 992. Van alle huurwoningen heeft 90% een huur onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. In deze huurcategorie kunnen huishoudens maximaal gebruik maken van huurtoeslag en zijn volgens de rijksregels passend voor huurtoeslaggerechtigden. 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.

Huurprijzen 2020

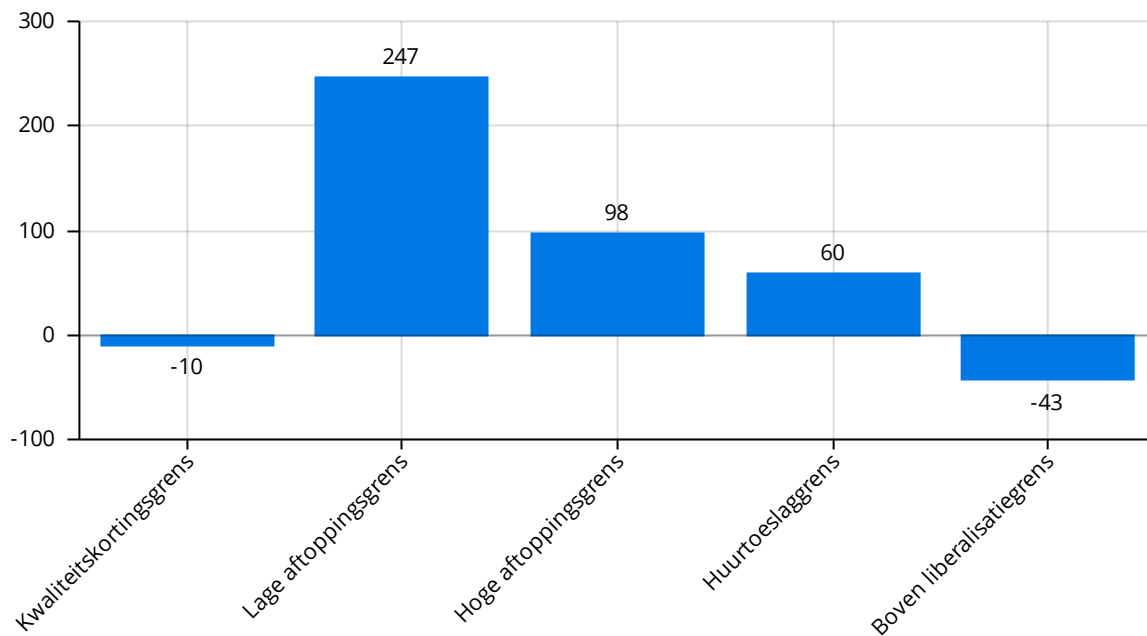


In ons huurbeleid zoeken we de balans tussen betaalbare huren en voldoende inkomsten om te kunnen investeren. We hebben met de Participatieraad afgesproken dat onze huren jaarlijks gemiddeld maximaal met inflatie stijgen en dat we bij alle nieuwe verhuringen in een jaar opgeteld maximaal 0,5% verhoging doorvoeren. In 2020 hebben we een jaarlijkse stijging van 2,55% (=0,05% onder inflatie) en 0,8% bij nieuwe verhuringen doorgevoerd. De afspraak is dat het surplus van 0,3% bij de nieuwe verhuringen wordt ingezet om de jaarlijkse huurverhoging in 2021 onder inflatie te brengen.

Voor alle woningen hebben we streefhuren vastgesteld die zijn afgeleid van de maximale huur volgens de woningwaarderingpunten en daarmee gebaseerd op de woningkwaliteit. Bij een nieuwe verhuring wordt de streefhuur in rekening gebracht. Bij de jaarlijkse huurverhoging in 2020 hebben de woningen boven de streefhuur 1,6% gekregen, de woningen ver onder de streefhuur 3,6% en het grote middensegment 2,6%.

In 2020 is onze woningvoorraad qua prijsopbouw veranderd door sloop, nieuwbouw, verkoop en huuraanpassing bij nieuwe verhuringen. Per saldo zijn er 350 sociale huurwoningen bijgekomen.

Wijziging huurprijsopbouw Nijestee voorraad 2020



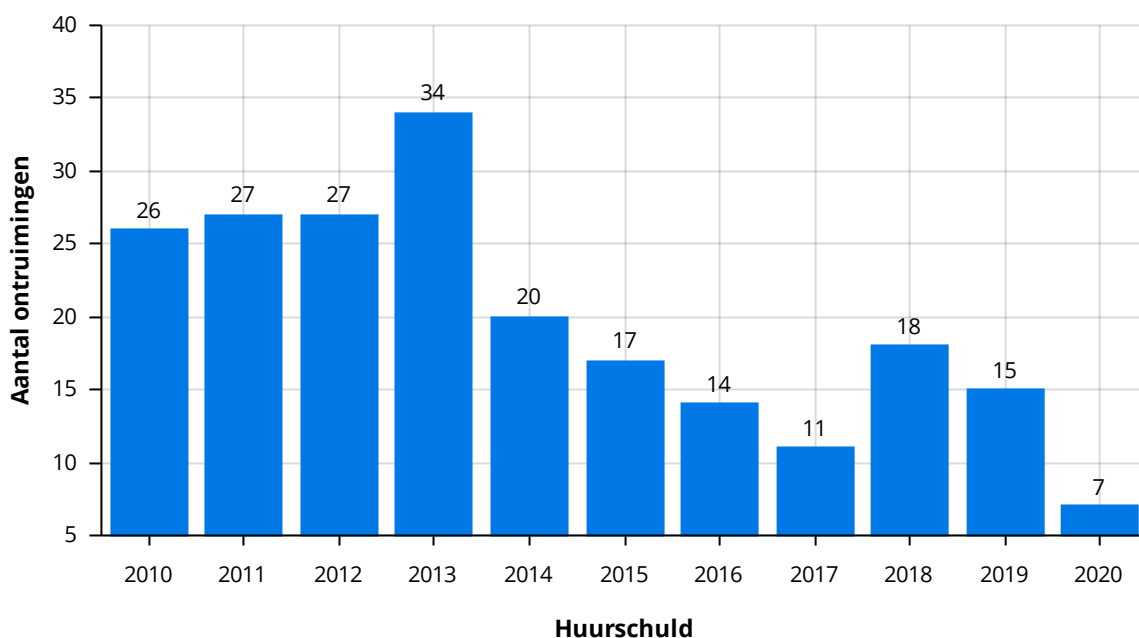
4.3 Samen zoeken naar een oplossing bij huurachterstand

Wij beseffen dat mensen betalingsproblemen kunnen krijgen. Onze aanpak is dit zo vroeg mogelijk te signaleren en daarna huishoudens op maat te begeleiden en zoveel mogelijk te voorkomen dat mensen worden uitgezet. Wij denken dat niemand bewust kiest om in de schulden te raken. Het kan iedereen overkomen en de omstandigheden waarin je verkeert en het gemak om schulden te maken in onze maatschappij, hebben hier veel invloed op.

In maart kondigde het kabinet maatregelen af om de corona-uitbraak te beperken. We riepen huurders op om zich bij ons te melden als zij hierdoor problemen hadden om de huur te betalen. We hebben alle huurders die in betalingsproblemen kwamen door de corona-maatregelen tijd gegeven om een passende oplossing te vinden. In veel gevallen ging het om aanvragen van de regelingen van de overheid. Andere bewoners hadden al betalingsproblemen en hebben we aangemeld bij de Groninger Kredietbank. De tijd en ruimte die ontstond, werd erg gewaardeerd door onze bewoners.

We zagen ons uiteindelijk genoodzaakt om in het afgelopen jaar 42 keer een ontruiming aan te zeggen vanwege huurschuld. Daarvan hebben we 32 kunnen voorkomen. Het aantal ontruiming op basis van huurachterstand was nog nooit zo laag als afgelopen jaar. In totaal waren er zeven ontruiming waarbij onze gerechtsdeurwaarder daadwerkelijk moest ontruimen. Er waren nog drie situaties waarin de huurder ervoor koos zelf de sleutels in te leveren. Deze drie staan niet in onderstaande grafiek vermeld.

Ontruimde woningen huurschuld 2010 t/m 2020



De totale achterstand eind december 2020 bedroeg € 706.000 (2019 € 804.000).

4.4 Besparen op vaste lasten

In de prestatieafspraken legden we vast om samen met de andere corporaties en de gemeente Groningen De VoorzieningenWijzer in te zetten. Dit is een groep experts die alles weet van de mogelijkheden om te besparen op vaste lasten, zoals energiekosten, subsidieregelingen of energiekosten. Wij bieden bewoners een adviesgesprek aan om geld te kunnen besparen. In juni 2020 is De Voorzieningenwijzer versneld ingevoerd vanwege het risico op huurschuld als gevolg van de lock down. In de gemeente Groningen vroegen afgelopen jaar 44 huishoudens een advies aan met een gemiddelde besparing per huishouden van circa €400 als resultaat.

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.

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 2020 verkochten we 49 sociale huurwoningen tegen een verkoopprijs globaal tussen € 160.000 en € 260.000 (gemiddeld € 196.000), waarvan zeven aan zittende huurders. De woningen hadden een huurprijs tussen € 375 en € 700 (gemiddeld € 535).

Vrije sectorwoningen

Na invoering van de Woningwet in 2015 besloten we onze toch al kleine hoeveelheid vrije sectorhuurwoningen af te bouwen door verkoop. In 2020 verkochten we 47 woningen, waarvan bijna de helft in De Linie. In totaal verkochten we 19 vrije sectorhuurwoningen aan zittende huurders. De verkoopprijs varieerde tussen € 230.000 en € 330.000 (gemiddeld € 275.000). De woningen hadden een huurprijs tussen € 800 en € 1.200 (gemiddeld € 1.000). We willen de komende jaren onze voorraad middenhuur weer laten groeien.

In totaal verkochten we 96 bestaande huurwoningen verspreid over meerdere buurten in de stad.

5

Duurzaam wonen en leven



Volledig duurzame en ecologische huurwoningen in Reitdiep

5.1 Vastgoedkwaliteit en energiebesparing

Goed geïsoleerde woningen en zuinige installaties helpen om de woonlasten laag te houden. Daarom investeren we in nieuwbouw en verbetering. In onze meerjarenbegroting staat dat we 300-350 woningen per jaar duurzaam verbeteren, exclusief aansluitingen op een duurzaam warmtenet. We zetten als eerste in op terugdringing van de energiebehoefte door goede isolatie van de woning. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan op al gepland onderhoud, zodat we werkzaamheden efficiënt kunnen combineren en de overlast voor bewoners beperken. Met deze activiteiten was een bedrag van € 12,3 miljoen gemoeid.

Hieronder de afgeronde verbeterprojecten in 2020.

Wijk	Aantal woningen
Binnenstad	12
Oosterparkwijk	104
Helpman	24
Lewenborg	108
Paddepoel	96
Totaal	344

Onze ambitie was om eind 2020 gemiddeld label B te halen. Halverwege het jaar was dat doel gehaald. Ons volgende doel is dat de CO₂ uitstoot van gas door bestaande woningen daalt met 2% per jaar.

We willen dat ook toekomstige generaties goed en betaalbaar kunnen wonen. Om onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken streven we ernaar om per jaar 4% te vernieuwen. In 2020 hebben we die doelstelling met 7% ruimschoots gehaald.

5.2 Duurzame energieopwekking

In 2050 moeten 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af. Dat is vastgelegd in het landelijk klimaatakkoord. Er moet flink wat gebeuren. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn. Samen met de gemeente Groningen stelden we een routekaart op om per wijk aan te geven met welke techniek dat het meest haalbaar is. In het noordwesten van de stad koersen we op massaal aansluiten op een collectief duurzaam warmtenet. Eind 2019 sloten we de eerste woningen in Paddepoel hierop aan. Selwerd stond op de planning voor 2020. WarmteStad is de energieleverancier. We hebben vooraf met WarmteStad afgesproken dat minimaal 80% van de huurders geen hogere afrekening mag krijgen.

Nieuwbouw ontwikkelen we aardgasloos. Behalve via aansluiting op een warmtenet maken we gebruik van WKO-installaties, zoals bij de nieuwbouw aan de Semmelweisstraat en de acht bouwblokken in de Grunobuurt. In 2020 ontwikkelden we informatiemateriaal om bewoners beter te informeren hoe de WKO-installaties het best gebruikt kunnen worden.

Sinds 2016 bieden we bewoners de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen. We onderzoeken per aanvraag of dat mogelijk is. We kijken onder andere naar de ligging van de woning(en), schaduw van bomen en de bouwkundige staat van het woongebouw. Ook brengen we zonnepanelen aan als we woningen projectmatig verbeteren. We vragen daarvoor een huurverhoging die gemiddeld de helft lager is dan de opbrengst. Ondertussen hebben we circa 4.000 panelen kunnen aanleggen. De bewoners profiteren ieder jaar van de financiële voordelen.

5.3 Groene woonomgeving

Een groene woonomgeving is fijn om naar te kijken en in te verblijven. Ook wordt groen in stedelijke gebieden steeds belangrijker om verkoeling te bieden in hete zomers. Daarom nodigen we bewoners uit om bijvoorbeeld stenen door planten te vervangen, balkons op te fleuren of plantenbakken van bloemen te voorzien. De kosten zijn voor onze rekening. We hebben door de jaren heen een trouwe schare van bewoners opgebouwd die opletten of er nieuwe planten of bloemen nodig zijn.

Ook maken we zelf plannen om meer planten en bomen te plaatsen, binnenterreinen in te richten of groene daken aan te brengen. Bij nieuwbouw bezien we of er mogelijkheden zijn om bomen te behouden of op een andere plek te compenseren.

5.4 Bewustwording en gedrag van bewoners

Beperking van energieverbruik is een sleutel voor beter betaalbare woonlasten. We vinden het daarom belangrijk dat bewoners weten wat ze kunnen doen om hierop te besparen. Dit kan door goede voorlichting. Daarom ontwikkelden we 'Groen doen', een boekje met tips en achtergrondinformatie. We bieden ook de mogelijkheid voor een energiecheck bij bewoners thuis. Een externe partij komt dan langs en onderzoekt alle apparaten en verlichting die op stroom werken in de woning. Op deze manier komen de echte stroomvreters in beeld, zo kunnen bijvoorbeeld oude koelkasten erg veel stroom verbruiken. Daarnaast informeren we bewoners persoonlijk als we plannen hebben om de woning duurzaam te verbeteren.

5.5 Interne bedrijfsvoering

Als we draagvlak voor duurzaamheid willen, zullen we intern ook stappen moeten zetten om verspilling van grondstoffen, kapitaal en arbeid te voorkomen. Dit doen we door de organisatie te 'vergroenen'. Dit gaat dan over het beheer van onze kantoren, aanschaf van bedrijfsauto's en dienstfietsen, reiskostenvergoedingen voor personeel, inkoop van kantoorartikelen, koffie, thee, enzovoorts. In overleg met de Ondernemingsraad is besloten om de uitwerking van meer duurzame arbeidsvoorwaarden uit te stellen naar 2021.

6

Prettige en veilige buurten



6.1 Leefbaarheid als kerntaak

Leefbaarheid gaat niet over de kwaliteit van de individuele woning, maar over de beleving van mensen in een woongebouw, de straat, de buurt en de wijk. Leefbaarheid gaat over gezond en veilig wonen: met schone lucht, voldoende groen om te kunnen ontspannen en zonder overlast, burenruzies of criminaliteit. Ook het aanzicht van de straat of buurt is belangrijk. Rommel in of rond portieken en op straat of slecht onderhouden wegen en groen bepalen het beeld en daarmee de beleving van mensen. Als een buurt een slechte naam heeft, is dat niet goed voor de buurt en de mensen die er wonen. We omarmen initiatieven van bewoners om prettig in de straat of buurt te wonen. In totaal spendeerden we € 1.247.000 aan leefbaarheid, inclusief personele kosten.

Leefbaarheid is meer dan alleen dagelijks beheer. Het gaat over de manier waarop (groepen) mensen met elkaar samen wonen en over de kwaliteit van voorzieningen als scholen, winkels of vervoer. Een ongedeelde stad met gemengde wijken is ons ideaal. Bij nieuwbouw of buurtvernieuwing analyseren we het bestaande type woningen en de voorzieningen. Vervolgens onderzoeken we aan welke woningen behoefte is en iets toevoegen aan de wijk qua huurprijs of type woning.

Afgelopen jaar werkten we onder andere aan de voorbereiding van de buurtvernieuwing in Selwerd en de Vinkenstraat en omgeving in de Oosterparkwijk. Ook bereiden we plannen voor bij het complex aan de Wibenaheerd in Beijum vanwege taaie problemen op het gebied van leefbaarheid. We stemmen onze verdere plannen met bewoners af.

6.2 Oren en ogen in de buurt

Een prettige woonomgeving is schoon, veilig, groen en draagt bij aan ontmoeting en een gedeelde plek. We zetten daarom sinds een aantal jaren eigen buurtbeheerders in. Ieder van hen heeft vaste gebieden waar ze rondes houden om te zien of de woonomgeving er netjes bij ligt. Daarnaast helpen ze mee om de tuinen op te schonen, schuttingen te leveren, bordjes met leefregels op te hangen. Ze kunnen snel handelen of bij iemand aanbellen als er iets speelt. Het afgelopen jaar deden we een proef om de buurtbeheerders ook 's avonds op pad te sturen. Bij sneeuw of gladheid helpen ze mee om de toegang naar gebouwen ijsvrij te maken. De bewoners zijn blij met deze diensten en de buurtbeheerders doen hun werk met veel plezier. We gaan hier daarom mee door.

6.3 Ontmoetingen organiseren

Normaal gesproken steken we veel tijd en energie in contacten met groepen bewoners om zaken te bespreken die in de buurt spelen. Op die manier leren burens elkaar ook (beter) kennen. Dat was sinds maart 2020 niet mogelijk vanwege de corona-maatregelen.

We bedachten wel andere manieren om bewoners met elkaar in contact te brengen. Zo ontwikkelden we bijvoorbeeld een app voor de nieuwe bewoners van woontoren Atlas. Sinds het najaar van 2020 wonen daar 224 jonge mensen in één gebouw die elkaar vooraf niet kenden. Via de app Nijestee Connect kunnen bewoners onderling contact houden en wij kunnen ze snel bereiken als er iets speelt.

De bewoners delen met zeven personen een keuken en balkon. We vinden het belangrijk dat iedereen zich thuis voelt in zijn of haar cluster. We organiseerden daarom per cluster online keukentafelgesprekken om elkaar beter te leren kennen. We vroegen ze om over hun eigen talenten te vertellen en na te denken over huisregels. Naast onze buurtbeheerder stelden we ook studentbeheerders aan, de zogenaamde *chiefs*. Alle bewoners konden naar die functie solliciteren. De reacties op de app Nijestee Connect zijn positief. In 2021 evalueren we het gebruik van de app en de *chiefs* om te zien of we deze werkwijze ook bij andere woongebouwen kunnen inzetten.

In een ander complex (Upsilon) experimenteerden we met het samen laten wonen van Nederlandse en internationale studenten in een cluster. In de stad verzorgt SSH de huisvesting aan internationale studenten in aparte gebouwen. Deze groep woont daarom gescheiden van Nederlandse studenten. Wij denken dat het voor alle partijen meerwaarde kan hebben dat Nederlandse, internationale als kwetsbare jongeren samen wonen met elkaar. We gaan de studenten die aan de pilot meedoen in 2021 vragen naar hun ervaringen.

6.4 Ruimte voor kwetsbare groepen

Het beleid van de rijksoverheid is dat iedereen zoveel mogelijk zelfstandig woont. De gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van zorg of begeleiding van mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Daarvoor zijn de WIJ-teams opgericht. Omdat deze groep vaak is aangewezen op een uitkering, huren ze veelal van een woningcorporatie. We werken daarom nauw samen met de WIJ-teams en met diverse hulpverleningsinstellingen die deze bewoners bijstaan. Om een eventuele stapeling van mensen met problematisch gedrag te voorkomen, bespreken we de woonwensen van deze groep woningzoekenden vooraf met de instellingen.

Daarnaast willen we ruimte creëren voor een mix van bewoners in onze nieuwe gebouwen. Ons beleid is om 10% van alle nieuwbouw te reserveren voor kwetsbare bewoners die door een instelling worden begeleid. Het afgelopen jaar deden we een open oproep aan instellingen om zich te melden, zodat we tijdig rekening kunnen houden met wensen voor de inrichting of de plek in een woongebouw. In ruil voor de woningen vragen we de instelling een inspanning te leveren die meerwaarde heeft. Dat kan bijvoorbeeld doordat cliënten ervoor zorgen dat de woonomgeving van het woongebouw wordt schoongehouden of dat ze een Burendag organiseren.

In 2020 hebben we dit doel gehaald. Een uitzondering is Atlas met 9%.

6.5 Aanpak overlast

In de stad wonen mensen dicht op elkaar en niet alle huizen zijn even goed geïsoleerd. De kans op geluidsoverlast van burens is daarom reëel. Als bewoners dat melden, vragen we om eerst met elkaar in gesprek te gaan. Mocht dat niets opleveren, dan kunnen wij bemiddelen. Een corporatie heeft bij (ernstige) overlast een inspanningsverplichting en bij zorgmeldingen een meldplicht. In geval van bedreigingen of criminele activiteiten schakelen we de politie in.

7

Organisatie en personeel



Medewerker van Nijestee die bloemen uitdeelt tijdens 'Stad in bloei'

7.1 Organisatieontwikkeling

In 2020 was het strategisch personeelsplan richtinggevend voor het HRM beleid. Het strategisch personeelsplan is opgebouwd uit drie bewegingen die we de komende jaren willen realiseren. We verwachten hiermee een antwoord te kunnen geven op de snel veranderende wereld om ons heen. We willen:

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

Ontwikkelen van een spel rondom organisatieverandering

In 2020 ontwikkelden we een spel waarin het gesprek over organisatieverandering en integriteit centraal staat. De filosofie achter het spel is dat verandering ontstaat door interactie tussen medewerkers. Bij voorkeur vanuit verschillende teams. Het spel daagt medewerkers uit om zélf iets te vinden van de bewegingen en integriteitsdilemma's, om hun opvattingen te delen met collega's en om zelf leerpunten, actiepunten of inzichten te formuleren.

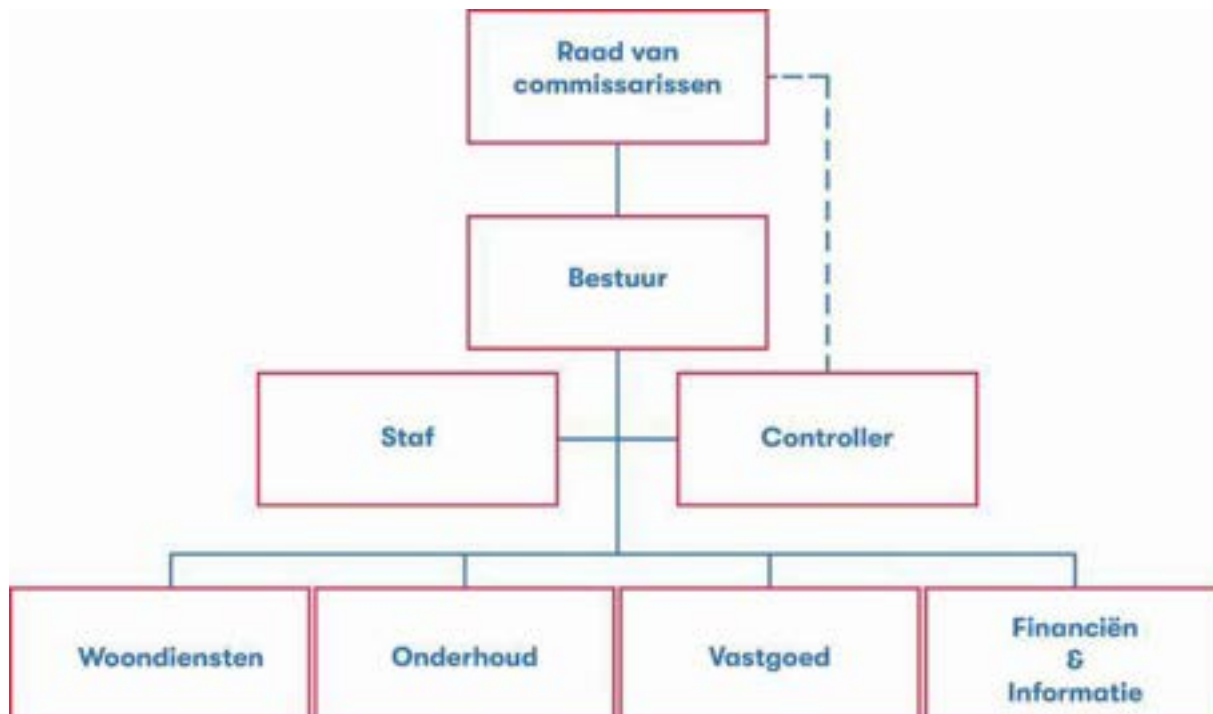
Digitalisering HRM

In 2020 stapten we over op het nieuwe HRM systeem van VISMA. Medewerkers hebben zelf meer regie en inzicht gekregen rondom de registratie van verlof. Verder ondernamen we stappen om meer processen via het systeem te ondersteunen, zoals verzuimmanagement. In 2021 geven we hier verder een vervolg aan.

Generiek Functiehuis

In 2020 startten we met de ontwikkeling van een generiek functiehuis. Het doel is om te komen tot een functiehuis dat wendbaar, transparant en toekomstbestendig is. Het generieke functiehuis maakt inzichtelijk hoe functies binnen de organisatie zijn gerangschikt en welke loopbaanstappen mogelijk zijn. Het functiehuis is een belangrijk fundament voor het beleid rondom scholing, ontwikkeling en loopbaanplanning. In 2021 leveren we het generieke functiehuis op.

Het organogram van onze organisatie ziet er zo uit:



In 2020 deden we een oproep aan medewerkers om mee te denken of onze organisatiestructuur nog past binnen de huidige tijd. In 2021 krijgt dit een vervolg.

7.2 Personeel

Strategische keuzes in duurzame inzetbaarheid

In 2020 gaven we een magazine voor onze medewerkers uit waarin we het Huis van Werkvermogen toelichtten als kapstok voor het HRM- beleid. Het beleid is gericht op duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers door balans te creëren tussen werk, competenties, waarden, gezondheid en de omgeving. Onze medewerkers zijn het kapitaal van onze organisatie. Zonder hun inzet en deskundigheid kunnen we bewoners niet van dienst zijn.

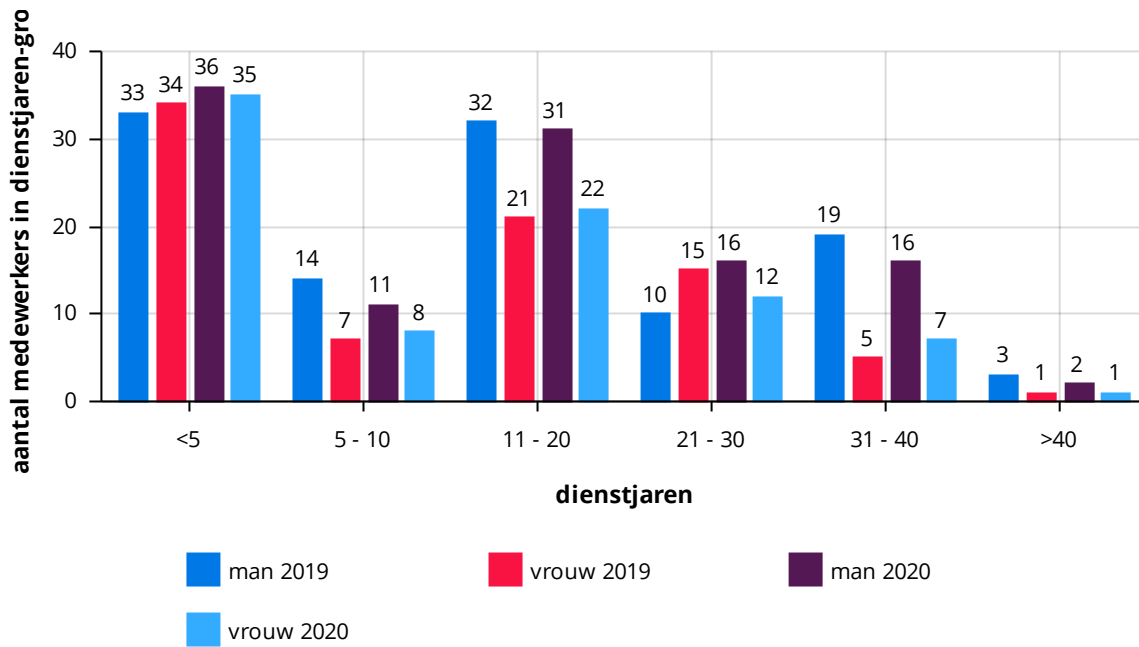
Eind 2020 hadden we 197 medewerkers in dienst, in totaal 181,6 fte.

Aantal medewerkers (peildatum 31-12-2020)

Bedrijfs-onderdeel	Aantal medewerkers	Fte	Full-time	Part-time	Aantal Mannen	Aantal Vrouwen
Directie en staf	17	15,7	10	7	4	13
Woondiensten	68	58,8	25	43	23	45
Vastgoed	26	24,7	16	10	15	11
Financiën en IT	22	20	13	9	13	19
Onderhoud	64	62,4	56	8	58	6
Totaal	197	181,6	120	77	113	84

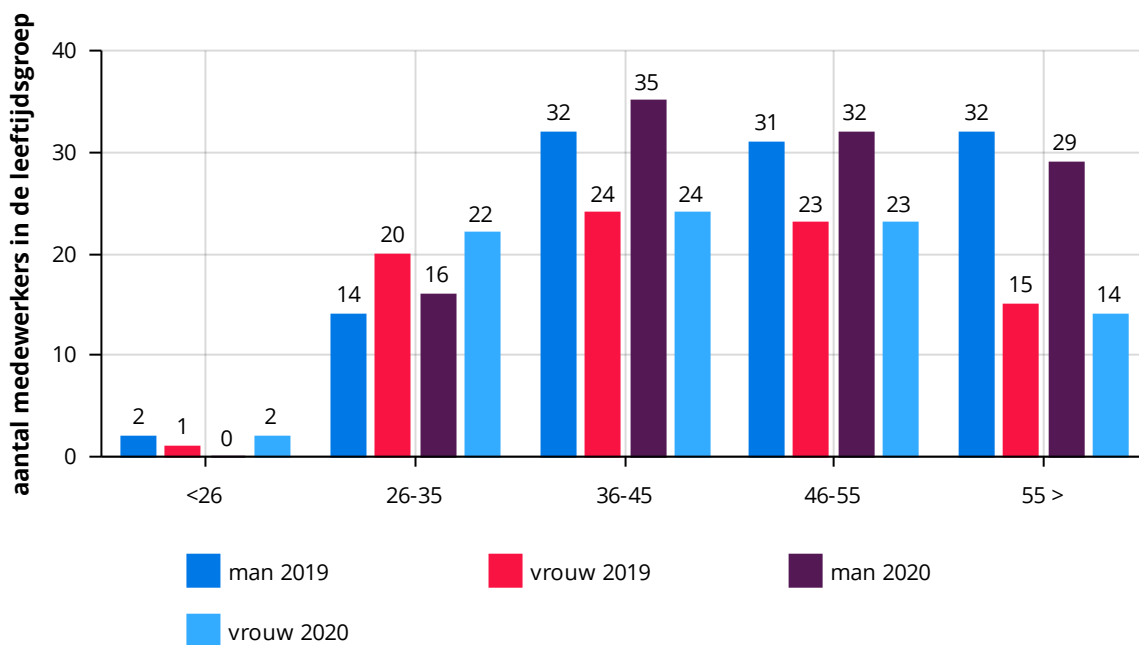
Nijestee heeft een zeer loyaal personeelsbestand. De gemiddelde diensttijd is 13,8 jaar. Naast de groep medewerkers die langer in dienst zijn, is er een grote groep medewerkers die korter dan vijf jaar bij Nijestee werken.

Dienstjaren



De gemiddelde leeftijd van mannen is 47,6 en van vrouwen 43,2 jaar. Samen is de gemiddelde leeftijd 45,7 jaar.

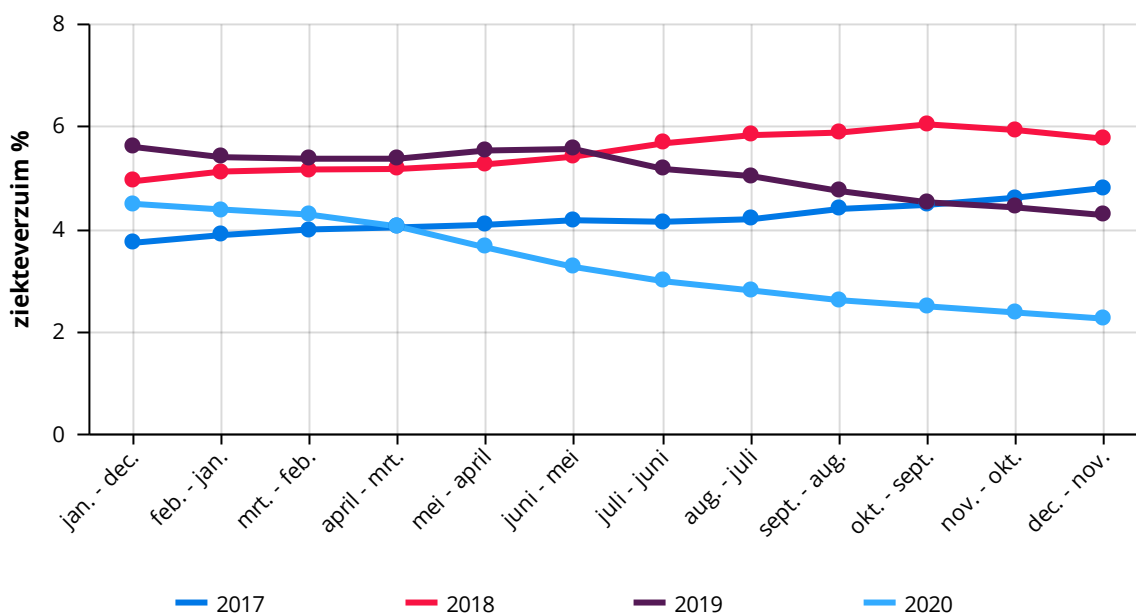
Leeftijdsofbouw



Ziekteverzuim

Waar een landelijke stijging zichtbaar is in het ziekteverzuim voor medewerkers heeft de ingezette daling zich bij Nijestee voortgezet tot 2,3% aan het eind van 2020.

Voorschrijdend ziekteverzuim



	jan. - dec.	feb. - jan.	mrt. - feb.	april - mrt.	mei - april	juni - mei	juli - juni	aug. - juli	sept. - aug.	okt. - sept.	nov. - okt.	dec. - nov.
2017	3,7	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,2	4,2	4,4	4,5	4,6	4,8
2018	4,9	5,1	5,2	5,2	5,3	5,4	5,7	5,8	5,9	6,0	5,9	5,8
2019	5,6	5,4	5,4	5,4	5,5	5,6	5,2	5,0	4,8	4,5	4,4	4,3
2020	4,5	4,4	4,3	4,1	3,6	3,3	3,0	2,8	2,6	2,5	2,4	2,3

Bestuur

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

Nevenfuncties per directielid

Directielid	Nevenfunctie
P. Bregman	- onbezoldigd lid Raad van Advies faculteit Economie en Bedrijfskunde Rijksuniversiteit Groningen (sinds 2011) - onbezoldigd lid Raad van Toezicht Marketing Groningen (sinds 2014) - bezoldigd lid Raad van Toezicht De Hoven (sinds maart 2020)
J. Drenth	geen
C. Terhell	- onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Vastgoed en makelaardij Hanze Hogeschool - bezoldigd lid Raad van Toezicht Biblionet Drenthe (sinds januari 2020)
J.G. Houtsma	- onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Bedrijfseconomie Hanze Hogeschool - 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.

PE-punten bestuurder

Jaar	P. Bregman
2018	6
2019	103,5
2020	14,5
Totaal	124

7.3 Prestaties vergeleken met andere corporaties

Aedes, de koepel van woningcorporaties, nam een aantal jaren geleden het initiatief om de prestaties van corporaties te meten en met elkaar te vergelijken in een zogenaamde benchmark. In eerste instantie ging dit vooral over de huurdertevredenheid bij een aantal processen en de organisatiekosten. Het aantal terreinen wordt geleidelijk uitgebreid. Het afgelopen jaar werden corporaties vergeleken op Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid.

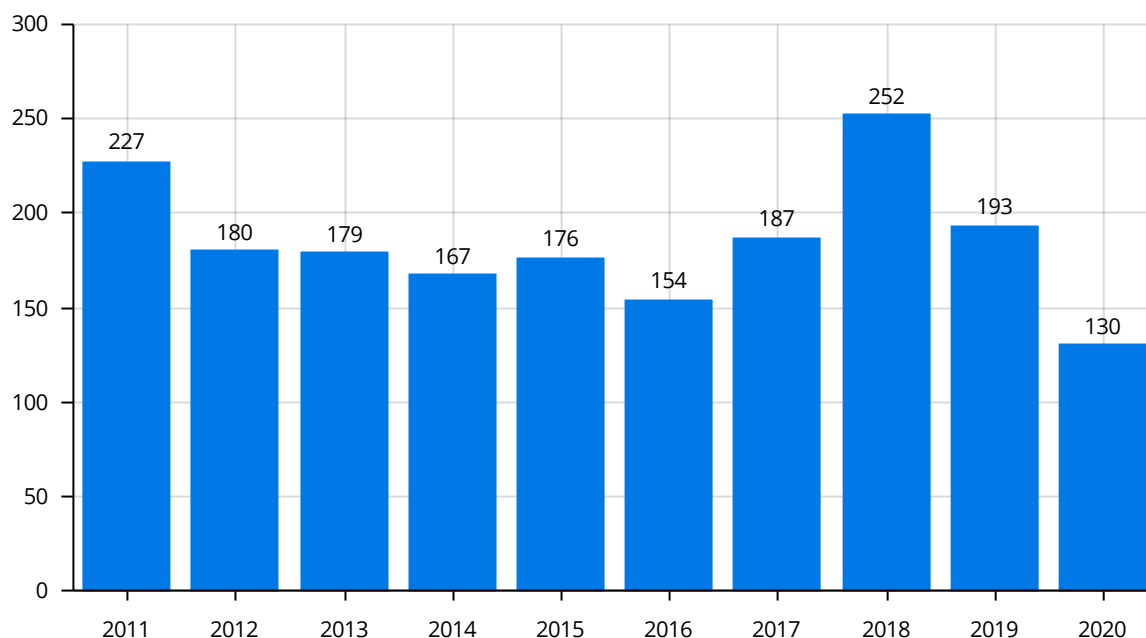
Op vier van de vijf onderdelen scoorden we in 2020 een A. Een A staat voor een bovengemiddelde score, een B voor een gemiddelde en C voor een score onder het gemiddelde. Alleen op duurzaamheid scoorden we gemiddeld B. We waren verheugd om te merken dat onze dienstverlening aan huurders op peil bleef, ondanks de beperkingen waar we tijdens de lock down als gevolg van corona mee te kampen hadden.

7.4 Klachtafhandeling 2020

We willen bewoners goed en snel helpen. Er kan iets misgaan als je bijna 14.000 woningen beheert en dagelijks contact onderhoudt met bewoners en woningzoekenden. Als mensen niet tevreden zijn, kunnen ze een klacht indienen. Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de diensten of producten, gedrag of houding van medewerkers en beleid van Nijestee. Meldingen van overlast en reparatieverzoeken zijn in deze definitie geen klacht.

In 2020 kwamen 130 klachten binnen, het laagste aantal sinds 10 jaar.

Ingekomen klachten 2011 - 2020



Het verhogen van de klanttevredenheid staat al een aantal jaren centraal in onze strategie. Dit lijkt zijn vruchten af te werpen. Eerder zagen we dit gestaafd door topscores in de Aedes Benchmark, nu is ook het aantal klachten gedaald tot een historisch punt. Dit betreft niet alleen onze eigen dienstverlening, ook het aantal klachten over het werk van onze samenwerkingspartners is drastisch gedaald. Vanwege corona waren het afgelopen jaar meer mensen thuis. We kregen een beperkt aantal (vier) klachten binnen vanwege geluidsoverlast door onze werkzaamheden.

Acties om klachten blijvend te beheersen

- Eigen werkzaamheden: we blijven sturen op de klanttevredenheid, het nakomen van afspraken en pakken signalen van bewoners voortvarend op. Sinds 2020 grijpen we actief in bij zogenaamd 'herhaalverkeer'. Zodra onze medewerkers aan de telefoon merken dat een bewoner meerdere keren een melding doet over eenzelfde onderwerp of opnieuw eenzelfde vraag stelt, zoeken we uit hoe we de vraag zo snel mogelijk goed kunnen afhandelen. Hier gaan we in 2021 mee door;
- Werk derden: we werken samen met diverse vaste partijen. Daarmee maken we afspraken over de manier waarop het werk gedaan moet worden. Het belang van onze bewoners staat centraal in die afspraken.

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 2020 rondde de commissie zes zaken af die aan Nijestee gerelateerd waren.

Nijestee in gelijk	3
Geen uitspraak / tussentijds opgelost	3
Totaal	6

Huurcommissie

Ook bij de [Huurcommissie](#), een landelijke, onafhankelijke overheidsorganisatie, kunnen bewoners terecht voor klachten, onder andere over de onderhoudstoestand van de woning in relatie tot de huurprijs, de jaarlijkse huuraanpassing of servicekosten. De Huurcommissie brengt leges in rekening, de kosten worden terugbetaald aan de partij die in het gelijk wordt gesteld. In 2020 stapten 13 bewoners naar de Huurcommissie, voornamelijk met klachten over onderhoud of de jaarlijkse huuraanpassing. De commissie deed in zes gevallen een uitspraak waarbij Nijestee in het gelijk is gesteld.

Huurder in gelijk	0
Nijestee in gelijk	6
Leges niet betaald	2
Niet ontvankelijk	1
Ingetrokken	4
Totaal	13

7.5 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is strategisch overlegpartner van de directie. De OR bestond in 2020 uit acht leden. De zittingsduur van de leden is maximaal negen jaar (drie zittingsperiodes).

De taak van de OR is om het beleid van Nijestee te toetsen en te beïnvloeden. Daarbij maakt de OR steeds een afweging tussen personeelsbelang en bedrijfsbelang. In 2020 overlegde de OR zes 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 en de bedrijfsrapportages, zoals de viermaandsrapportages en maandrapportages.

De OR gaf in 2020 een positief advies over:

- Jaarverslag 2019;
- Begroting 2021;
- Herijking strategisch kader 2020-2023;
- Voornemen opzetten generiek functiehuis;
- Inschakelen externe vertrouwenspersoon;
- Herijking profielschets Raad van Commissarissen;
- Openingstijden Nijestee Damsterplein;
- Aanstellen kerngebruikers Viewpoint;
- Samenvoeging van de afdelingen DIV en FAB;
- Bod 2021;
- Toekomstvisie Onderhoud;
- Gewijzigde vergoeding thuiswerken.

Daarnaast besprak de OR onder andere (de evaluatie van) het prestatiecontract van de bestuurder, ontwikkelingen rond het primair systeem, werken volgens richtlijnen RIVM tijdens corona, rapportage ziekteverzuim en de uitkomsten van het medewerkertevredenheidsonderzoek. Ook spreekt de OR jaarlijks met (een afvaardiging van) de RvC zonder aanwezigheid van de bestuurder. In 2020 is besloten om dit in het vervolg twee maal per jaar te doen.

7.6 Samenwerkingsverbanden en verbindingen

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

Allianties en samenwerkingsverbanden

We maakten in 2020 deel uit van de volgende allianties en samenwerkingsverbanden:

- *Bestuurlijk Overleg Gemeente-Corporaties*. Dit overleg vormt de ruggengraat van de samenwerking tussen gemeente en corporaties op bestuurlijk niveau. Daarnaast zijn er op directie- en uitvoerend niveau diverse overleggen om beleid en de samenwerking in buurten op elkaar af te stemmen.
- *WoningNet NV*. Vanaf 1 januari 2004 is Nijestee participant in [WoningNet NV](#). WoningNet ondersteunt de woonruimteverdeling in Groningen.
- *Verenigingen van Eigenaren (VvE's)*. We nemen eind 2020 deel aan circa 160 VvE's. Het beheer en de administratie zijn uitbesteed aan diverse VvE-beheerders.
- *Huisvesting buitenlandse studenten*. De landelijke studentenhuysvester SSH Utrecht verzorgt per 1 januari 2015 de huisvesting van buitenlandse studenten in de stad. Samen met De Huismeesters en Lefier leveren we de benodigde woonruimte. In september 2014 ondertekenden we de afspraken, waarbij de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool garant staan voor afname van een vast aantal eenheden.
- *Corporaties in de regio*. Het noorden van de provincie Groningen kampt met aardbevingen, in de stad is het vooralsnog bij enkele kleine bevingen gebleven. Vooral de woningen die de corporaties in de regio beheren lopen schade op. Om kennis uit te wisselen en stappen te maken rond de afhandeling van schade, nemen we deel aan overleggen van de corporaties die in het aardbevingsgebied werkzaam zijn. Ook op andere terreinen werken we in de regio samen onder de vlag van 'G13'. De G13 corporaties zijn: Acantus, Woningstichting De Delthe, Woonstichting Groninger Huis, Lefier, Woongroep Marenland, Stichting Uithuizer Woningbouw, Woonstichting Wierden en Borgen, Woonzorg Nederland, De Huismeesters, Patrimonium, Nijestee, Woonborg en Wold & Waard.
- *Ghuus*. In 2019 stelden we samen met de vijf andere corporaties die in de stad werkzaam zijn een overeenkomst op om de woonruimte voor (internationale) jongeren via een aparte tweetalige website aan te bieden.

Verbindingen

Eind 2020 heeft Nijestee één verbinding, te weten Woningnet NV. We hebben een aandelenbelang van 0,02% tegen een balanswaarde van € 1.219.

8

Bericht van de raad van commissarissen



Wethouder Roeland van der Schaaf opent de bouw van Atlas in Paddepoel

8.1 Over toezichthouden

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Nijestee. In 2020 formuleerden de RvC en de bestuurder een visie op bestuur en toezicht. Hierin zijn onder andere de drie rollen van de RvC nader uitgewerkt: toezichthouder, klankbord en werkgever. De uitgangspunten van de visie zijn ruimte en vertrouwen, transparantie, zakelijkheid en tegenkracht. In de visie van de RvC betekent een goed samenspel tussen de directeur-bestuurder en RvC ook een goed tegenspel. Met het oog op een goede samenwerking tussen bestuur en RvC hanteert de raad daarom een positief kritische houding. De raad kan daarmee de luis in de pels zijn, maar doet dit op een toon die constructief is richting de bestuurder.

De RvC hecht aan een zorgvuldige besluitvorming. Alle middelen dienen in het belang van de volkshuisvesting te worden geïnvesteerd, waarbij huisvesting van de primaire doelgroep de kerntaak van de corporatie is. Bij de uitvoering van het toezicht hanteert de raad een eigen toezicht- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de volgende middelen:

Toezichtkader	Toetsingskader
Woningwet	Strategisch kader 2020-2023
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	Treasuryjaarplan
Reglement remuneratiecommissie	Reglement financieel beleid en beheer
Reglement bestuur	Treasurystatuut
Gezamenlijk beoordelingskader AW en WSW	Investeringsstatuut
Samenwerkingsovereenkomst huurdersorganisatie	Verbindingenstatuut
Visie op bestuur en toezicht	Procuratiereglement
	Huurbeleid
	Duurzaamheidsbeleid
	Risicomanagementbeleid
	Bedrijfscode (inclusief klokkenluidersregeling)
	Inkoopbeleid
	Strategisch personeelsplan

In 2020 verscheen een nieuwe versie van de Governancecode. Nijestee leeft deze op alle onderdelen na, behalve punt 5.3: 'Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap'. Dat staat op de agenda voor 2021.

8.2 Klankbord- en adviesfunctie

Eén van de taken van de RvC 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 en vanuit andere perspectieven vraagstukken bezien. 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. Daar hoort naast het geven van adviezen en het functioneren als klankbord, ook kritisch doorvragen bij. Op die manier wordt de bestuurder uitgedaagd om niet alleen zorgvuldig en rechtmatig te presteren, maar ook optimaal maatschappelijk rendement te behalen uit de corporatie. De bestuurder gebruikte de RvC in 2020 bewust als klankbord waaronder inspanningen in de middenhuur, visie op doelgroepen en gezamenlijke visie op bestuur en toezicht.

8.3 Werkgeversrol

Structuur

Nijestee heeft een algemeen directeur / bestuurder. Eén van de directieleden is tevens plaatsvervangend algemeen directeur in geval van belet of ontstentenis van de bestuurder. De bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd vóór inwerkingtreding van de Herzieningswet.

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.

Van het Remuneratiegesprek stelde de commissie een verslag op dat aan de raad is verstrekt.

Beloningskader

De RvC 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 2020 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. Met ingang van 1 januari 2020 trad de heer De Jeu aan als nieuwe voorzitter na het verstrijken van de maximale zittingstermijn van acht jaar van de vorige voorzitter. Daarnaast verliep eind 2020 de maximale zittingstermijn van de heer De Boer met financiën als specialiteit. Voor de werving van een nieuw lid is de profielschets geactualiseerd en een geschiktheidsmatrix opgesteld. De heer Regterschot en mevrouw Tiemersma vormden in 2020 samen met de bestuurder de benoemingsadviescommissie (BAC).

De raad nam een wervingsbureau in de arm voor begeleiding van de werving en selectie van de nieuwe kandidaat. De vacature is in enkele dagbladen geadverteerd en op de website geplaatst. De BAC sprak met meerdere kandidaten. De raad is van mening dat de samenstelling zowel in termen van deskundigheid, ervaring als diversiteit met de benoeming van het nieuwe lid 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 2020 zeven 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 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 meerjarenbegroting. 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. Dit gebeurt vooral aan de hand van de voortgangsrapportages. Deze rapportages voorzien in gestructureerde informatie over de financiële resultaten en ratio's, verkoop, vastgoedprojecten, duurzaamheid, risico's, integriteit en organisatorische ontwikkelingen. Belangrijke besluiten worden voorzien van een controlnotitie van de controller die ook altijd aanwezig is bij de vergaderingen van de RvC.

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 2020 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) integriteitstekeningen. In 2020 deden zich geen integriteitstekeningen voor. In 2020 vroeg de RvC de accountant om aandacht te besteden aan de mogelijke frauderisico's die zijn verbonden aan thuiswerken.

Auditcommissie

De Auditcommissie richt zich in het bijzonder op advies over de interne beheersing, financiële informatievoorziening, het controleproces met de accountant, compliance en het treasurybeleid. De RvC blijft verantwoordelijk voor de besluiten, ook als deze door de commissie zijn voorbereid. De voorzitter van de Auditcommissie vormt het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures rond de financiële verslaggeving. Evenals in 2019 constateerde de accountant geen onregelmatigheden in 2020. De accountant ziet Nijestee als een sterke en professionele organisatie. Ook de soft controls scoren op alle facetten erg hoog. De Auditcommissie vergaderde in 2020 vijf keer in bijzijn van de controller en de directeur Financiën en Informatie, waaronder tweemaal met de externe accountant. De commissie voert jaarlijks een apart gesprek met de controller en een medewerker uit de organisatie.

De Auditcommissie deed schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC. De financieringsstrategie, de Begroting 2021 en de vastgoedrapportage waren de belangrijkste gespreksonderwerpen. De regelgeving is dat een accountant maximaal tien jaar een klant mag bedienen (een partner maximaal zeven jaar). BDO is sinds vijf jaar de accountant. De Governancecode bepaalt in artikel 5.11 dat het bestuur tenminste een keer per vier jaar een grondige beoordeling geeft over het functioneren van de externe accountant. In de RvC heeft deze beoordeling in 2020 plaatsgevonden en is besloten om de opdracht voor de jaarrekeningcontrole 2020 aan BDO accountants te verlengen. 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 J. de Jeu	1955	Voorzitter	01/ 1/2020	01/01/2024*	Governance en vastgoed
De heer E. de Boer	1966	Lid	01/ 1/2013	01/01/2021	Financiën en Control
Mevrouw J. Tiemersma	1967	Lid, Huurdercommissaris	05/20/2015	20/05/2023	Governance en Financiën en Control
De heer J. Regterschot	1953	Lid	02/ 7/2018	07/02/2022*	Vastgoed
Mevrouw I. Scholten	1957	Vicevoorzitter, Huurdercommissaris	04/18/2018	18/04/2022*	Governance en volkshuisvesting
De heer E. van der Laan	1967	Lid	11/ 3/2018	03/11/2022*	Juridische zaken

* na deze termijn herbenoembaar

Samenstelling commissies in 2020

Auditcommissie	E. de Boer	Voorzitter
	J. Tiemersma	
Remuneratiecommissie	I. Scholten	Voorzitter
	J. de Jeu	

8.5 Zelfevaluatie en educatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, conform de Governancecode. Het is verplicht om dit tweejaarlijks onder begeleiding van een extern gespreksleider te doen. Vanwege corona is hier dit jaar van afgezien en koos de RvC voor een 'kale' online evaluatie. In 2019 schakelde de RvC een extern begeleider in. Het voornemen is om in het najaar van 2021 wederom een uitgebreide zelfevaluatie met externe begeleiding te houden.

Per 1 januari 2020 trad een nieuwe voorzitter aan. Er is waardering voor zijn functioneren. De RvC betreunde wel dat corona de vergaderingen van de RvC instrumenteler maakt. Zo gauw als het kan wil de RvC weer fysiek vergaderen. De RvC zou ook meer willen sparren met elkaar en met de organisatie.

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. Enkele geplande activiteiten werden dit jaar afgelast wegens corona.

PE-punten per commissaris

	2019	2020
J. de Jeu	34	2
E. de Boer	19	6
J. Tiemersma	21	2
J. Regterschot	6	0
I. Scholten	23	15
E. van der Laan	5	6

8.6 Besluiten en activiteiten

De raad van commissarissen nam in 2020 onder meer de volgende besluiten, respectievelijk keurde de volgende besluiten goed:

- nieuwbouw Dierenriemstraat en Vermeerstraat, verkoop Huize Eugeria aan zittende huurder
- prestatiecontract bestuurder, inclusief strategiekaart 2020
- jaarverslag Nijestee 2019
- (kaderbrief) begroting 2021
- functioneren accountant: hernieuwde opdracht voor BDO
- herijking waarderingsprotocol beleidswaarde en marktwaarde
- bod en prestatieafspraken met gemeente en Participatieraad
- actualisatie treasurystatuut, financieel kader en investeringsstatuut
- tussentijdse rapportage risicomanagement
- visies op doelgroepen en middenhuur
- reglement klachtencommissie gezamenlijke Groninger corporaties
- visie op bestuur en toezicht door RvC en bestuurder
- geactualiseerde profielschets en voorlopige benoeming mevrouw Jonkman als nieuw lid

Daarnaast besprak de raad in 2020 onder andere de volgende onderwerpen:

- managementinformatie
- brieven externe toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties, WSW, externe accountant)
- klachtenrapportage
- jaarrapportage (vermoedde) misstanden en onregelmatigheden 2019
- themabijeenkomsten: evaluatie duurzame verbetering bestaande woningen, consequenties coronapandemie met scenario's, financieringsstrategie 2021-2030
- uitkomst Aedes Benchmark
- consequenties maatregelen Prinsjesdag

- woonvisie gemeente Groningen en reactie gezamenlijke corporaties
- mogelijke ontwikkellocaties
- naleving Governancecode
- landelijk onderzoek opgaven-middelen woningcorporaties
- terugblik op 25 jaar volkshuisvesting

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:

- deelname aan nieuwjaarsbijeenkomst Nijestee
- fietsexcursie langs diverse projecten
- jaarlijks gesprek met de wethouder, OR en Participatieraad
- startmanifestatie sloop Selwerd eerste fase

8.7 Hoofd- en nevenfuncties van de raad

Naam	Hoofd functie(s)	Nevenfunctie(s)
J. de Jeu	Toezichthouder	- Voorzitter Raad van Toezicht Martiniziekenhuis - Lid bestuur Netherlands eScience Center
E. de Boer	Hoofd Enterprise Risk Management bij Univé Verzekeringen	- Lid Raad van Commissarissen Lifelines Databeheer BV - Lid Raad van Toezicht Zonnehuisgroep Noord Zuidhorn
J. Tiemersma	Directeur/Eigenaar Personal Too, Interim- en programmamanagement	- Lid Raad van Toezicht ziekenhuis Nij Smellinghe Drachten - Lid Cultuurraad Eindhoven - Lid Comité van Aanbeveling Groningen Verwelkomt - Lid Comité van Aanbeveling Social Impact Noord Nederland - Bestuursvoorzitter stichting Aletta Jacobs Noord Nederland - Lid algemeen bestuur VNO/NCW
J. Regterschot	- Bestuurder / (mede) eigenaar Kreator ontwikkelaars en adviseurs Zwolle. - Partner/directielid Junco ontwikkelaar Zwolle	- Lid Raad van Toezicht auditcommissie Fier - Investeerder/ondernemer, (mede) eigenaar van onder andere Lumen hotel en events, Jelcer networks, e.a. - Lid RvA Accel Germany Fund
I. Scholten	Eigen bureau (organisatie, interim management en supervisie)	- Lid bestuur van Stichting Vrienden van het UMCG - Supervisor VAG (opleiding voor verloskundigen) - Supervisor RUG (huisartsen in opleiding)
E. van der Laan	Directeur gemeente Het Hogeland	- Lid bestuur Stichting Fonds Toevluchtsoord - Lid Raad van Commissarissen Zorggroep Groningen

9

Financiën



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 dichterbij de rand'** is een derde titel in de reeks na 'Bij de rand weg' en 'Blijf bij de rand weg'. De titel geeft aan dat Nijestee (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 2020	Voldaan aan externe norm
1. Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,8	1,5 – 2,0	DAEB: 2,37 Niet-DAEB: 5,93 Totaal: 2,43	Ja
2. Solvabiliteit	> 15%	> 40%	20% - 40%	DAEB: 53,7% Niet-DAEB: 72,2% Totaal: 56,1%	Ja
3. Loan-to-value	< 85%	< 75%	60% - 80%	DAEB: 44,5% Niet-DAEB: 18,8% Totaal: 42,9%	Ja
4. Dekkingsratio	< 70%	< 70%	N.v.t.	DAEB: 24,5% Niet-DAEB: 16,6% Totaal: 24,2%	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 2020 voldoen de ratio's aan de externe norm. Jaarlijks krijgen we een oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties. Het oordeel voor 2020 is positief. We voldoen daarmee in 2020 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 2020

9.2.1. Analyse van het resultaat 2020

Het resultaat 2020 bedraagt positief € 132,6 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 2020
Begroot resultaat	3,1
Afwijkingen t.o.v. begroting:	
Hogere marktwaardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	89,1
Hogere huurontvangsten	0,6
Lager marktwaardeverlies projecten (nieuwbouw en energetische verbetering)	31,5
Hoger resultaat verkoop	2,5
Hogere lasten vennootschapsbelasting	-1,0
Lagere onderhoudslasten	1,8
Lagere heffingen (verhuurdersheffing/saneringsheffing)	2,7
Lagere rentelasten	1,7
Diversen	0,6
Gerealiseerd resultaat	132,6

Toelichting:

Marktwaardestijging – iedere wijziging van de marktwaarde heeft een resultaatseffect. De marktwaarde bedroeg begin 2020 € 1,615 miljard. In 2020 is de autonome marktwaarde gestegen met circa 7%. De autonome marktwaardestijging bedraagt € 115,9 miljoen (begroot: € 26,8 miljoen, extra stijging € 89,1 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 2020 bedraagt het marktwaardeverlies op projecten € 8,6 miljoen (begroot € 40,1 miljoen). Derhalve een positief verschil van € 31,5 miljoen.

Het verschil wordt veroorzaakt door de volgende projecten:

- Energetische verbeterprojecten +/- € 4,5 miljoen. Marktwaaardeverlies is bij veel projecten te hoog ingeschat;
- Nieuwbouw +/- € 22,1 miljoen. Marktwaaardeverlies van enkele projecten al in 2019 verantwoord (Grunobuurt blok 4, Van Houtenlaan, Treslinghuis). Marktwaaardeverlies van enkele projecten te hoog ingeschat (Atlas Dierenriemstraat, Helix, Grunobuurt blok 5 Lampisterie);
- Sloop +/- € 4,2 miljoen. Marktwaaardeverlies sloop Selwerd is reeds in 2019 verantwoord;
- Overig +/- € 0,7 miljoen (onder andere lagere lasten gasloos maken Selwerd en zonnepanelen).

In de jaarrekening (onderdeel 46. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille) is een specificatie opgenomen van de diverse afwaarderingen.

9.2.2 Vermogensovermaat

Als je naar de jaarcijfers van 2020 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.

9.3 Marktwaarde 2020

We waarderen ons bezit (DAEB en niet-DAEB) op marktwaarde 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 marktwaarde 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 uitponden. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip marktwaarde. 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' marktwaarde van ons bezit. In feite betreft het een portefeuilletaxatie en geen complextaxatie;
- we willen meer sturen op marktwaarde. De basisversie is hiervoor niet geschikt.

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

9.3.2 Toelichting ontwikkeling marktwaarde 2020

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	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	13.688	1.298	14.986	
Boekwaarde 1 januari 2020:	1.537.541	77.885	1.615.426	
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen nieuwbouw	71.795	371	72.166	1
Investeringen (verbeteringen)	2.980		2.980	2
Desinvesteringen verkoop	-8.379	-11.870	-20.249	3
Desinvesteringen sloop	-10.629	-215	-10.844	4
Aanpassingen marktwaarde	110.384	5.553	115.937	5
Overige mutaties	-110		-110	
Totaal van de mutaties	166.041	-6.161	159.880	
Marktwaarde 31 december 2020	1.703.582	71.724	1.775.306	

De totale omvang van de vastgoedportefeuille is ten opzichte van 2019 met bijna € 160 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1,775 miljard.

Toelichting:

1. In 2020 zijn 613 woningen opgeleverd samen met enkele recreatieruimtes (Atlas Dierenriemstraat, Helix Oostzaan, Meerstad, Reitdiep, Paddepoel ZO, Grunobuurt blok 5 Lampisterie). De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 72,2 miljoen;
2. Bijna 350 woningen zijn in 2020 duurzaam verbeterd. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 3 miljoen;
3. In 2020 zijn er 96 woningen verkocht, waarvan 49 DAEB en 47 niet-DAEB. Verder is er 1 MOG-object verkocht. Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 65 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 20,2 miljoen negatief;
4. In 2020 zijn er 145 woningen gesloopt. Dit betreft complexen aan de J. Vermeerstraat in Kostverloren (60 woningen), Selwerd (61) en Paddepoel (24). Daarnaast zijn er nog 22 garages gesloopt. Het totale marktwaardeverlies bedraagt € 10,8 miljoen;
5. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2020 wederom positief ontwikkeld. Hierdoor is de autonome marktwaarde toegenomen met circa 7%. In waarde betekent dit een stijging van circa € 115,9 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 doorexploitatie 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 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen * € 1.000	2020	2020	2019	2019
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 1.775.000		€ 1.615.000
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-/- € 102.000		-/- € 244.000	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 432.000		-/- € 326.000	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 129.000		-/- € 34.000	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 114.000	-/- € 777.000	-/- € 101.000	-/- € 705.000
Beleidswaarde		€ 998.000		€ 910.000

Dit impliceert dat circa € 777 miljoen (2019: € 705 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 stijgt in 2020 van € 910 miljoen naar € 998 miljoen (absolute stijging van € 88 miljoen).

De stijging van de beleidswaarde in 2020 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 2019 gestegen;
- Oplevering nieuwbouw van 613 woningen (€ 40,7 miljoen).

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.

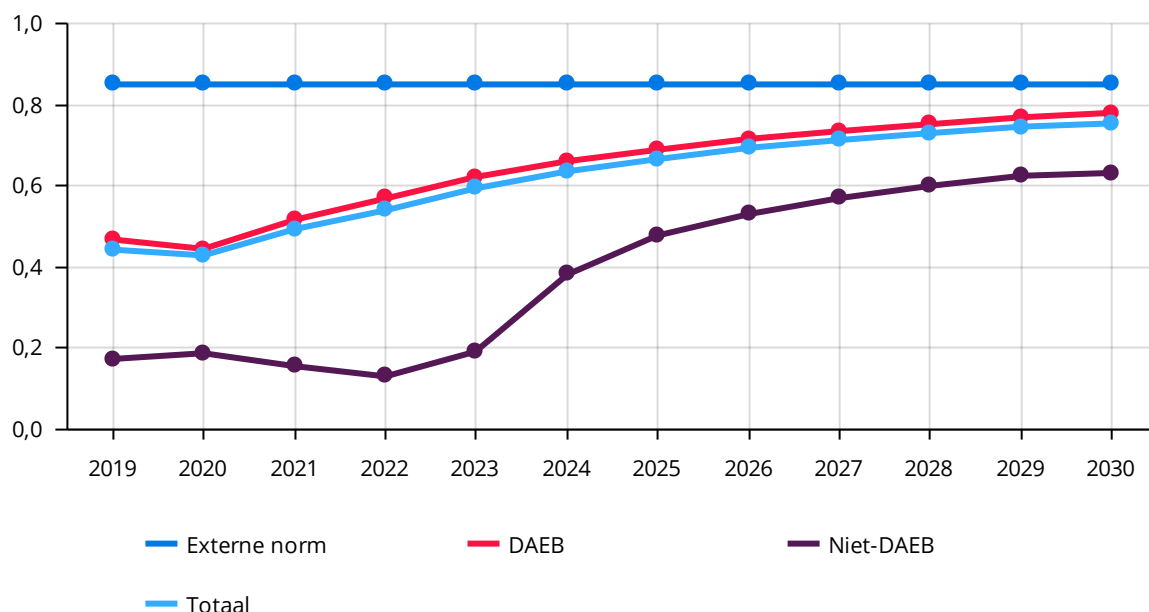
Ultimo 2020 is de stand van de opgenomen geldleningen € 427,7 miljoen. De beleidswaarde van het bezit van Nijestee bedraagt € 998 miljoen. De LTV is derhalve 42,9% (2019: 44,3%).

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand leningen	416.666	11.041	427.707
Interne lening	-1.000	1.000	0
Subtotaal	415.666	12.041	427.707
Beleidswaarde	934.000	64.000	998.000
Loan-to-value	44,5%	18,8%	42,9%

Nijestee streeft bij DAEB naar een LTV van maximaal 85%. Hiermee sluit zij aan bij de criteria van AW/WSW. De jaren na 2020 zijn richtinggevend en sterk afhankelijk van realisatie van voorgenomen investeringen.

Ontwikkeling Loan to Value



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Externe norm	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%
DAEB	46,8%	44,5%	51,7%	56,9%	62,2%	66,1%	68,9%	71,6%	73,5%	75,2%	76,9%	78,0%
Niet-DAEB	17,4%	18,8%	15,6%	13,1%	19,2%	38,2%	47,8%	53,1%	57,0%	60,0%	62,5%	63,2%
Totaal	44,3%	42,9%	49,4%	54,0%	59,4%	63,6%	66,6%	69,4%	71,3%	73,0%	74,6%	75,4%

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 2025 dan op een niveau uitkomt van 71% (DAEB) en verslechtering van 2%.

9.4 Activiteitenplan 2021 -2025

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

	Totaal	Jaarverslag	Begroting	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sloop	-/- 905	-/- 145	0	-/- 154	-/- 190	-/- 237	-/- 179
Verkoop huurwoningen DAEB	-/- 299	-/- 49	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50
Verkoop MOG wonen DAEB	-/- 24	-/- 24	0	0	0	0	0
Verkoop huurwoningen Niet-DAEB	-/- 162	-/- 47	-/- 40	-/- 30	-/- 25	-/- 20	0
Verkoop nieuwbouw Niet-Daeb	-/- 30	0	0	0	0	0	-/- 30
Ombouw BOG naar woning	1	1	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur woningen DAEB	2.435	613	343	331	564	340	244
Nieuwbouw huur woningen niet-DAEB	425	0	56	49	44	145	131
Mutatie aantal woningen in eigendom	1.441	349	309	146	343	178	116
Aantal woningen in eigendom: start = 13.463 ultimo 2019		13.812	14.121	14.267	14.610	14.788	14.904

Toelichting activiteitenplan

In de komende vijf jaar (2021-2025) willen we circa 395 woningen verkopen, waarvan 250 DAEB en 145 niet-DAEB woningen. In de DAEB-portefeuille verkopen we tot en met 2025 50 woningen per jaar. De verkoop van de niet-DAEB portefeuille verlagen we geleidelijk naar circa 20 woningen per jaar. Daarnaast willen we ook nieuwbouw niet-DAEB woningen gaan verkopen. Hiermee beginnen we in 2025.

De komende vijf jaar (2021-2025) verwachten we 2.247 nieuwbouw woningen op te leveren. Voor het eerst sinds invoering van de Woningwet gaan we weer niet-DAEB woningen realiseren. Dit betreft middenhuur woningen met een huur tussen € 800 en € 950 / € 1.000. Eind 2021 bedraagt het aantal woningen 14.121, 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
Semmelweisstraat	DAEB	15	2021
Grunobuurt Blok 4	DAEB	81	2021
Treslinghuis	DAEB	50	2021
Van Houtenlaan	DAEB	41	2021
Dierenriemstraat	DAEB	21	2021
Tijdelijke woningen	DAEB	135	2021
Semmelweisstraat	Niet -DAEB	15	2021
Grunobuurt Blok 4	Niet -DAEB	27	2021
Van Houtenlaan	Niet -DAEB	7	2021
Dierenriemstraat	Niet -DAEB	7	2021
Totaal		399	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Groningerstraat	DAEB	12	2022
Vermeerstraat	DAEB	45	2022
Grunobuurt Blok 3	DAEB	54	2022
Meerstad I.I	DAEB	30	2022
Zuidwolde	DAEB	35	2022
Onbenoemd	DAEB	20	2022
Onbenoemd flexwoningen	DAEB	135	2022
Groningerstraat	Niet -DAEB	2	2022
Vermeerstraat	Niet -DAEB	13	2022
Grunobuurt Blok 3	Niet -DAEB	14	2022
Onbenoemd	Niet -DAEB	20	2022
Totaal		380	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Selwerd fase 1	DAEB	69	2023
Onbenoemd flexwoningen	DAEB	65	2023
Grunobuurt Blok 2	DAEB	80	2023
Meerstad fase I.II	DAEB	30	2023
UMCG Noord	DAEB	50	2023
Vrydematoren	DAEB	270	2023
Grunobuurt Blok 2	Niet -DAEB	20	2023
Selwerd fase 1	Niet -DAEB	24	2023
Totaal		608	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Onbenoemd goedkoop	DAEB	130	2024
Onbenoemd betaalbaar	DAEB	115	2024
Onbenoemd duur	DAEB	30	2024
Onbenoemd tijdelijk	DAEB	65	2024
Onbenoemd Middenhuur	Niet -DAEB	145	2024
Totaal		485	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Onbenoemd goedkoop	DAEB	130	2025
Onbenoemd betaalbaar	DAEB	100	2025
Onbenoemd duur	DAEB	14	2025
Onbenoemd Middenhuur	Niet -DAEB	131	2025
Totaal		375	

Naast midden huurwoningen investeren we de komende jaren ook in WKO installaties bij Grunobuurt blok 1 t/m 4 en bedrijfsonroerend goed in Selwerd, de Vrydematoren en Grunobuurt blok 3.

Een andere maatregel om de portefeuille te vernieuwen is verouderde woningen slopen en vervangen. In de periode 2021-2025 willen we 760 woningen slopen. Hieronder een overzicht van de complexen.

Sloop - project	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Vogelbuurt blok 1	DAEB	154	2022
Selwerd fase 2A	DAEB	61	2023
Beijum	DAEB	129	2023
		190	
Onbenoemd	DAEB	143	2024
Selwerd fase 2B	DAEB	94	2024
		237	
Ulgersmaborg	DAEB	23	2025
Onbenoemd	DAEB	24	2025
Onbenoemd	DAEB	132	2025
		179	
Totaal		760	

In totaal leiden onze voorgenomen activiteiten tot een toename van 1.487 woningen in de stad Groningen in de komende vijf jaar.

DAEB en niet-DAEB	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025
Onttrekking door sloop	-/- 760	0	-/- 154	-/- 190	-/- 237	-/- 179
Nieuwbouw DAEB + Niet-DAEB	2.247	399	380	608	485	375
Totaal aantal woningen in de stad door Nijestee	1.487	399	226	418	248	196

9.5 Meerjarenprognose 2021-2025

Op basis van ons meerjarenplan 2021-2025 voldoen we aan de criteria van de AW en het WSW, zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke DAEB en niet-DAEB tak.

Tabel: DAEB en niet-DAEB gesaldeerd in 2020 – 2025

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	2,43	1,85	2,37	2,24	2,49	2,11
Loan-to-value	42,9%	49,4%	54,0%	59,4%	63,6%	66,6%
Solvabiliteit	56,1%	51,8%	48,5%	43,5%	40,9%	39,2%
Dekkingsratio	24,2%	26,9%	29,0%	32,0%	35,0%	37,6%

*Normen AW en WSW: ICR 1,4 ; Loan-to-value (beleidswaarde) 85% ; Solvabiliteit (beleidswaarde) 15% ;
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

Bedragen x €1.000

DAEB en Niet-DAEB	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Huuropbrengsten	81.795	85.784	88.900	91.600	95.300	99.200
Opbrengsten servicecontracten	4.197	4.120	4.100	4.100	4.100	4.100
Lasten servicecontracten	-4.042	-4.437	-4.400	-4.400	-4.500	-5.000
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.515	-8.170	-7.800	-7.900	-8.400	-10.100
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.075	-26.727	-26.800	-27.400	-28.100	-29.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.821	-17.161	-13.800	-16.500	-14.300	-19.200
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	38.539	33.409	40.200	39.500	44.100	40.000
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	29	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	29	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27.646	19.567	17.500	16.700	15.300	17.600
Toegerekende organisatiekosten	-74	-293	-300	-300	-300	-300
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-23.012	-16.278	-14.000	-13.000	-12.000	-7.700
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.560	2.996	3.200	3.400	3.000	9.600
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.650	-37.928	-48.300	-49.600	-56.400	-54.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.937	21.801	18.200	17.700	27.200	38.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	108	50	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.395	-16.077	-30.100	-31.900	-29.200	-16.700
Opbrengst overige activiteiten	15	25	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	15	25	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	-1.887	-2.003	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Leefbaarheid	-1.247	-1.493	-1.500	-1.500	-1.500	-1.600
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	250	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.002	1.460	1.800	2.000	2.000	1.600
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.532	-12.780	-12.500	-12.800	-13.400	-14.300
Saldo financiële baten en lasten	-10.280	-11.320	-10.700	-10.800	-11.400	-12.700
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	137.124	5.537	-900	-3.300	3.000	16.600
Belastingen resultaat uit gewonen bedrijfsuitoefening	-4.492	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200	-5.200
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	132.632	337	-6.100	-8.500	-2.200	11.400
Buitengewone baten	0	0	0	0	0	0
Buitengewone lasten	0	0	0	0	0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	132.632	337	-6.100	-8.500	-2.200	11.400

9.5.2 Balans

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

Balans

Bedragen x € 1.000

DAEB + Niet-DAEB	Jaarrekening	Jaarrekening	Begroting	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.537.500	1.703.500	1.796.000	1.844.200	1.922.400	1.968.300	2.016.600
Commercieel vastgoed in exploitatie	77.900	71.700	75.400	80.400	85.300	113.900	138.600
Onroerende zaken tdd exploitatie	12.500	15.700	15.000	13.800	12.900	12.300	11.600
Vastgoed in ontwikkeling	40.000	28.900	13.500	15.900	8.600	8.200	8.600
Onroerende zaken VoV	12.200	12.000	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200
Overige vaste activa	2.800	800	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900
Interne lening	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa	3.300	5.100	2.600	2.700	2.700	2.700	2.700
Liquide middelen	2.600	5.700	4.000	2.200	200	200	200
Balanstotaal debet	1.688.800	1.843.400	1.920.600	1.973.300	2.046.200	2.119.700	2.192.400
Eigen vermogen	1.092.300	1.242.900	1.375.500	1.375.800	1.369.700	1.361.200	1.359.000
Resultaat boekjaar (DAEB + Niet-DAEB)	146.800	132.600	300	-6.100	-8.500	-2.200	11.400
Egalisatierekening/Voorzieningen	14.600	7.500	15.900	7.200	5.900	5.500	5.300
Langlopende schulden kredietinstellingen	403.800	427.700	496.700	564.000	646.400	722.500	783.200
Terugkoopverplichting zaken VoV	11.800	11.500	11.800	11.800	11.800	11.800	11.800
Interne lening	0	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	19.500	21.200	20.400	20.600	20.900	20.900	21.700
Balanstotaal credit	1.688.800	1.843.400	1.920.600	1.973.300	2.046.200	2.119.700	2.192.400
Solvabiliteitspercentage	73,4%	74,6%	71,6%	69,4%	66,5%	64,1%	62,5%

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

Het resultaat over 2020 bedraagt € 132,6 miljoen, waarvan € 115,9 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Het resultaat van € 132,6 miljoen is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Het Eigen Vermogen stijgt van € 1.243 miljoen naar € 1.375 miljoen.

Ultimo 2020 bedraagt de omvang van het Eigen Vermogen € 1.375,5 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

*Bedragen * € 1.000)*

	Ultimo 2019	Mutaties Herwaarderingsreserve en Overige Reserves	Niet Gerealiseerde waardeverandering	Resultaat 2020 (excl. Waardeverandering)	Ultimo 2020
Overige reserve	17.706	16.439	0	8.741	42.887
Herwaarderingsreserve	1.225.143	-16.439	115.937	7.955	1.332.596
Eigen Vermogen	1.242.849	0	115.937	16.696	1.375.483

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 kasgelden.

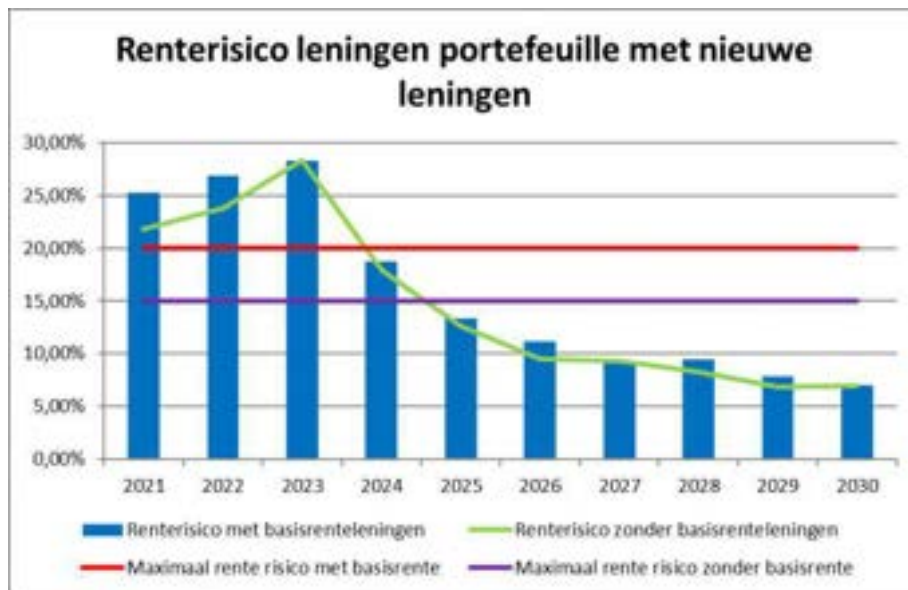
9.6.1 Financiering lang vermogen

Uit het jaarverslag blijkt dat we meer nieuwbouw willen realiseren. Deze investeringen (circa € 518 miljoen) financieren we deels met verkoop van bestaand bezit en deels met nieuwe leningen. Volgens het meerjarenperspectief stijgt de huidige leningenportefeuille van € 427,7 miljoen ultimo 2020 naar € 783,2 miljoen eind 2025. In de periode tot en met 2025 trekken we voor € 348 miljoen nieuwe leningen aan en nemen we € 7 miljoen op vanuit de flexleningen.

9.6.2 Renterisico's

De rentelast over onze huidige leningenportefeuille bedroeg in 2020 € 12,3 miljoen. De gemiddelde rente ultimo 2020 bedraagt 2,81% (2019: 3,10%). Deze verdere verlaging is ontstaan door de nieuwe lagere rentepercentages. We maken geen gebruik van derivaten om de rentelasten te verlagen.

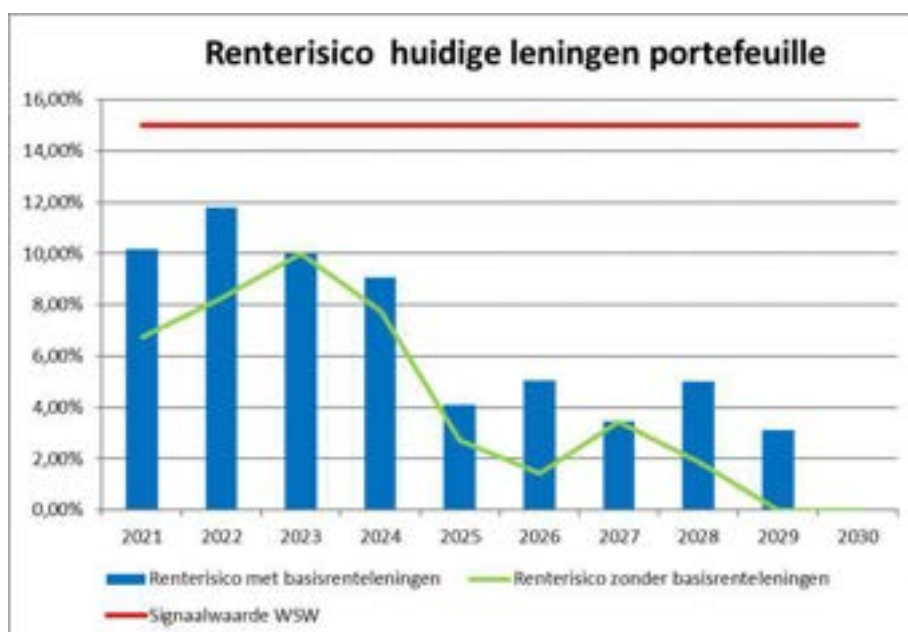
Het renterisico is de som van de aflossingen, renteconversies en de benodigde (her)financiering uitgedrukt in een percentage van de som van de opgenomen kapitaalmarktleningen. Intern hebben we de limiet voor renterisico's in het Treasurystatuut vastgesteld op maximaal 15% per jaar (exclusief spreadherzieningen) en maximaal 20% (inclusief spreadherzieningen). De grafiek geeft aan dat het renterisico zonder de basisrenteleningen in de eerste vier jaar hoger is dan 15% (groene lijn is hoger dan de paarse lijn). Het renterisico met basisrenteleningen is ook de eerste drie jaar hoger dan 20% (blauwe kolom schiet door de rode lijn). De komende vier 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 bovenstaande tabel maken we nog de volgende opmerkingen:

- Betreft totale leningenportefeuille (geborgd en ongeborgd);
- Basisrenteleningen tellen voor 50% mee in de berekening van het renterisico;
- Toekomstige nieuwe leningen worden meegenomen in het berekenen van het renterisico;
- Grafiek is gebaseerd op de begroting 2021 en de daarbij horende meerjarenbegroting;
- Het risico in 2021 wordt voornamelijk bepaald door aanpassingen van de opslagrente van drie basisleningen (totaal € 30 miljoen), het aantrekken van voor totaal € 65 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 signaalwaarde van het WSW.



9.6.3 Beleggingen

We hielden in 2020 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 2020 € 5,7 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 2020, 2021 en 2022 weergegeven.

Omschrijving	2020	2021	2022
Stand geborgde leningen per 1 januari 2020	391.737.000	424.127.000	462.249.000
Niet opgenomen flexleningen	9.000.000	0	0
Borgingsplafond primo	400.737.000	424.127.000	462.249.000
Financieringsbehoefte DAEB	52.384.000	60.835.000	53.790.000
Interne financieringsbronnen	-19.994.000	-22.713.000	-23.370.000
Correcties	0	0	0
Borgingstegoed flexleningen	-9.000.000	0	0
Borgingsplafond ultimo	424.127.000	462.249.000	492.669.000

De omvang van de leningenportefeuille ultimo 2020 bedraagt € 427,7 miljoen. Daarvan is € 416,7 miljoen geborgd en € 11,0 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW (maximum geborgde leningenportefeuille van € 424,1 miljoen).

We hebben 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 30 juni 2020 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 2020

In december 2020 leverden we de dPi over verslagjaar 2020 bij SBR Wonen aan. Deze is consistent met de dPi van december 2019.

9.7 Fiscaliteiten

Het fiscale resultaat over 2020 bedraagt € 21,6 miljoen positief. Het resultaat is bepaald volgens de regels van VSO2. Het fiscale resultaat over 2020 is als volgt opgebouwd:

<i>Bedragen x €1.000</i>				
Omschrijving	Resultaat 2020 commercieel	Resultaat 2020 fiscaal	Verschil	
BATEN				
Huren	81.795	81.795		0
Vergoedingen	4.197	4.197		0
Overheidsbijdragen	0	0		0
Verkoop onroerende zaken verlies bestand	0	-279		279
Verkoop onroerende zaken winst bestaand BOG/MOG/PP	4.634	446		4.188
Verkoop onroerende zaken bestaand HIR	0	6.925		-6.925
Uitgaven vastgoed in ontwikkeling	29	0		29
Geactiveerde productie	1.743	1.743		0
Overige bedrijfsopbrengsten	1.861	1.661		200
Totaal baten	94.259	96.487		-2.228
LASTEN				
Afschrijvingen	877	955		-78
Waardeverandering stijging marktwaarde	-115.937	0		-115.937
Overige waardeveranderingen MvA	8.650	568		8.082
Erfpacht	6	6		0
Lonen en sociale lasten	12.771	12.771		0
Overige personeelskosten	1.368	1.368		0
Lasten onderhoud	15.281	15.281		0
Aandeel onderhoud bij verbeteringen	0	6.517		-6.517
Kosten leefbaarheid	1.042	1.042		0
Lasten Servicecontracten	4.042	4.042		0
Verkoopkosten onroerende zaken	0	0		0
Overige bedrijfslasten	18.679	18.679		0
Totaal lasten	-53.222	61.228		-114.450
Exploitatieresultaat	147.481	35.259		112.222
Niet gerealiseerde waardeverandering	108	0		108
Rentebaten	250	146		104
Rente toerekening projecten	2.002	2.002		0
Rentelasten	-12.717	-12.912		196
Correctie rente ivm ATAD	0	3.970		-3.970
Belastingen	-4.492	0		-4.492
Fiscaal resultaat	132.632	28.465		104.167
Correctie Oort	0	32		-32
Correctie Herinvesteringsreserve	0	-6.925		6.925
Belastbaar bedrag	132.632	21.572		111.060

10

Naleving wet- en regelgeving en risicobeheersing



We willen een integere organisatie zijn met een goede reputatie. Dit betekent onder meer dat we externe en interne wet- en regelgeving goed en juist naleven. Zowel de directie, het management als medewerkers zijn hiervoor verantwoordelijk. Ter ondersteuning van de directie hebben we een 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.

We hanteren een compliance reglement. Het reglement benadrukt het belang dat we hechten aan de naleving van wet- en regelgeving. Minimaal jaarlijks rapporteert de compliance-officer aan de Raad van Commissarissen en directie over welke toekomstige wet- en regelgeving extra aandacht vraagt en de compliance incidenten. In 2020 hebben zich geen compliance incidenten voortgaan.

10.1 Beheersing van risico's en benutten van kansen

We vinden het belangrijk om de kansen/risico's te kennen die de realisatie van onze doelstellingen kunnen bedreigen. Voor Nijestee is risicomanagement daarmee vooral een middel om strategie en doelstellingen te realiseren.

Risicobereidheid

Niet overal kunnen en willen we evenveel risico lopen. De risicobereidheid gaat over welke risiconiveaus acceptabel zijn en welke risico's vermeden of bijgestuurd moeten worden. De Raad van Commissarissen en de directie stelden de risicobereidheid vast. Per strategisch aandachtsgebied bepaalden we hoeveel risico we bereid zijn te lopen.

Externe/strategische risico's en maatregelen

Ontwikkelingen binnen en buiten Nijestee kunnen invloed hebben op het realiseren van onze strategische doelstellingen. Het is belangrijk om deze ontwikkelingen voortdurend in beeld te hebben en zo nodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Onderstaand zijn de meest belangrijke strategische risico's en kansen weergegeven inclusief de maatregelen.

Risico / kans	Toelichting	Trend	Maatregelen
Wisselend Rijksbeleid, gemeentelijk beleid en ontwikkeling in wet- en regelgeving	Van politieke/wettelijke veranderingen in het Europese, landelijke of op lokaal niveau waardoor we gedwongen worden om een scherpe of ongewenste koerswijziging door te voeren.	Blijft gelijk	<ul style="list-style-type: none"> - Actieve deelname in relevante netwerken - Scenarioanalyse in de meerjarenbegroting - Complianceteam signaleert nieuwe wetgeving
Macro-economische ontwikkeling	Van grote macro-economische gebeurtenissen met als gevolg dat de rente of inflatie fundamenteel anders is dan gepland.	Stijgt	<ul style="list-style-type: none"> - Samenwerking met strategische partners/ co-creatie - Professionele treasurycommissie - Spreiding van renterisico en van de vervalkalender - Uitgewerkte financieringsstrategie - Flexibiliteit van vastgoedprojecten - Scenarioanalyse in meerjarenbegroting
Demografische ontwikkelingen	Dat de woningportefeuille niet aansluit op de vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen. Denk daarbij aan afname van het aantal studenten of het langer thuiswonen van ouderen.	Stijgt	<ul style="list-style-type: none"> - Analyseren van woningmarktonderzoek en woonvisie en vertalen naar eigen portefeuilleplan - Kwalitatief goede woningen verhuren en onderhouden - Nieuwbouw ontwikkelen vanuit doelgroep in plaats van vanuit producten - Periodiek overleg stedelijke corporatie-bestuurders en gemeente
Onvoldoende toekomstbestendigheid woningportefeuille	Dat we onvoldoende slagvaardig zijn in de transformatie van ons bezit. Door onvoldoende beschikbare en betaalbare bouwlocaties om nieuwbouw te realiseren, onvoldoende versnelling in de verduurzaming en vernieuwing van ons bezit en onvoldoende beschikbaarheid van aannemers en materialen.	Daalt	<ul style="list-style-type: none"> - Duurzaamheidsvisie; prioriteren van duurzaamheidsactiviteiten - Nieuwe initiatieven - Spreiding van projectenportefeuille (gebied en periode van bouw) - Huurbeleid, met differentiatie en binnen de kaders van passend toewijzen - Versterking van assetmanagement - Actuele meerjarenonderhoudsbegroting en monitoring van voortgang

Risico / kans	Toelichting	Trend	Maatregelen
Onvoldoende wendbaarheid van de bedrijfsvoering en onvoldoende cultuurverandering	Dat we de beoogde cultuurverandering naar een wendbare organisatie niet waar kunnen maken. Het personeelsbestand qua kwantiteit en/of qua kwaliteit (kennis/competenties) onvoldoende aansluit bij de toekomstige behoefte van de organisatie. We data onvoldoende benutten en onvoldoende snel inspelen op IT-veranderingen in de dienstverlening en bedrijfsvoering.	Blijft gelijk	<ul style="list-style-type: none"> - Strategische personeelsplanning en potentie van medewerkers benutten - Voorbeeldgedrag - Ontwikkeling leidinggevend kader - Stimuleren van scholing en cursussen - Innovatiekracht van medewerkers benutten - Visie op data en ontwikkeling sturing op datakwaliteit

Covid-19

Het jaar 2020 en 2021 staan voor Nederland in het teken van de coronacrisis. Nederland heeft ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het afgelopen jaar brachten we in kaart welke impact de corona-crisis voor ons heeft. De pandemie raakt onze bedrijfsvoering in beperkte mate. Tijdens landelijke lock-downs houden we ons aan de regels van het RIVM en voeren we alleen spoedreparaties uit. Andere reparatieverzoeken stellen we uit om gezondheidsrisico's van onze bewoners en medewerkers te beperken. Nieuwbouw en energetische verbeteringen gaan gewoon door volgens de RIVM-richtlijnen. De huurachterstanden zijn beperkt en in lijn met afgelopen jaren. Het grootste risico is de onzekerheid van macro-economische ontwikkelingen. Wat gebeurt er met de woningmarkt de komende periode? Het risico bestaat dat bij een waardedaling van onze vastgoedportefeuille onze investeringscapaciteit afneemt en we minder nieuwe woningen kunnen bouwen en verbeteren dan we willen. We werken met scenario-analyses om deze ontwikkeling te blijven volgen.

Aardbevingen als gevolg van de gaswinning

Ons bezit ligt gedeeltelijk in aardbevingsgebied, maar we merken dat het risico minimaal is. 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 over aardbevingen beperkt.

10.2 Kansen in cultuurverandering

Ons doel is dat huurders zo snel en goed mogelijk worden geholpen. We willen daarom van hiërarchie naar wenbaarheid en verantwoordelijkheden laag in de organisatie leggen. Het risicobewustzijn van onze medewerkers is daarmee belangrijk. Immers als medewerkers risicobewust zijn in hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze beheersbaar maken.

De coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat we de drie bewegingen/cultuurverandering minder voortvarend hebben kunnen oppakken dan gepland. Het afgelopen jaar hebben we de volgende activiteiten op dit gebied ontplooid:

- Spel ontwikkeld om de drie bewegingen in de organisatie meer te laten leven, waarbij ook integriteitsdilemma's voorbij komen;
- Scrum sessie georganiseerd waarbij medewerkers hun ideeën over de organisatiestructuur konden delen;
- Ontwikkeling van het DO onder externe begeleiding;
- Nieuwe externe vertrouwenspersoon aangesteld;
- Beoordelingsgesprekken zijn vervangen door ontwikkelgesprekken;
- Besloten tot opzet van een generiek functiehuis.

We gebruiken 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 bijvoorbeeld het bespreken van integriteitskwesaties en berichtgeving aan het personeel over de opvolging van integriteitskwesaties. In 2021 krijgen medewerkers met een vertrouwensrol een workshop waarin handvatten worden gegeven hoe ze deze rol het beste kunnen vervullen.

10.3 Operationeel risicomanagement

Niet alleen op strategisch, maar ook op operationeel niveau besteden we aandacht aan risicomanagement. De beheersing van de operationele risico's vindt op twee manieren plaats. Aan de ene kant door preventie door 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 mitigatie door het uitvoeren van gerichte interne controles.

We organiseren de interne beheersing vanuit drie linies. De afdelingen vormen de eerste linie. Zij zijn verantwoordelijk voor het tijdig signaleren, monitoren, tegen elkaar afwegen en beheersen van risico's. In de tweede linie adviseert de controller de afdelingen. De laatste linie is de procesconsulent die toetst of de andere verdedigingslinies goed werken. De procesconsulent voert periodiek onderzoeken uit naar opzet, bestaan en werking van genomen beheersmaatregelen. In 2020 besteedden we onder andere aandacht aan projectbeheersing en de waardering van de marktwaarde.

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording



Het bestuur en de RvC zijn van mening dat in 2020 op het volkshuisvestelijk vlak goede prestaties zijn verricht. Alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 14 april 2021.

Bestuurder

RvC

12

Kengetallen

Onze nieuwbouw aan de Semmelweisstraat in Corpus den Hoorn

Gegevens woningbezit:	2020	2019
Aantal woningen 1 januari	13.463	13.515
- aantal opgeleverd	613	0
- aantal verkocht	-96	-125
- aantal gesloopt	-145	0
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen)	-24	0
- aankoop	0	2
- ombouw BOG naar woning	1	8
- administratieve redenen*	0	63
Aantal woningen 31 december	13.812	13.463
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen)	0	0
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-geen wonen)	61	59
- bedrijfsonroerend goed (BOG)	45	44
- parkeerplaatsen/garages	1.067	1.083
- overig (bergruimtes)	371	373
- eigen kantoren	2	2
Aantal verhuureenheden per 31 december	15.358	15.024
Prijs-kwaliteitsverhouding:		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	485	481
Het verhuren van woningen:		
- huurderving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	1,14	0,72
Personeelsbezetting:		
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	181,6	176,4
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	197	194

Jaarrekening en toelichting

Balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2020	2019
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.703.582	1.537.541
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	71.724	77.885
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.877	40.005
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.990	12.222
	1.816.173	1.667.653
Materiele vaste activa (2)		
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	15.713	16.236
	15.713	16.236
Financiële vaste activa (3)		
6. Deelnemingen	1	1
7. Latente belastingvordering (en)	623	652
8. Overige vorderingen	132	141
	756	794
Som der vaste activa	1.832.642	1.684.683
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden (4)		
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	352	206
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.946	2.445
11. Overige voorraden	211	202
	2.510	2.852
Vorderingen (5)		
12. Huurdebiteuren	556	646
13. Overheid	0	0
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	133
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	1.416	582
17. Overlopende activa	562	1.105
	2.535	2.465
18. Liquide middelen	5.732	2.584
Som der vlottende activa	10.776	7.901
Totaal activa	1.843.418	1.692.585

Passiva

(in duizenden euro's)

	2020	2019
Eigen Vermogen (6)		
19. Overige reserves	42.887	17.706
20. Herwaarderingsreserve	1.332.596	1.225.143
Eigen vermogen	1.375.483	1.242.849
Voorzieningen (7)		
21. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	4.440	11.500
22. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen	4.440	11.500
Langlopende schulden (8)		
23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	418.545	393.705
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	11.515	11.834
25. Overige schulden	3.063	3.424
Totaal langlopende schulden	433.124	408.963
Kortlopende schulden (9)		
26. Schulden aan overheid	3.556	4.636
27. Schulden aan kredietinstellingen	5.606	5.425
28. Schulden aan leveranciers	4.090	5.269
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.447	6.057
30. Schulden ter zake pensioenen	0	0
31. Overige schulden	550	374
32. Overlopende passiva	8.121	7.511
Totaal kortlopende schulden	30.371	29.273
Totaal passiva	1.843.418	1.692.585

Winst- en verliesrekening over 2020

(in duizenden euro's)

	2020	2019
33. Huuropbrengsten	81.795	79.908
34. Opbrengsten servicecontracten	4.197	3.735
35. Lasten servicecontracten	-4.042	-3.838
36. Overheidsbijdragen	0	0
37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.515	-7.088
38. Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.075	-22.175
39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.821	-15.295
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	38.540	35.245
40. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
41. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	29	77
42. Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	29	77
43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27.646	32.177
44. Toegerekende organisatiekosten	-74	-182
45. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-23.012	-27.649
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	4.560	4.345
46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.650	-25.035
47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.937	152.767
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	108	54
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	107.395	127.786
49. Overige activiteiten	15	20
50. Overige organisatiekosten	-1.887	-1.791
51. Leefbaarheid	-1.247	-1.101
52. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
53. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	250	98
54. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.002	740
55. Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.532	-12.987
Saldo financiële baten en lasten (14)	-10.281	-12.149
Resultaat voor belastingen	137.124	152.432
56. Belastingen	-4.492	-5.666
Resultaat na belastingen	132.632	146.766
57. Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	132.632	146.766

Kasstroomoverzicht 2020

(in duizenden euro's)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huur (on)zelfstandige huurwoningen DAEB	77.695	74.301
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	2.345	2.786
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	990	972
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	712	716
Huur parkeervoorzieningen DAEB	14	0
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	627	780
Vergoedingen	4.022	3.646
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	954	925
Renteontvangsten	64	197
Saldo ingaande kasstromen	87.423	84.323
Uitgaven:		
Erfpacht	6	43
Personeelsuitgaven	12.807	12.546
Onderhoudsuitgaven	19.114	20.342
Overige bedrijfsuitgaven	15.310	13.547
Rente uitgaven	12.790	13.143
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	63	68
Verhuurdersheffing	6.800	8.757
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	420	384
Vennootschapsbelasting	1.909	4.455
Saldo uitgaande kasstromen	69.219	73.285
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.204	11.038
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	25.168	29.683
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	25
Verkoopontvangsten grond	1.045	1.810
(Des)Investeringsontvangsten overig	936	2.619
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	27.148	34.137

	2020	2019
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	49.980	36.902
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.330	12.030
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	326
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	801	1.709
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.830	530
Aankoop grond	89	660
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	354	0
Externe kosten bij verkoop	762	944
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	66.146	53.100
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-38.997	-18.963
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	-38.997	-18.963
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	32.000	16.000
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	7.071	8.425
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	987	964
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.941	6.611
Mutatie liquide middelen	3.148	-1.314
Liquide middelen per 1-1	2.584	3.898
Liquide middelen per 31-12	5.732	2.584

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 25 februari 2021.

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

Het jaar 2020 en 2021 staan voor Nederland in het teken van de coronacrisis. Nederland heeft ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het afgelopen jaar brachten we in kaart welke impact de corona-crisis voor ons heeft. De pandemie raakt onze bedrijfsvoering in beperkte mate. Het grootste risico is de onzekerheid van macro-economische ontwikkelingen. Wat gebeurt er met de woningmarkt de komende periode? Het risico bestaat dat bij een waardedaling van onze vastgoedportefeuille onze investeringscapaciteit afneemt en we minder nieuwe woningen kunnen bouwen en verbeteren dan we willen. We werken met scenario-analyses om deze ontwikkeling te blijven volgen. 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.

Aanpassing waardering onroerende en roerende zaken tdv exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde. Of sprake is van een lagere marktwaarde dient beoordeeld te worden aan de hand van de directe en indirecte opbrengstwaarde. Indien de hoogste van deze twee berekeningen lager is dan de historische kostprijs dient een afwaardering doorgevoerd te worden. Anno 2020 is de continuïteitsveronderstelling positief waarbij de indirecte en direct opbrengstwaarde niet onder de historische kostprijs uitkomt.

Als gevolg van deze uitkomsten is de waardering van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie herrekend op basis van historisch kostprijs. De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als aanpassing verwerkt in het vermogen, waarbij de vergelijkende cijfers 2019 in de jaarrekening 2020 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van deze aanpassing (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2018 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2019 en bedraagt € 1.096.083 positief. Het Eigen Vermogen ultimo 2019 zonder aanpassing bedraagt € 1.239.083, na aanpassing € 1.242.849.

In de jaarrekening 2020 zijn de volgende individuele posten betreffende de vergelijkende cijfers 2019 gewijzigd:

Balans 2019 - Cumulatief effect per 1 januari 2019

(Bedragen in duizenden euro's)

Omschrijving	Na presentatiewijziging	Voor presentatiewijziging	Vershil
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	15.851	12.085	3.766
19. Overige reserves	26.277	22.511	3.766

Balans 2019 - Cumulatief effect per 31 december 2019

(Bedragen in duizenden euro's)

Omschrijving	Na presentatiewijziging	Voor presentatiewijziging	Vershil
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	16.236	12.471	3.766
19. Overige reserves	17.706	13.940	3.766

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2020 zijn de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd:

Kortlopende schulden

De kortlopende rente- en aflossingsverplichtingen komend boekjaar zijn zuiverder toegerekend dan in de voorgaande jaren. Er is enerzijds onderscheid gemaakt in kortlopende rente- en aflossingsverplichtingen waar Nijestee al een factuur van heeft ontvangen (crediteuren), anderzijds is er onderscheid gemaakt in de kortlopende rente- en aflossingsverplichtingen die betrekking hebben op overheid en kredietinstellingen. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop aangepast. De impact van voornoemde wijzigingen op 2019 laat onderstaande tabel zien. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat (voor belasting).

Balans 2019

(Bedragen in duizenden euro's)

Omschrijving	Na presentatiewijziging	Voor presentatiewijziging	Vershil
26. Schulden aan overheid	4.636	135	4.501
27. Schulden aan kredietinstellingen	5.425	10.061	-4636
28. Schulden aan leveranciers	5.269	5.135	134
Totaal	15.331	15.331	0

Lasten onderhoudsactiviteiten

In 2020 is de kostenrubricering voor lasten onderhoudsactiviteiten uitgebreid met "exploitatiebijdragen aan warmteleveranciers". Deze kosten werden voorheen gerubriceerd onder "overige directe operationele lasten exploitatie bezit". De impact van voornoemde wijzigingen op 2019 laat onderstaande tabel zien. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat (voor belasting).

Winst & Verliesrekening 2019

(Bedragen in duizenden euro's)

Omschrijving	Na presentatiewijziging	Voor presentatiewijziging	Vershil
38. Lasten onderhoudsactiviteiten	-22175	-22088	-87
39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15295	-15383	87
Totaal	15.331	15.331	0

Salderen

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

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

Afrondingen

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen Nijestee tussen de DAEB- en Niet-DAEB-tak 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 waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of Niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau 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. De classificatie is aangesloten bij het scheidingsplan DAEB / niet-DAEB zoals in november 2017 is goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend 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 peildatum d.d. 31 december 2020).

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 doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het scenario doorexploteer en anderzijds op basis van het scenario uitponden. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het scenario doorexploteer 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 2020 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 151. 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:

	2020	2019
Streefhuur per maand:	€ 577	€ 563
Norm onderhoud:	€ 1.761	€ 1.642
Norm beheerlasten:	€ 1.074	€ 1.023

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De

terugkoopverplichting wordt als verplichting, onder de langlopende schulden, op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

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	25 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 eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende 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 waarderingsmodellen.

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

In november 2020 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. 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 wat onder ""onderhoud" respectievelijk "verbetering" dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt en uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. 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 verhuurderheffing, 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

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)

	2020	2019
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.703.582	1.537.541
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	71.724	77.885
Subtotaal	1.775.306	1.615.426
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.877	40.005
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.990	12.222
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.816.173	1.667.653

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	1. DAEB Vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	13.688	1.298	14.986	
Boekwaarde 1 januari 2020:	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	
Mutaties:				
Opleveringen	71.795	371	72.166	1
Investerings	2.980	0	2.980	2
Verwervingen via fusie/overname	0	0	0	
Desinvesteringen door verkoop	-8.379	-11.870	-20.249	3
Desinvesteringen door sloop	-10.629	-215	-10.844	4
Herclassificatie	0	0	0	
Aanpassingen marktwaarde	110.384	5.553	115.937	5
Leegstaande woningen inzake verkoop	0	0	0	
Overige mutaties	-110	0	-110	
Totaal van de mutaties	166.041	-6.161	159.880	
Boekwaarde 31 december 2020	1.703.582	71.724	1.775.306	
Boekwaarde HKP	403.955	42.867	446.822	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.303.243	29.353	1.332.596	
Onderdeel van Overige reserves	-3.616	-496	-4.112	

Toelichting:

1. In 2020 zijn 613 nieuwbouwwoningen opgeleverd samen met enkele recreatieruimtes (Atlas Dierenriemstraat, Helix Oostzaan, Meerstad, Reitdiep, Paddepoel ZO, Grunobuurt blok 5 Lampisterie). De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 72,2 miljoen;
2. In 2020 zijn bijna 350 woningen energetisch verbeterd. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 3 miljoen;
3. In 2020 zijn er 96 woningen verkocht, waarvan 49 DAEB en 47 Niet-DAEB. Daarnaast is er één MOG-object verkocht aan de Goeman Borgesiuslaan (DAEB). Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 65 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt +/- € 20,2 miljoen;
4. In 2020 zijn er 145 woningen gesloopt. Dit betreft complexen in Kostverloren (60 woningen), Selwerd (61) en Paddepoel (24). Daarnaast zijn er nog 22 garages gesloopt. Het totale marktwaardeverlies bedraagt € 10,8 miljoen;
5. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2020 wederom positief ontwikkeld. Hierdoor is de autonome marktwaarde toegenomen met circa 7%. In waarde betekent dit een stijging van circa € 115,9 miljoen.

Opmerking: Ultimo 2020 staan er 7 woningen leeg ten behoeve van verkoop in 2021. Volgens de richtlijnen van de jaarverslaggeving dient de marktwaarde van deze woningen te worden verantwoord onder "Vorraden". Gezien het relatief beperkte belang ad € 1,5 miljoen (DAEB € 0,7 miljoen, Niet-DAEB € 0,8 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:

	2020	2019	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	365.724	349.260	full
Meergezinswoningen	1.331.000	1.190.497	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	28.501	27.081	full
Maatschappelijk onroerend goed	50.081	48.588	full
	1.775.306	1.615.426	

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 markthuurlen en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurlen.

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

Parameters woonegelegenheden	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	2,00%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%
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	€ 458	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 450	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 423	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,18%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,53%	0,53%	0,50%	0,50%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Overdrachtskosten op peildatum 31-12-2020 : 3%				
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	-0,18%			
- sectorspecifieke risico-opslag	4,98%			
- object-opslag	varieert			
- marktopslag	varieert			
Gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten	5,90%			
Gemiddelde disconteringsvoet uitponen	6,60%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 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	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,80	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,70	+ 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)	0,52%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	-0,18%			
- sectorspecifieke risico-opslag	6,14%			
- object-opslag (afhankelijk van segmentatie)	varieert			
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	7,10%			

Parameters parkeerplaatsen	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 54	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 179	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 28	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten – garagebox	€ 39	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	-0,18%			
- sectorspecifieke risico-opslag	4,98%			
- 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 Marktwaaarde-overleg Valuemetrics. 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 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 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 4,8% (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 2020	Aantal VHE 2019
Geliberaliseerde huurwoningen	186	233
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	45	44
Parkeervoorzieningen in exploitatie	1.067	1.083
Subtotaal (in marktwaarde opgenomen)	1.298	1.360
Overig (bergingen etc)	371	373
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling overig	0	0
Totaal	1.669	1.733

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:	2020
Streefhuur per maand	€ 577
Lasten beheer per jaar	€ 1.074
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.761

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	€ 81 mln. lager
Lasten beheer per jaar	€ 50 hoger	€ 19 mln. lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 lager	€ 20 mln. hoger

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 regelingen en verplichtingen".

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Nijestee heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 365 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 90 woningen in het komend boekjaar worden verkocht (50 DAEB en 40 Niet-DAEB).

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Boekwaarde 1 januari 2020:	40.005	12.222
Boekwaarde HKP	40.005	12.222
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0
Mutaties:		
Investerings	60.675	0
Overboeking van voorziening	11.500	0
Overboeking naar in exploitatie-nieuwbouw	-72.167	0
Overboeking naar in exploitatie-energetisch verb.	-2.980	0
Overboeking naar voorziening	4.440	0
Desinvesteringen/afboeking kosten	-12.596	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	0	-352
Herclassificatie	0	-1.087
Waardeverandering	0	1.208
Overige mutaties	0	0
Totaal van de mutaties	-11.128	-232
Boekwaarde 31 december 2020	28.877	11.990
Boekwaarde HKP	28.877	11.990
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0

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

Vastgoed in ontwikkeling	
- NB Grunobuurt Blok 4	13.224
- NB Semmelweisstraat fase 3	6.324
- NB van Houtenlaan	4.135
- NB Treslinghuis	2.199
- EV Oosterpark	1.060
- NB Selwerd fase 1	947
- SP Vermeerstraat	504
- Overige	484
Totaal	28.877

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

Onroerende zaken	
Bloemsingel, 33 ateliers	1.397
De Velden, 12 woningen	3.501
Sterrenhof, 14 woningen	3.686
Grunobuurt, 9 woningen	2.002
Stadswerf, 6 woningen	1.404
Totaal	11.990

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop 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 geherrubriceerd onder de "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 post herclassificatie betreft de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post "Resultaat verkoop vastgoedportefeuille".

De post waardeverandering betreft de getaxeerde waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden ultimo boekjaar minus de getaxeerde waarde primo boekjaar.

Het aantal woningen en ateliers verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020: 74 (2019: 81). In 2020 zijn 6 woningen en 1 ateliers teruggekocht. Deze eenheden zijn niet meer bestemd voor verkoop onder voorwaarden.

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

Materiele vaste activa (2)

5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie

	2020	2019
5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie	15.713	16.236
Totaal Materiële vaste activa	15.713	16.236

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	5. Onr. En roerende zaken tdv exploitatie
Aantal verhuureenheden	2
Boekwaarde 1 januari 2020	16.236
Mutaties:	
Opleveringen	0
Investerings	353
Verwervingen via fusie/overname	0
Desinvesteringen door verkoop	0
Desinvesteringen door sloop	0
Herclassificatie	0
Afschrijving	-877
Overige mutaties	0
Totaal van de mutaties	-524
Boekwaarde 31 december 2020	15.713

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

	2020	2019
Kantoor Damsterplein	14.984	15.666
Kantoor Antillenstraat	284	376
Automatisering	445	194
	15.713	16.236

Verloopoverzicht marktwaarde ultimo 2019 -> ultimo 2020

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

Saldo ultimo 2020	Mutatie	Saldo inclusief mutatie	Mutatie	Saldo inclusief mutatie	Mutatie	Saldo inclusief mutatie
	Woningen/PP	Woningen/PP	BOG/MOG	BOG/MOG	Totaal	Totaal
Saldo ultimo 2019		1.537.541		77.885		1.615.426
Uitgesloten van waardering	0	1.537.541	0	77.885	0	1.615.426
Voorraadmutaties	56.434	1.593.975	-1.164	76.721	55.270	1.670.696
Migratieverschil	-88	1.593.887	0	76.721	-88	1.670.608
Bruto operationeel inkomen	-20.101	1.573.786	1.186	77.907	-18.915	1.651.693
Leegwaarde	45.242	1.619.028	0	77.907	45.242	1.696.935
Mutatiegraad & Uitpondfactor	9.724	1.628.752	0	77.907	9.724	1.706.659
Disconteringsvoet	26.042	1.654.794	1.375	79.282	27.417	1.734.076
Exploitatielasten	-593	1.654.201	-371	78.911	-964	1.733.112
Eindwaarde	41.754	1.695.955	1.242	80.153	42.996	1.776.108
Kapitaalcorrecties	-46	1.695.909	-2	80.151	-48	1.776.060
Kosten koper	-619	1.695.290	-134	80.017	-754	1.775.306
	157.749		2.132		159.880	
Saldo ultimo 2020		1.695.290		80.017		1.775.306

Financiële vaste activa (3)

6. Deelnemingen (Niet-DAEB)

	6. Deelnemingen
Boekwaarde 1 januari 2020	1
Investerings / aankopen / verstrekkingen	0
Desinvesteringen / verkopen / aflossingen	0
Resultaat deelnemingen	0
Dividenduitkering deelnemingen	0
Boekwaarde 31 december 2020	1

	Boekwaarde 1-1-2020	Aan-/verkopen	Resultaat / dividend deelneming	Waarde-wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2020
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% (2019: 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:

	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	652	563
Dotaties ten gunste van het resultaat	0	89
Onttrekking ten laste van het resultaat	-29	0
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
Boekwaarde 31 december	623	652

Ultimo 2020 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 424,4 miljoen. De commerciële waardering is € 427,7 miljoen. Voor het verschil van € 3,3 miljoen is conform de jaarrekeningregels een actieve latentie gevormd van € 0,6 miljoen. De actieve latentie daalt jaarlijks conform een voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht.

8. Overige vorderingen (Niet-DAEB)

	2020	2019
Stand per 1 januari	141	150
Aflossingen	-2	-2
Waardeveranderingen	-7	-7
Stand per 31 december	132	141

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)

	2020	2019
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	352	206
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.946	2.445
11. Overige voorraden	211	202
Totaal	2.510	2.852

9. Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2020	Verwachte opbrengstwaarde
<i>Sociaal vastgoed: woningen</i>			
2021	1	352	352
2021 t/m 2024	0	0	0
Totaal		352	352

Het saldo per 31-12-2020 bestaat uit de volgende eenheden:

Henk Cornelisstraat 9	279
Bloemsingel 200	73
Totaal	352

10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

	2020	2019
Grunobuurt (*)	1.254	1.214
Antillenstraat (*)	420	420
Paradijsvogelstraat 2 (*)	147	147
Paradijsvogelstraat 9 (*)	125	125
Treslinghuis (Niet-DAEB)	0	538
Totaal	1.946	2.445

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

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	2.445	5.014
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie in verband met sloop	0	0
Overboeking van sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	0
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	-2.057
Afboekingen naar lagere realiseerbare waarde	0	0
Verkoop grondpositie	-538	-513
Overige kosten	40	0
Stand per 31 december	1.946	2.445

Nijestee heeft al haar locaties extern laten taxeren. Uit deze taxaties is gebleken dat de balanswaarde ultimo 2020 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	1.254	5.950	4.696
Antillenstraat	420	430	10
Paradijsvogelstraat 2/9	272	600	328
Totaal	1.946	6.980	5.034

11. Overige voorraden

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

Vorderingen (5)

	2020	2019
12. Huurdebiteuren	556	646
13. Overheid	435	0
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	133
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	981	582
17. Overlopende activa	562	1.105
Totaal	2.535	2.465

12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Huurdebiteuren	706	804
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-150	-158
Totaal	556	646

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

Deze post is als volgt samengesteld:

	2020	2019
BTW	0	133
Totaal	0	133

16. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Doorbelasting servicekosten	621	0
Overige	795	582
Totaal	1.416	582

17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Te ontvangen verkochte woningen (Niet-DAEB)	246	138
Te ontvangen subsidies vastgoed	296	942
Overige	21	24
Totaal	562	1.105

18. Liquide middelen

	2020	2019
Kas	2	7
Rekening-courant ABN-AMRO bank	5	14
Rekening-courant BNG	5.725	2.563
Totaal	5.732	2.584

Van de liquide middelen is € 15.749 toe te rekenen aan Niet-DAEB. Aan DAEB is toe te rekenen een bedrag van -/- € 10.017.

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2020	2019
19. Overige reserves	42.887	17.706
20. Herwaarderingsreserve	1.332.596	1.225.143
Totaal	1.375.483	1.242.849

19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	17.706	26.277
Mutaties		
Overheveling gerealiseerde verkopen van Herwaarderingsreserve	9.033	11.237
Overheveling gerealiseerde sloop naar Overige reserves	7.406	0
Resultaat boekjaar, onderdeel Overige reserves	8.741	-19.808
	25.181	-8.571
Stand 31 december	42.887	17.706

20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2020	2019
Stand per 1 januari	1.225.143	1.069.806
Mutaties:		
Overheveling gerealiseerde verkopen naar Overige reserves	-9.033	-11.237
Overheveling gerealiseerde sloop naar Overige reserves	-7.406	0
Resultaat boekjaar, onderdeel Herwaarderingsreserves	123.891	166.574
	107.453	155.337
Stand per 31 december	1.332.596	1.225.143

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 2020 is als volgt te specificeren:

Bedragen * EUR 1.000	Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	Commercieel vastgoed in exploitatie (NIET-DAEB)	Totaal
Marktwaarde	1.703.582	71.724	1.775.306
Historische kostprijs	403.955	42.867	446.822
Vershil	1.299.627	28.857	1.328.484
Herwaarderingsreserve	1.303.243	29.353	1.332.596
Via Overige reserves	-3.616	-496	-4.112

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.333 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2019: € 1.225 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserve is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Nijestee. De mogelijkheden voor Nijestee om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Nijestee is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning

slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds – en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit – en beheersituatie van Nijestee.

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

Het bestuur van Nijestee heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 777 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	* € 1 miljoen	* € 1 miljoen
Marktwaarde in verhuurde staat		1.775
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-/- € 102	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 432	
Kwaliteit (onderhoud) 1)	-/- € 129	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 114	-/- € 777
Beleidswaarde		998

Dit impliceert dat circa € 777 miljoen (2019: € 705 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 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat, ad € 132.632, over het boekjaar 2020 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 8.741 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 123.891 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

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

Voorzieningen (7)

	2020	2019
21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.440	11.500
22. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	4.440	11.500

21. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2020	2019
Stand per 1 januari	11.500	5.414
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-10.896	-5.414
Toevoegingen	3.836	11.500
Stand per 31 december	4.440	11.500

De stand ultimo 2020 bestaat uit de volgende projecten:

Omschrijving	Bedrag
- EV Kobaltstraat (8500)	2.569
- NB Vermeerstraat (2015)	828
- EV Lewenborg fase 4 (6540)	439
- BRM Tresling (0996)	285
- EV Planetenlaan Subsidie (8156)	208
- BRM van Houtenlaan (3065)	111
Totaal	4.440

Langlopende schulden (8)

	2020	2019
23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	418.545	393.705
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	11.516	11.834
25. Overige schulden	3.063	3.424
Totaal	433.124	408.963

23. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	2020	2019
Stand per 1 januari	403.766	397.160
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	36.000	16.000
Aflossing	-12.059	-9.395
	23.941	6.606
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december	427.707	403.766
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.162	-10.061
Stand per 31 december	418.545	393.705

Van de leningenportefeuille is een bedrag van € 11 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

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

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente %
Annuïteit	51	151.707	15,7	3,2
Basisrente	11	144.000	40,1	3,42
Fixe	14	114.000	27,9	2,03
Flexlening	2	25.000	2,4	-0,33
Aflossing flexlening		-7.000		
Totaal	78	427.707	26,6	2,81
Waarvan DAEB	72	416.666		
Waarvan Niet-DAEB	6	11.041		

De looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

Looptijd	Aantal leningen	Stand per 31-12-2020
Tussen 1 en 5 jaar	18	39.003
Tussen 5 en 10 jaar	6	23.448
Tussen 10 en 15 jaar	30	92.559
Tussen 15 en 20 jaar	4	25.445
Tussen 20 en 25 jaar	3	38.252
Tussen 35 en 40 jaar	5	106.000
Tussen 40 en 45 jaar	9	86.000
Tussen 45 en 50 jaar	3	17.000
Totaal	78	427.707

De leningen portefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Looptijd	Aantal leningen	Stand per 31-12-2020
Vastrentende leningen	53	192.906
Variabele rentende leningen	14	90.802
Basisrenteleningen	11	144.000
Totaal	78	427.707

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

Geldgevers	Aantal leningen	Stand per 31-12-2020	Gemiddelde rente	Aandeel van totaal
BNG	30	223	2,37%	52,10%
Gemeente Groningen	30	38,5	2,61%	9,00%
NWB	16	161	3,57%	37,60%
Vestia	1	5	0,18%	1,20%
SVN	1	0,2	0,50%	0,00%
Totaal	78	427,7	2,81%	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:

	2020	2019
Stand per 1 januari	11.834	13.082
Verkochte woningen		
Teruggekochte woningen	-1.418	-1.786
Opwaarderingen	1.099	538
Afwaarderingen	0	0
Stand per 31 december	11.515	11.834

De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 41 woningen (2019: 47) en 33 ateliers (2019: 34).

Deze post is als volgt samengesteld:

Bloemsingel, 33 ateliers	1.239
De Velden, 12 woningen	3.351
Sterrenhof, 14 woningen	3.605
Grunobuurt, 9 woningen	1.929
De Stadswerf, 6 woningen	1.391
Totaal	11.515

25. Overige schulden

	2020	2019
Waarborgsommen	319	316
Erfpachtverplichtingen (Niet-DAEB)	2.744	3.108
Totaal	3.063	3.424

De erfpachtverplichtingen zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Pioenstraat	136	174
Gerbrand Bakkerstraat	1.957	2.222
Hyacinthstraat	374	406
Kooykerplein	277	306
Totaal	2.744	3.108

Kortlopende schulden (9)

	2020	2019
26. Schulden aan overheid	3.556	4.636
27. Schulden aan kredietinstellingen	5.606	5.425
28. Schulden aan leveranciers	4.090	5.269
29. Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.447	6.057
30. Schulden ter zake van pensioenen	0	0
31. Overige schulden (verlofuren)	550	374
32. Overlopende passiva	8.121	7.511
Totaal	30.371	29.273

26. Schulden aan overheid

	2020	2019
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen gemeente Groningen	3.556	4.636
Totaal	3.556	4.636

Van de aflossingsverplichting komend boekjaar is een bedrag van € 1.006 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

29. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
Loonbelasting	562	452
Omzetbelasting	3.568	3.665
Vennootschapsbelasting	4.318	1.823
Premies bedrijfsvereniging	0	117
Totaal	8.447	6.057

31. Overige schulden

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

32. Overlopende passiva

	2020	2020	2019	2019
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Vooruit ontvangen huur	946	0	543	0
Niet vervallen rente op leningen	5.452	0	5.701	0
Te verrekenen met bewoners	143	0	432	0
Nog te betalen projectkosten	1.103	0	351	0
Overig	478	0	484	0
Totaal	8.121	0	7.511	0

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Nijestee maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan marktrisico, reële waarde- renterisico, kasstroomrenterisico en prijsrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft 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 (2019: €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 demarktrente. 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 tot 5 jaar	18	37.271	1.732	0	0	0	0	0	39.003
5-10 jaar	6	23.448	0	0	0	0	0	0	23.448
10-15 jaar	30	14.408	35.553	5.996	19.074	15.030	2.301	196	92.559
15-20 jaar	4	0	0	4.996	20.449	0	0	0	25.445
langer dan 20 jaar	20	39.906	52.346	89.000	66.000	0	0	0	247.252
Totaal	78	115.034	89.631	99.991	105.524	15.030	2.301	196	427.707

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,81%.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

Bedragen * € 1.000,-

Jaar	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2021	9.162	0
2022	9.449	5.000
2023	9.593	18.000
2024	9.241	0
2025	9.581	10.000
Totaal	47.026	33.000

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 26,6 jaar (2019: 26,6 jaar).

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 2020	Boekwaarde 2019	Reële waarde 2020	Reële waarde 2019
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
- Deelnemingen	1	1	1	1
- Belastinglatenties	623	652	623	652
- Overige vorderingen	132	141	132	141
- Vlottende vorderingen	2.535	2.465	2.535	2.465
- Liquide middelen	5.732	2.584	5.732	2.584
Totaal	9.022	5.843	9.022	5.843
Financiële passiva:				
- Langlopende schulden	427.707	403.766	762.182	659.552
- Kortlopende schulden	21.209	19.212	21.209	19.212
Totaal	448.916	422.978	783.391	678.764

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 2020.

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 2020 vastgesteld op 3,85 % (2019: 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 2020 € 16.635 (2019: € 15.791). 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 2020 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 214 (2019: € 941).

	2020	2019
Periode < 1 jaar	1	4
1 jaar < periode < 5 jaar	213	941
Totaal	214	945

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 € 98 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 bedrag van € 27.906 (2019: € 38.701), 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 € 1.453 (2019: € 258).

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 2020 zijn 74 woningen/ateliers onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2019: 81 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:

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	78.009	74.874
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.136	2.913
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.010	997
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.795	1.836
	82.950	80.620
Huurderving wegens leegstand	-862	-516
Huurderving wegens oninbaar	-84	-62
Huurderving wegens wijkvernieuwing	-208	-135
Totaal	81.795	79.908

Bij circa 13.000 woningen is de netto huur per 1 juli 2020 aangepast met gemiddeld 2,6% (1 juli 2019: 1,6%). Daarbij hebben ruim 6.000 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 2020 bedraagt 3,4%. 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:

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.258	3.769
Derving wegens leegstand	-61	-34
Totaal	4.197	3.735

35. Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Servicecontracten	-3.944	-3.735
Toegerekende organisatiekosten	-98	-103
Totaal	-4.042	-3.838

37. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Beheers- en administratiekosten VvE	-378	-392
Kosten energielabeling	-139	-147
Woningnet beheer en optimalisatie	-121	-177
Inschrijfgeld Woningnet	373	365
Dekking vaste activa	1.743	1.413
Overige baten / lasten	3	-135
	1.481	927
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Bij: bruto salarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-6.483	-6.190
Bij: overige toegerekende lasten	-2.514	-1.825
Totaal	-7.515	-7.088

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 november 2020 is de handleiding van SBR Wonen geactualiseerd ("Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties"). We hebben deze handleiding gevolgd.

Lonen en salarissen

De lasten lonen en salarissen voor Nijestee betreffen:

	2020	2019
Salarissen	-9.412	-8.732
Sociale lasten	-1.467	-1.493
Pensioenen	-1.589	-1.406
Overige personeelskosten	-1.665	-1.545
Totaal	-14.132	-13.177

Bij Nijestee waren ultimo 2020 181,6 werknemers in dienst (2019: 176,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten. Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel, per ultimo 2020 is als volgt:

	Fte
Directie Staf	15,7
Woondiensten	58,8
Vastgoed	24,7
F&I	20
Onderhoud	62,4
Totaal	181,6

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 2020 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 109,4% (31-12-2019: 110,7%). 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

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Niet-planmatig onderhoud:		
Dagelijks- en verhuisonderhoud	-8.032	-7.835
Brand- en stormschades	-196	-80
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-152	-162
	-8.381	-8.077
Planmatig onderhoud:		
Gerealiseerde werkzaamheden	-4.976	-6.221
Contract onderhoud (CV, lift etc)	-2.210	-2.196
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.289	-1.527
Woonomgeving	-537	-531
Exploitatie bijdrage warmteleveranciers	-139	-88
	-9.152	-10.562
Bij: toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-6.794	-5.915
Af: beheerkosten werkapparaat	2.252	2.378
Totaal	-22.075	-22.175

39. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

	2020	2019
Operationele lasten:		
Belastingen	-5.440	-5.063
Verzekeringen	-346	-351
Contributie landelijke federatie	-77	-76
Verhuurderheffing	-6.800	-8.723
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-63	-68
Saneringsheffing	0	0
Huur gronden	-102	-99
Waterschapslasten	-1.126	-979
Overige operationele kosten	0	0
	-13.953	-15.359
Opbrengsten in mindering op operationele lasten:		
Resultaat erfpacht	131	62
Overige / vergoedingen poli	2	2
	133	64
Totaal	-13.821	-15.295

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

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

De uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	29	77
Totaal	29	77

De opbrengsten in 2020 zijn een correctie op de uitgaven in 2019 en hebben betrekking op de volgende projecten:

Af te dragen BTW op verkochte BOG en pp project Trefkoel	-50
Lagere kosten verkochte eenheden Stadswerf	79
Totaal	29

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Woningen vanuit verhuur	21.418	26.059
Woningen vanuit VoV	885	2.374
Maatschappelijk onroerend goed	1.700	747
Garages en bergingen	901	1.139
Gronden	371	119
Locaties	2.370	1.739
Totaal	27.646	32.177

Van de totale verkoopopbrengst ad € 27.646, is een bedrag van € 16.988 te kwalificeren als Niet-DAEB.

44. Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-159	-145
Overige lasten	85	-37
Totaal	-74	-182

45. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille

De boekwaarde verkocht bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Woningen vanuit verhuur	-16.878	-23.634
Woningen/ateliers vanuit VoV	-660	-1.951
Bedrijfsonroerend goed	-2.572	-175
Garages en bergingen	-391	-641
Locaties	-2.338	-1.248
Gronden	-173	0
Verkoopkosten	0	0
Totaal	-23.012	-27.649

Van de totale boekwaarde ad € 23.012, is een bedrag van € 14.632 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:		
Woningen vanuit verhuur	96	125
Woningen vanuit VoV	6	8
Grond erfpacht	14	12
Bedrijfsonroerend goed	1	3
Garages en bergingen	70	82
Locaties	2	2
Totaal	189	232

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

46. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afwaardering wegens MV (*1) investeringen mbt sociaal vastgoed	1.817	-12.610
Afwaardering wegens MV investeringen mbt commercieel vastgoed	0	0
Afwaardering wegens MV (*2) energetische verbeteringsprojecten	-6.884	-10.867
Verhuiskosten	-568	-393
Afboeking en nazorg diverse projecten	-2.792	-752
Afboeking kosten projecten omgeving	-223	-413
Totaal	-8.650	-25.035

**1 De afwaardering wegens marktwaardeverlies bij investeringen m.b.t. sociaal vastgoed laat zich als volgt specificeren:*

MV sloop Selwerd fase 1	-1.997
MV sloop Dierenriemstraat	-2.947
MV sloop J. Vermeerstraat	-5.596
MV nieuwbouw Helix Bedumerweg	3.276
MV nieuwbouw Atlas Dierenriemstraat	2.849
MV nieuwbouw Grunobuurt blok 4 Tractie	3.000
MV nieuwbouw Grunobuurt blok 5 Lampisterie	2.840
MV nieuwbouw Treslinghuis	800
MV nieuwbouw Van Houtenlaan	600
MV nieuwbouw Paddepoel ZO	555
MV nieuwbouw Meerstad	516
MV nieuwbouw Reitdiep	486
MV nieuwbouw Jan Groningerstraat	-42
MV nieuwbouw Semmelweisstraat	-400
MV nieuwbouw Dierenriemstraat	-1.050
MV nieuwbouw J. Vermeerstraat	-1.073
Totaal	1.817

**2 De afwaardering wegens marktwaardeverlies bij investeringen m.b.t. energetische verbeteringsprojecten laat zich als volgt specificeren:*

MV Energetische verbetering diversen	-142
MV Energetische verbetering Lewenborg 3 blokken	-3.047
MV Energetische verbetering Kobaltstraat	-3.695
Totaal	-6.884

47. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in & ten dienste van exploitatie	5.553	-1.165
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	110.384	153.932
Totaal	115.937	152.767

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

Het saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed VoV	1.208	586
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed VoV	-1.100	-532
Totaal	108	54

49. Overige activiteiten

	2020	2019
Vergoeding telefoonmasten	15	20
Totaal	15	20

50. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Bestuurskosten	-113	-117
Taxatiekosten	-114	-111
Accountantskosten	-148	-96
Kosten salarisverwerking	-28	-50
Advieskosten fiscaal	-26	-38
Visitatie	-1	-1
Overige lasten	-9	-24
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-1.028	-993
Overige toegerekende lasten	-421	-362
Totaal	-1.887	-1.791

51. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Fysieke kwaliteit woonomgeving	-487	-453
Leefklimaat in de buurt	-173	-161
Sociale samenhang in de buurt	-381	-354
Overige toegerekende lasten	-206	-133
Totaal	-1.247	-1.101

Saldo financiële baten en lasten (14)

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

	2020	2019
52. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
53. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	250	98
54. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.002	740
55. Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.532	-12.987
Totaal	-10.281	-12.149

Van de Rentelasten is een bedrag van € 253 te kwalificeren als Niet-DAEB.

56. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Mutatie tijdelijke verschillen	-29	89
Vennootschapsbelasting 2018	1.424	-979
Vennootschapsbelasting 2019	-494	-4.776
Vennootschapsbelasting 2020	-5.393	0
Totaal	-4.492	-5.666

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2020 bedraagt 3,4% (2019: 3,7%). 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:

Resultaat voor belastingen volgens jaarrekening		137.124
- Onrendabele investeringen en waardeveranderingen	-114.372	
- Saneringsheffing	0	
- Afschrijvingen	-78	
· Verkoopresultaat bestaand bezit	2.349	
- Energetische verbeteringen	0	
- Correctie renteaftrek	3.970	
- Correctie verkoopresultaat door aanwending HIR	-6.925	
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	-497	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-111.552
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar		21.572

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

(in duizenden euro's)

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
Balansmutatie geldmiddelen in 2020		3.148
Liquide middelen per 31 december 2020	5.732	
Zeer liquide effecten per 31 december 2020	0	
Geldmiddelen per 31 december 2020 volgens het kasstroomoverzicht		5.732

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

<i>Gegevens 2020</i>					
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 2020	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	159.702	124.353	116.918	103.901	124.730
Beloningen betaalbaar op termijn	24.603	22.577	21.870	20.856	22.577
Subtotaal	184.305	146.930	138.788	124.757	147.307
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000	201.000	201.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	184.305	146.930	138.788	124.757	147.307
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 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	1/9 – 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	154.247	121.385	111.380	98.647	121.763
Beloningen betaalbaar op termijn	23.034	20.894	19.133	18.217	20.894
Subtotaal	177.281	142.279	130.513	116.864	142.657
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	194.000	194.000	194.000	194.000
Bezoldiging	177.281	142.279	130.513	116.864	142.657

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2020

bedragen x € 1	J. de Jeu	E. de Boer	J. Tiemersma
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.320	13.234	12.880
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.320	13.234	12.880
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

bedragen x € 1	L.J. Regterschot	G.J.M. Scholten	E.H.C. van der Laan
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.900	12.968	12.990
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	20.100	20.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.900	12.968	12.990
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Gegevens 2019

bedragen x € 1	J. de Jeu	E. de Boer	J. Tiemersma
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	geen	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging	-	12.737	12.432
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	19.400	19.400

bedragen x € 1	L.J. Regterschot	G.J.M. Scholten	E.H.C. van der Laan
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging	12.432	12.432	12.529
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.400	19.400	19.400

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.

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

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2020 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2020 is dat bedrag vastgesteld op € 201.000. 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 € 201.000.

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

BDO Accountants	2020
Controle van de jaarrekening 2020	127
Andere controleopdrachten	10
Totaal	137

BDO Accountants	2019
Controle van de jaarrekening 2019	101
Andere controleopdrachten	20
Totaal	122

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 2020 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 2020 (voor resultaatverdeling)

Bedragen * € 1.000

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	1.703.581	0	0	1.703.582
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	71.724	0	71.724
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	11.990	0	11.990
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.176	4.700	0	28.877
Totaal van Vastgoedbeleggingen	1.727.758	88.414	0	1.816.173
II Materiële vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	15.713	0	0	15.713
Totaal van materiële vaste activa	15.713	0	0	15.713
III Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	78.486	1	-78.486	1
2. Latente belastingvorderingen	623	0	0	623
3. Leningen u/g	1.000	0	-1.000	0
4. Overige vorderingen	0	132	0	132
Totaal van Financiële vaste activa	80.109	133	-79.486	756
Totaal vaste activa	1.823.580	88.547	-79.486	1.832.642
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	352	0	352
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.946	0	0	1.946
3. Overige voorraden	211	0	0	211
Totaal Voorraden	2.157	352	0	2.510
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	531	25	0	556
2. Overheid	0	0	0	0
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0
5. Overige vorderingen	868	548	0	1.416
6. Overlopende activa	317	246	0	564
Totaal Vorderingen	1.716	819	0	2.535
III Liquide middelen				
	-9.981	15.713	0	5.731
Totaal vlottende activa	-6.108	16.884	0	10.776
Totaal ACTIVA	1.817.472	105.431	-79.486	1.843.418

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	1.208.705	33.307	-33.307	1.208.705
2. Overige reserves	34.146	37.281	-37.281	34.146
3. Resultaat Boekjaar	132.632	7.898	-7.898	132.632
Totaal Eigen Vermogen	1.375.483	78.486	-78.486	1.375.483
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.254	186	0	4.440
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal Voorzieningen	4.254	186	0	4.440
III Langlopende schulden				
1. Schulden overheid en kredietinstellingen	408.510	10.036	0	418.545
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	11.515	0	11.515
4. Overige schulden	0	3.063	0	3.063
Totaal Langlopende schulden	408.510	25.614	-1.000	433.124
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	2.621	935	0	3.556
2. Schulden aan kredietinstellingen	5.536	70	0	5.606
3. Schulden aan leveranciers	4.090	0	0	4.090
4. Belastingen en premies sociale verzekering	8.447	0	0	8.447
5. Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0
6. Overige schulden	550	0	0	550
7. Overlopende passiva	7.981	140	0	8.121
Totaal Kortlopende schulden	29.225	1.145	0	30.371
Totaal PASSIVA	1.817.472	105.431	-79.486	1.843.418

BALANS 2019 (voor resultaatverdeling)

Bedragen * € 1.000

ACTIVA	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	16.236	0	0	16.236
Totaal van materiële vaste activa	16.236	0	0	16.236
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	1.666.022	90.249	-71.588	1.684.683
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	206	0	206
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	1.664.072	100.100	-71.588	1.692.585

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	1.040.265	33.307	-33.307	1.040.265
2. Overige reserves	55.818	35.037	-35.037	55.818
3. Resultaat Boekjaar	146.766	2.244	-2.244	146.766
Totaal Eigen Vermogen	1.242.849	70.588	-70.588	1.242.849
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	4.636	0	0	4.636
2. Schulden aan kredietinstellingen	4.437	988	0	5.425
3. Schulden aan leveranciers	5.269	0	0	5.269
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	28.134	1.138	0	29.273
Totaal PASSIVA	1.664.072	100.100	-71.588	1.692.585

WINST- EN VERLIESREKENING 2020

WINST- EN VERLIESREKENING (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	77.816	3.979	0	81.795
Opbrengsten servicecontracten	4.197	0	0	4.197
Lasten servicecontracten	-4.042	0	0	-4.042
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.942	-573	0	-7.515
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.220	-855	0	-22.074
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.081	-740	0	-13.821
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	36.728	1.811	0	38.540
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	29	0	29
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	29	0	29
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.674	16.972	0	27.646
Toegerekende organisatiekosten	-37	-37	0	-74
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.379	-14.632	0	-23.012
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.257	2.303	0	4.560
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.650	-1.000	0	-8.650
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110.384	5.553	0	115.937
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	108	0	108
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	102.734	4.661	0	107.395
Opbrengst overige activiteiten	0	15	0	15
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat Overige activiteiten	0	15	0	15
Overige organisatiekosten	-1.887	0	0	-1.887
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.228	-19	0	-1.247
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	88	162	0	250
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.038	0	-36	2.002
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.304	-264	36	-12.532
Saldo financiële baten en lasten	-10.178	-102	0	-10.281
Totaal resultaat voor belastingen	128.426	8.698	0	137.124
Belastingen	-3.692	-800	0	-4.492
Resultaat uit deelnemingen	7.898	0	-7.898	0
Totaal resultaat na belastingen	132.632	7.898	-7.898	132.632

WINST- EN VERLIESREKENING 2019

WINST- EN VERLIESREKENING (* € 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	-21.075	-1.100	0	-22.175
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.525	-770	0	-15.295
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	32.852	2.394	0	35.245
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	-27.649
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	152.432
Belastingen	-5.426	-240	0	-5.666
Resultaat uit deelnemingen	2.244	0	-2.244	0
Totaal resultaat na belastingen	146.766	2.244	-2.244	146.766

KASSTROOMOVERZICHT 2020

(* € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	78.699	3.684	0	82.383
Vergoedingen	4.022	0	0	4.022
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	940	15	0	954
Ontvangen interest	36	64	-36	100
Saldo ingaande kasstromen	83.697	3.763	-36	87.459
Uitgaven:				
Erfpacht	6	0	0	6
Betalingen aan werknemers	12.235	573	0	12.807
Onderhoudsuitgaven	18.259	855	0	19.114
Overige bedrijfsuitgaven	14.626	685	0	15.310
Betaalde interest	12.526	300	-36	12.826
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	60	3	0	63
Verhuurdersheffing	6.747	52	0	6.800
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	401	19	0	420
Vennootschapsbelasting	1.581	328	0	1.909
Saldo uitgaande kasstromen	66.441	2.815	-36	69.255
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.256	948	0	18.204
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.840	13.327	0	25.168
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	1.045	0	1.045
(Des)Investeringsontvangsten overig	17	919	0	936
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	11.857	15.291	0	27.148
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	42.693	7.287	0	49.980
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.330	0	0	12.330
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	801	0	801
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.830	0	0	1.830
Investerings overig	427	16	0	443

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Externe kosten bij verkoop	381	381	0	762
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	57.661	8.485	0	66.146
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-45.804	6.806	0	-38.997
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)investeringen	-45.804	6.806	0	-38.997
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	32.000	0	0	32.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing interne lening	0	0	0	0
Salderingsverschil DAEB - Niet-DAEB		0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	7.071	0	0	7.071
Aflossing ongeborgde leningen	0	987	0	987
Aflossing interne lening	0	0	0	0
Salderingsverschil DAEB - Niet-DAEB	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.929	-987	0	23.941
Mutatie liquide middelen				
	-3.619	6.767	0	3.148
Liquide middelen per 1-1	-6.362	8.946	0	2.584
Liquide middelen per 31-12	-9.981	15.713	0	5.732
Mutatie	-3.619	6.767	0	3.148

KASSTROOMOVERZICHT 2019

(* € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	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	68
Verhuurdersheffing	8.707	50	0	8.757
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	364	20	0	384
Vennootschapsbelasting	4.215	240	0	4.455
Saldo uitgaande kasstromen	70.202	3.588	-504	73.285
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.146	891	0	11.038
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.796	19.886	0	29.683
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	34.137
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
Investerings overig	1.112	492	0	1.604
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	50.900	2.201	0	53.100

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-40.897	21.932	0	-18.963
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	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-27.897	8.932	0	-18.963
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	-10.176	8.859	0	-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

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Nijestee is opgesteld door het Bestuur op 14 april 2021.

de heer P.L. Bregman

Algemeen directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 14 april 2021

de heer J. de Jeu

Voorzitter

mevrouw G.J.M. Scholten

Vice-voorzitter

Mevrouw A. Jonkman

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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Nijestee te Groningen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN

De jaarrekening bestaande uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

ONS OORDEEL

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Nijestee op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Nijestee zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 32,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,6 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 100.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers

van Stichting Nijestee alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.775 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Nijestee.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Nijestee waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 71-73 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Nijestee externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van

de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

ONZE CONTROLEAANPAK

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Nijestee aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd.

De intern uitgevoerde waardering (2/3 deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3 gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 96 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Nijestee gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen gemaakt, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

ONZE CONTROLEAANPAK

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat:

- De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;
- Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;
- De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- 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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Nijestee vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 vennootschap;
- 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met

de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

De controleverklaring is opgemaakt door BDO Accountants & Adviseurs.



Damsterplein 1 . Postbus 447 . 9700 AK Groningen
T 050 853 35 33 . E info@nijestee.nl . www.nijestee.nl