

Jaarverslag 2022



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Jaarverslag 2022



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Voorwoord

Ons jaarverslag vertelt wat we het afgelopen jaar gedaan hebben in het belang van de volkshuisvesting in de stad Groningen. We zijn ruim honderd jaar geleden opgericht om mensen met weinig geld goed en betaalbaar te huisvesten. Dit is onze missie tot op de dag van vandaag, want de behoefte om betaalbaar in de stad te wonen blijft.



Ongedeelde stad

De ongedeelde stad is voor ons belangrijk. We streven niet alleen naar betaalbare woningen, we zien ook graag dat arm en rijk elkaar in de

buurt kunnen ontmoeten. Gemengde wijken zorgen voor meer perspectief en daarmee voor een gelukkiger leven. We bouwen daarom ook weer voor mensen met een middeninkomen. In 2022 leverden we 420 woningen op, waarvan 398 sociale huurwoningen en 22 middenhuur woningen. We blijven ook de komende jaren fors doorbouwen: eind 2022 zijn 265 woningen in aanbouw. Uit onderzoek van BZK is gebleken dat Nijestee relatief gezien één van de grootste bouwers van nieuwbouwwoningen van Nederland is. Met het winnen van een architectuurprijs voor Tractie in de Grunobuurt hebben we laten zien dat we niet alleen veel woningen bouwen, maar ook met een hele goede kwaliteit die iets toevoegt aan de buurt.



Samenwerking met Huurdersraad en gemeente

We hebben een hoge ambitie, maar keuzes maken we niet alleen. In prestatieafspraken met onze Huurdersraad en de gemeente leggen

we vast wat we van elkaar mogen verwachten. In 2022 heeft een onafhankelijke visitatiecommissie het proces en de inhoud van de prestatieafspraken onderzocht in de periode 2018-2021. Hun viel op dat de samenwerking goed en in vertrouwen is verlopen. Alle partijen hebben respect voor elkaar, wel is er soms sprake van verschillende inhoudelijke accenten. Dit herkennen we. We blijven met elkaar in gesprek om het beste te doen voor huurders, woningzoekenden en de stad.



Veranderende wereld met grote gevolgen voor onze huurders en voor ons

Begin 2022 viel Rusland Oekraïne binnen. De gevolgen daarvan merken we iedere dag. De inflatie is erg hoog, de rente stijgt en materialen worden duurder. Dit raakt onze ambities. We willen meer bouwen en verduurzamen, maar onze middelen zijn beperkter. We hebben een veel lager jaarresultaat dan in eerdere jaren, omdat de waarde van ons bezit nauwelijks is gestegen.

Ook stijgende energiekosten zijn een gevolg van de oorlog. Vooral mensen met een laag inkomen in een slecht geïsoleerde woning komen in de knel. We verduurzaamden 333 bestaande woningen, zodat mensen op hun energierekening kunnen besparen. Ook bevroren we in 2022 de huur van woningen met een slecht energielabel. Daarnaast kozen we ervoor om de huurprijs met maximaal 1% te verhogen per 1 juli. Wettelijk was vastgesteld dat dit maximaal 2,3% mocht zijn.



Bevlogen medewerkers

Onze medewerkers zijn het belangrijkste kapitaal van onze organisatie. Zonder de juiste mensen op de juiste plek kunnen we huurders en woningzoekenden niet van dienst zijn. Ondanks krapte op de arbeidsmarkt,

slagen we erin om goede nieuwe collega's aan te trekken. We deden jaarlijks al een onderzoek naar de tevredenheid van medewerkers over ons als werkgever. In 2022 hielden we voor het eerst een onderzoek naar de bevlogenheid. We scoorden opvallend hoog en kregen het predicaat 'beste werkgever'. Daar zijn we enorm trots op.



Vanuit een stevige basis naar de toekomst

Ik ben sinds 1 juni 2022 bestuurder van Nijestee. Als eerste ontving ik een gedegen introductie. Dit heeft mij geholpen om onze organisatie en huurders te leren kennen. Voor 2023 staat een herijking van onze strategie op het programma. Dit gaan we met medewerkers, huurders en samenwerkingspartners vormgeven, zodat we goed voorbereid zijn op de toekomst. De ambitie is om de goede scores van het afgelopen jaar te overtreffen, zodat onze huurders verzekerd blijven van goede dienstverlening en goede betaalbare duurzame woningen in mooie wijken.

Esseline Schieven
Algemeen directeur / bestuurder

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Kerncijfers 2022

Doelstelling	KPI/ Mijlpaal (MP) 2022	Stavaza	Conclusie
Onze woningen zijn veilig en goed verhuurbaar	• Gem. conditiescore van onze woningen is 2,1 en max 34% heeft score ≥ 3 (NEN2767)	• De gemiddelde conditiescore van onze woningen is 2,0 en 12% heeft een score ≥ 3 .	v
	• Huurder geeft woningkwaliteit gem. ≥ 7	• Score 7.	v
Onze woningen zijn betaalbaar en de energielasten voor huurders zijn betaalbaar	• Min. 88,7% heeft een huur onder € 679 (2e aftoppingsgrens)	• 93% heeft een huur onder de 2e aftoppingsgrens van € 679	v
	• Huurachterstand van zittende huurders bedraagt max. 0,55% van de totale huuropbrengst	• De huurachterstand van zittende huurders bedraagt 0,53%.	v
Onze woningen zijn duurzaam	• We hebben scherp gesteld hoe we ons verhouden tot de problematiek "armoede" en hebben hierover positie ingenomen.	• Visie op armoede is in concept klaar.	o
	• Gem. energie-index is 1,3	• 1,32. Redenen: nieuwe labelsystematiek en verlopen/ geen energie labels	x
Onze woningen staan in een ongedeelde stad en we stimuleren de leefbaarheid van buurten voor onze huurders	• 44% van onze woningen heeft ultimo 2022 label A	• 39% heeft label A.	x
	• CO2 uitstoot van gas voor bestaand woningbezit daalt met 2% per jaar	• De CO uitstoot uit hoofde van gas is met 1,2% afgenomen in 2021 t.o.v. 2020.	o
We hebben voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar	• Minimaal 6% van ons woningbezit vernieuwen d.m.v. nieuwbouw en energetische verbetering	• De vernieuwingsgraad is 5,2% (420 opgeleverde nieuwbouw en 333 projectmatig verduurzaamde woningen). Bouw van flexwoningen is niet gerealiseerd.	x
Onze woningen staan in een ongedeelde stad en we stimuleren de leefbaarheid van buurten voor onze huurders	• Minimaal 10% van de sociale nieuwbouwwoningen is toegewezen aan bijzondere doelgroepen	• Gemiddeld is 8% nieuwbouwwoningen toegewezen aan een bijzondere doelgroep. Er is voorrang gegeven aan senioren doorstroom en wijkvernieuwers.	x
	• 70% van de bewoners van aangewezen hotspots leefbaarheid scoort positiever op de enquête woonbeleving t.o.v. 2020	• Het voorlopige beeld is dat bij 7 van de 10 hotspots het cijfer wat bewoners aan de buurt geven hoger is dan in 2020.	v
	• Q1 2022 hebben we een vastgestelde visie en ambitie op wonen & zorg	• De uitgangspunten zijn geformuleerd en worden in 2023 vormgegeven in een visie en strategie.	x
	• Eind 2022 hebben we uitgewerkt met welke partners we de visie en ambitie omtrent wonen en zorg vormgeven	• Terugkoppeling marktconsultatie intern/extern heeft plaatsgevonden. Conclusie en aanbevelingen worden in 2023 vertaald in visie op wonen & zorg.	v
	• 1 september 2022 hebben we de beleidskaders voor leefbaarheid gereed	• Kaders zijn gereed en worden begin 2023 vastgesteld.	o

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 75% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een ≥ 8, 15% beoordeelt met een 6 of 7 en 10% beoordeelt < 6 (nieuwe huurder, vertrokken huurder, reparatieverzoek en planmatig onderhoud) • Minimaal 85% van de serviceverzoeken is “first time fixed” 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe huurder: 77% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een ≥ 8, 19% met een 6 of 7 en 4% < 6. • Vertrokken huurder: 76% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een ≥ 8, 16% met een 6 of 7 en 8% < 6. • Reparatieverzoek: 82% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een ≥ 8, 8% met een 6 of 7 en 10% < 6. • Planmatig onderhoud: 77% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een ≥ 8, 19% met een 6 of 7 en 4% < 6. • Gemiddeld is 83% van de serviceverzoeken first time fixed 	<ul style="list-style-type: none"> v v v v x
Onze prestaties zijn maatschappelijk verankerd	<ul style="list-style-type: none"> • Het tekenen van voldragen prestatieafspraken met Huurdersraad en gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken zijn door alle partijen getekend. 	v
We borgen de governance	<ul style="list-style-type: none"> • ILT-oordeel is positief (geen interventies). • WSW-oordeel is laag risicoprofiel • RvC geeft goedkeuring voor strategische beleidstukken en (des)investeringen $\geq \text{€ } 1 \text{ mln. resp. € } 3 \text{ mln.}$ 	<ul style="list-style-type: none"> • Positief oordeel • Laag risicoprofiel • Alle relevante strategische beleidsstukken en (des)investeringen zijn goedgekeurd. 	<ul style="list-style-type: none"> v v v
We benutten de digitale mogelijkheden en data	<ul style="list-style-type: none"> • Eind 2022 hebben we een vastgestelde IT-visie • Eind 2022 zijn de projecten “inzicht in contact” en “vastgoeddata op orde” succesvol afgerond 	<ul style="list-style-type: none"> • Visie is in concept gereed. • Project “inzicht in contact” en “vastgoeddata op orde” zijn succesvol afgerond 	<ul style="list-style-type: none"> o v
Onze informatievoorziening is duidelijk, transparant en betrouwbaar	<ul style="list-style-type: none"> • De begroting 2023 is voor 1 december goedgekeurd in de RvC • Goedkeurend accountantsoordeel bij jaarrekening en dVi 	<ul style="list-style-type: none"> • Begroting is goedgekeurd. • Goedkeurende controleverklaring bij jaarrekening en dVi ontvangen. 	<ul style="list-style-type: none"> v v
We hebben een goede reputatie	<ul style="list-style-type: none"> • In 2022 hebben we een herijkt strategisch communicatieplan waarmee we het merk Nijestee versterken • In Q1 stellen we een plan op om ons social media bereik te verbeteren. We doen in Q1 een nulmeting en in Q4 evalueren we de resultaten 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan is nog niet in definitieve vorm vastgesteld, inhoudelijk wordt het merk wel al versterkt. • Er is een marketingplan opgesteld, waarmee we ons bereik in 2023 verder vergroten. 	<ul style="list-style-type: none"> o v
We zijn gekwalificeerd, gemotiveerd en nemen onze kernwaarden als uitgangspunt	<ul style="list-style-type: none"> • Het ziekteverzuim is maximaal 3% • In 2022 is nulmeting naar betrokkenheid en bevlogenheid van medewerkers uitgevoerd • Eind 2022 is het project ‘tijd en plaatsbewust’ werken geïmplementeerd 	<ul style="list-style-type: none"> • Ziekteverzuim is 5,5%. • Nulmeting heeft plaatsgevonden. • Project loopt volgens planning. Offertes zijn in markt uitgezet. In maart 2023 wordt de opdracht gegund en wordt het vervolg bepaald. 	<ul style="list-style-type: none"> x v o
We zijn financieel gezond	<ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan de externe ratio’s van de AW en WSW (LtV, ICR, solvabiliteit, dekkingsratio) • Realiseren de onderhoudsactiviteiten conform de onderhoudsbegroting • De investeringsruimte is €114 miljoen 	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële ratio’s voldoen. • Onderhoudsuitgaven zijn € 2,5 miljoen hoger dan begroot. • € 83 miljoen; lagere investeringen in nieuwbouw door vertraging flexwoningen en hogere investeringen in energetische verduurzaming door stijgende bouwkosten. 	<ul style="list-style-type: none"> v x x

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



'Wat is het hier lekker warm!'. Je merkt het verschil.

Op verzoek van Marloes Schuch werd haar woning en die van haar burens in de Oosterparkwijk energiezuiniger gemaakt door Nijestee.

Scan of klik op de QR-code om naar het artikel te gaan



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

1 Tevreden huurders

1.1 Landelijke vergelijking tevredenheid huurders

Tevreden huurders en toekomstbestendige woningen zijn onze hoofddoelen. Corporaties worden ieder jaar met elkaar vergeleken, onder andere op het punt van de tevredenheid van huurders. Eind 2022 maakte Aedes de scores per corporatie bekend. Op het huurdersoordeel scoorden we een A. Van nieuwe huurders en voor reparatieverzoeken kregen we een 8,2 als rapportcijfer. Vertrokken huurders geven ons met een 8,0 ook een goed cijfer. Hiermee zijn we landelijk een van de koplopers.

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter
Presentatieveld Huurdersonderdeel			
Nieuwe huurders	8,2	7,7	A
Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,7	A
Vertrokken huurders	8,0	7,6	A

1.2 Eigen onderzoek

We deden in 2022 een eigen periodiek onderzoek naar de tevredenheid van huurders. Daarin vroegen we huurders wat ze vonden van hun woning, buurt of dienstverlening. Ruim 3.500 bewoners vulden onze enquête in. We waren blij om te zien dat alle punten zijn verbeterd ten opzichte van 2020.

Onderdeel enquête	2020	2022
Ervaren woningkwaliteit	6,8	7,0
Buurt cijfer	7,1	7,2
Nijestee cijfer	7,2	7,3

We gebruiken de uitkomsten van de enquête om te zien welke wensen eruit springen en ondernemen actie waar mogelijk.

1.3 Klachtafhandeling

Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de diensten, producten, gedrag of houding van medewerkers en het beleid van Nijestee. Meldingen van overlast en reparatieverzoeken zijn in deze definitie geen klacht. In 2022 kwamen 164 klachten binnen. Dit is vergelijkbaar met voorgaande jaren.

Het verhogen van de klanttevredenheid staat al een aantal jaren centraal in onze strategie. Dit betreft niet alleen onze eigen dienstverlening, ook de tevredenheid over het werk van onze samenwerkingspartners.

Acties om klachten te beheersen

- Eigen werkzaamheden: we blijven sturen op de klanttevredenheid, het nakomen van afspraken en pakken signalen van bewoners voortvarend op. We zijn gestart met meer datagestuurd werken om veelvoorkomende vragen zo goed mogelijk in beeld te krijgen en klachten voor te zijn;
- Werk derden: we werken samen met diverse partijen. Daarmee maken we afspraken over de manier waarop het werk gedaan moet worden. Het belang van onze bewoners staat daarin centraal. We ontvingen 48 klachten over het werk van derden die uitwaaiëren over 20 verschillende partners. Het aantal klachten over de schoonmaak is het hoogste. We analyseren klachten en meldingen doorlopend om de schoonmaak op peil te brengen en te houden.

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. We zijn aangesloten bij de Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. Bij deze commissie kunnen huurders gratis klachten indienen. Na een hoorzitting geeft de commissie een advies. We volgen die adviezen altijd op. In 2022 rondde de commissie vier zaken af die aan Nijestee gerelateerd waren. In twee gevallen zijn nadere afspraken gemaakt. In één geval stelde de commissie Nijestee in het gelijk en één dossier is door de commissie gesloten omdat de klager niet reageerde op vragen van de commissie.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

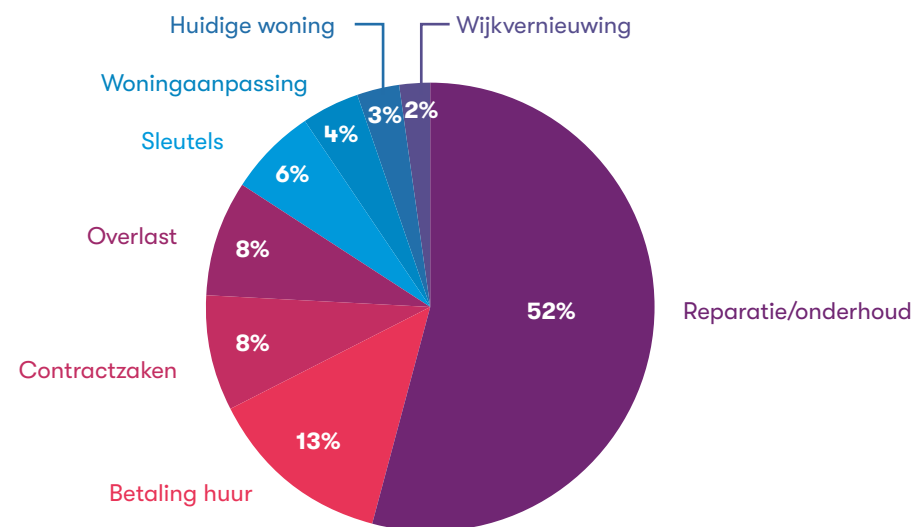
Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Ook bij de Huurcommissie, een landelijke overheidsorganisatie, kunnen bewoners terecht voor klachten. De Huurcommissie brengt leges in rekening, de kosten worden terugbetaald aan de partij die in het gelijk wordt gesteld. In 2022 deed de commissie in acht zaken een uitspraak, waarvan Nijestee vijf keer in het gelijk werd gesteld. De huurder werd drie keer in het gelijk gesteld. De klachten gingen over onderhoud, de jaarlijkse huuraanpassing en de afrekening van servicekosten.

1.4 Meer inzicht in contact

We scoren goed ten opzichte van andere corporaties als het gaat om de tevredenheid van huurders. Maar we willen dit nog verder verbeteren: we willen de gelukkigste huurders van Nederland. Daarvoor is meer inzicht nodig in hun vragen en wensen. Achter de schermen analyseerden we welke vragen het meest gesteld werden, hoe de vragen binnen kwamen en hoeveel tijd het kostte om mensen goed te helpen. Daaruit bleek dat huurders het vaakst reparatieverzoeken doen of onderhoudsvragen hebben.



Woningzoekenden hebben veel vragen over de werkwijze van WoningNet of melden dat er problemen zijn met het account of de betaling voor de inschrijving. We gaan de antwoorden op meest voorkomende vragen zoveel mogelijk automatiseren. We weten dat huurders en woningzoekenden voorkeur hebben voor persoonlijk contact. Die mogelijkheid blijven we bieden.

Excellente dienstverlening

Om onze dienstverlening naar onze huurders zo efficiënt en effectief mogelijk op een hoog niveau te houden is het van belang dat we gezamenlijk blijven werken aan de juiste prioriteiten. We hebben de belangrijkste klantreizen in kaart gebracht en hieraan de klanttevredenheid gekoppeld. Door de feedback structureel te bespreken met de collega's die hier invloed op hebben, blijven we continu leren van onze bewoners en van elkaar.

We weten ook dat huurders de hoogste waardering geven aan contact met de woningcorporatie, wanneer dit persoonlijk is waar het moet, en digitaal waar het kan. We hebben inzichtelijk gemaakt wat de belangrijkste redenen zijn om contact met ons op te nemen en op basis van deze input onze kanaalstrategie geformuleerd. Zo zijn we gestart met het digitaliseren van het reparatieproces en streven we ernaar dat onze bewoners in het 2e kwartaal van 2023 24 uur per dag en 7 dagen in de week zelf een reparatieverzoek kunnen inplannen.

Wanneer we dit project succesvol afronden zullen we nieuwe digitale oplossingen aanbieden. Altijd als aanvulling en altijd met als doel de ervaring van de bewoners te verbeteren en ook een bijdrage te leveren aan de effectiviteit en efficiëntie van onze dienstverlening. We zullen ook altijd kostenbewust moeten handelen. We willen in 2023 onze website vernieuwen. Het moet in eerste instantie vooral makkelijker worden om informatie te vinden en vervolgens ook een plek worden waar je als huurder meer zaken online kunt regelen.

In de zomer hebben we een groot woonbelevingsonderzoek gehouden, belangrijke input die we gebruikt hebben om de kwaliteit van onze woningen en de leefbaarheid in de buurt in 2023 en verder te verbeteren.



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Dit is een geweldige stap richting duurzamer wonen.

Robbert-Jan en Anne koken tegenwoordig op inductie. Hiermee komen ze een stap dichterbij een zo duurzaam mogelijk leven, wat zij heel belangrijk vinden.

Scan of klik op de QR-code om naar het artikel te gaan



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

2 Goede toekomstbestendige woningen

2.1 Energietransitie

In 2022 stegen de energiekosten enorm. Wij zijn al jaren bezig om ons bezit te verduurzamen zodat bewoners kunnen besparen op hun woonlasten. Om de energiekwaliteit van woningen aan te geven werken we in Nederland sinds een paar jaar met de EI (EnergieIndex). Ons doel was om eind 2022 een gemiddelde EI van 1,3 te halen. Dit is 1,32 geworden en daarmee iets minder goed dan onze doelstelling. Een andere manier om het energieverbruik aan te geven is de CO₂-uitstoot die door het stoken van aardgas vrij komt. Die CO₂-uitstoot nam in 2021 met 1,2% af ten opzichte van 2020 (doelstelling was +/- 2%). We hebben nog geen inzicht in de gegevens van 2022.

Warmtenet

In 2022 sloten we 78 woningen direct aan op het duurzame warmtenet in het noordwesten van de stad. Dit ging om 29 nieuwe woningen aan de Dierenriemstraat en 49 nieuwe woningen in Selwerd. Daarnaast sloten we 58 nieuwe woningen in de Johannes Vermeerstraat aan op het centrale ketelhuis in Kostverloren. Dit ketelhuis wordt te zijner tijd aangesloten op het warmtenet. In totaal gaat het om 136 extra woningen die (op termijn) gebruik maken van deze nieuwe manier van verwarmen.

Samen met andere eigenaren verduurzamen

Speciaal vraagstuk is hoe om te gaan met de verduurzaming van onze woningen in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Om dit goed te kunnen doen zijn we voor een deel afhankelijk van de medewerking van de andere eigenaren. In 2022 stelden we een duurzaamheidsadviseur aan die zich specifiek bezighoudt met verduurzaming van VvE's.

2.2 Hart voor klimaatadaptatie

Klimaatadaptief bouwen is letterlijk 'hot'. Want de zomerse hitte komt steeds vaker voor door het veranderende klimaat. Helemaal in een stenige omgeving kan de temperatuur onaangenaam en gevaarlijk hoog oplopen. Door beton en stenen te vermijden, schaduw te creëren en opwarming op platte daken te verminderen, kunnen we het wonen voor onze bewoners aangenamer en gezonder maken. Klimaatadaptief bouwen houdt ook rekening met langdurige natte periodes, storm en dieren en planten. Samen met gemeente en andere partners bereikten we de afgelopen jaren al veel. In de hitte van de afgelopen zomer vonden bewoners in De Wijert en Corpus den Hoorn verkoeling in de schaduw van de bomen die we 20 jaar geleden hebben geplant.

Een paar andere recente voorbeelden:

- De afvoer van regenwater van de nieuwe woningen en de school op De Klaproos gaat niet het riool in. Het water sijpelt via de bodem naar een vijver;
- Bij de nieuwbouw in Selwerd en de Grunobuurt bouwden we 'blauwe daken' die langdurig veel water kunnen vasthouden;
- In Kostverloren bouwden we nieuwe woningen wat hoger om wateroverlast te voorkomen. Ook is er waterdoorlatende bestrating, plantten we bomen voor toekomstige schaduw en legden we een wadi aan - een stuk groen dat lager ligt - zodat daar water naartoe kan stromen bij extreem weer;
- In de zomer van 2022 pakten we de woonomgeving van de Fossemaherd in Beijum aan. We brachten twee groene harten met planten en bloemen op de bergingen aan voor koelte.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

2.3 Onderhoud

De onderhoudstoestand van ons woningbezit is uit te drukken in de NEN2767-norm.

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

Onze doelstelling was om een gemiddelde score van 2,1 te halen en dat maximaal 34% van onze woningen een slechtere score zou halen dan 3. Dit doel hebben we gehaald. Eind 2022 is de gemiddelde score van onze woningen 2,0. 12% heeft een slechtere score dan 3. In totaal gaven we ruim € 20 miljoen uit aan onderhoud in 2022.

De conditiescore gaat over de buitenkant van de woningen en zegt niets over de binnenkant, zoals vocht of schimmel. De afgelopen jaren kregen corporaties veel meldingen over deze problematiek. Ook wij kregen diverse meldingen en we ondernamen acties om het aantal schimmelmeldingen terug te dringen. Om de kwaliteit van de woningen beter in beeld te krijgen ontwikkelden we een sturingsmodel, 'de goede woning' genaamd. In dit model beoordelen we vijf aspecten: veiligheid, duurzaamheid, interieur, installaties en exterieur (casco). Vanaf 2023 vullen we dit model met data van ons bezit en kunnen we nog gericht de kwaliteit van onze woningen verder verbeteren.

2.4 Woningen verduurzamen per straat of blok

We verduurzamen ieder jaar 300 tot 350 woningen per straat of blok. We zetten als eerste in op terugdringing van het energieverbruik door de woningen goed te

isoleren. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan op al gepland onderhoud, zodat we de overlast voor bewoners beperken. Voor 2022 stonden 358 woningen op de planning. We verduurzaamden uiteindelijk 333 woningen en behaalden daarmee grotendeels onze doelstelling, ondanks allerlei tegenslagen met de levering van materialen en hogere prijzen.

Project	Buurt	Opgeleverd in 2022	Label voor verbetering	Label na verbetering
Palmslag	Oosterpoort	50	C	A+
Cubastraat	Oosterpoort	58	C	A
Goudenregenstraat	Oosterparkwijk	15	E	A
Lindenlaan & Heesterpoort	Oosterparkwijk	11	D	B
Abeelstraat	Selwerd	11	C	A
Mangaanstraat	Vinkhuizen	80	D	A
Koperstraat	Vinkhuizen	36	D	A
Radiumstraat	Vinkhuizen	72	C	A
Totaal		333		

2.5 Maatschappelijke verantwoording duurzaamheid

Als maatschappelijke organisatie leggen we uitgebreid verantwoording af, waaronder via het jaarverslag, de Aedes-benchmark, de dPi/dVi en de monitoring van de Nationale Prestatieafspraken. Eind november 2022 nam de Europese Unie de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) aan. De CSRD verplicht ondernemingen om te rapporteren over niet-financiële informatie, zoals impact op het milieu en het sociale domein. Die richtlijn betreft geen stichtingen of verenigingen, zoals woningcorporaties. De CSRD moet nog omgezet worden in nationale wetgeving. Hierbij is het theoretisch gezien mogelijk dat de Nederlandse wetgever de richtlijn ook van toepassing verklaart op andere rechtsvormen, zoals woningcorporaties. In 2023 zal Nijestee (voortuitlopend op een formele verplichting) informatie verzamelen die invulling geeft aan de CSRD.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Ik heb nooit gedacht: ik wil hier weg. Nooit. Ik zou niet weten waarheen.

Mevrouw Edens woont al meer dan 40 jaar in Lewenborg. Hoe is het om zo lang in dezelfde wijk te wonen?

Scan of klik op de QR-code om naar het artikel te gaan



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

3 Betaalbare woningen

3.1 Huurbeleid

In de lokale samenwerking met huurdersorganisaties, gemeente en andere woningcorporaties stelden we een ambitiekader vast waarbinnen we de komende jaren onze prestatieafspraken maken. Daarin is afgesproken dat de kwaliteit de basis vormt voor de huurprijs en de huurprijsontwikkeling inflatievolgend is. Corporaties zorgen dat jaarlijks bij 80%-90% van de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen de huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van huurtoeslag ligt. Op die manier blijven deze woningen toegankelijk voor de laagste inkomensgroepen. Daarnaast willen we ook bewust woningen bieden boven deze aftoppingsgrens om daarmee de verschillende inkomensgroepen bij elkaar te laten wonen.

Ons huurbeleid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De huurprijs heeft een duidelijke relatie met kwaliteit (wws-punten);
- Wij passen geen inkomensafhankelijke huren toe, tenzij dat verplicht is;
- We zoeken de balans tussen betaalbaarheid voor huurders en voldoende inkomsten om te kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming;
- Het beleid is uitlegbaar voor huurders.

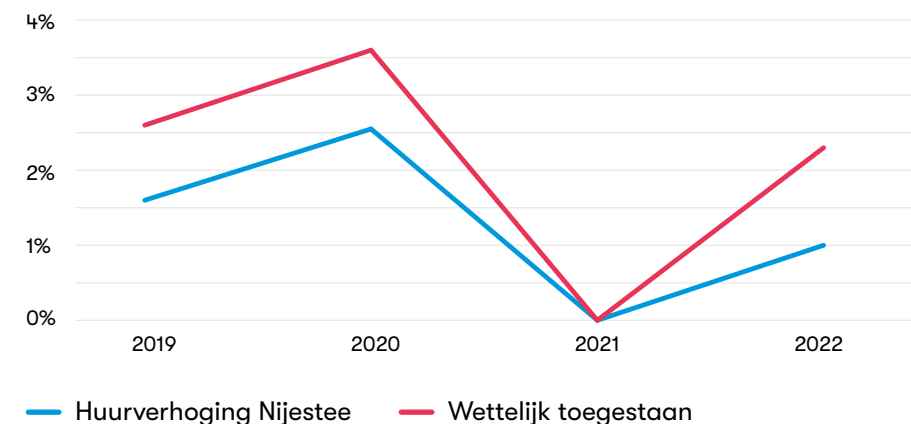
Ons huurbeleid is aan herijking toe, onder andere omdat de minister voor 2023 een algemene eenmalige huurverlaging heeft aangekondigd voor huishoudens met een inkomen van maximaal 120% van het sociaal minimum. Ook is er discussie over de toekomst van de huurtoeslag. In 2023 wordt dit verder uitgewerkt.

3.2 Huurprijzen

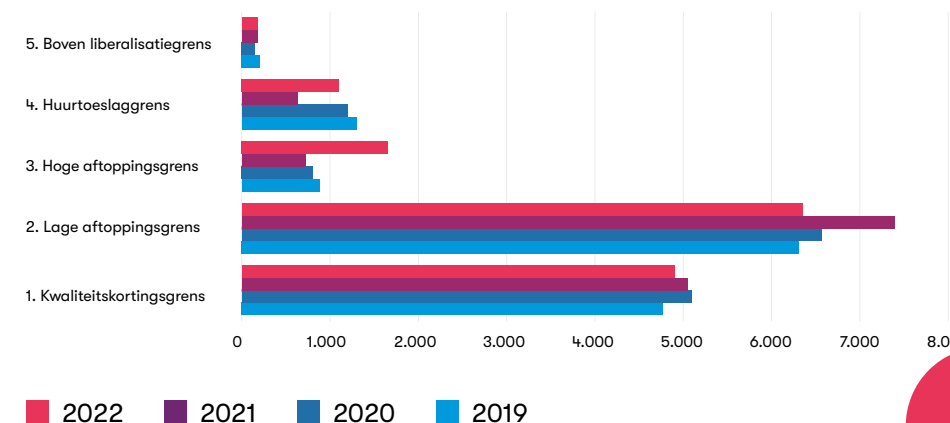
We kozen ervoor om de huurprijs met maximaal 1% te verhogen per 1 juli 2022. Wettelijk was vastgesteld dat dit maximaal 2,3% mocht zijn. De korting op de verhuurderheffing gaf ons financiële ruimte om dit gebaar te maken. Daarmee kwamen we onze belofte aan de Huurdersraad na om bij een sterke korting of afschaffing van de verhuurderheffing deze middelen niet alleen in nieuwbouw en verduurzaming te investeren, maar ook voor huurmatiging in te zetten. Eind 2022 had 93% van onze woningen een huur onder € 679.

Wij voelen ons sterk verantwoordelijk voor de hoge energielasten in onze woningen met een matige energiekwaliteit. Wij hebben de afgelopen 10 jaar al veel bestaande woningen verduurzaamd en nieuwe woningen gebouwd met een hoog comfort en lager energieverbruik. Een klein deel van ons bezit heeft label E,F,G. Die woningen gaan we de komende jaren renoveren. Vanwege het slechte label bevroren we de huur van deze woningen in 2022.

Doorgaans vragen we minder huurverhoging dan wettelijk is toegestaan. Hieronder de huurverhogingen sinds 2019. Voor 2021 gold een landelijke huurbevroering.



Hieronder het aantal woningen per huurcategorie:



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

3.3 Oplopende woonlasten door stijgende energieprijzen

In 2022 is er sprake van energiearmoede en een hoge inflatie. We hielden daarom rekening met een oplopende huurachterstand. Uiteindelijk viel dit nog mee. De totale huurachterstand was met circa € 800.000 vergelijkbaar met vorig jaar. Wel zien we het aantal mensen met een achterstand toenemen. In 2021 hadden 341 huishoudens een achterstand van meer dan een maand, eind 2022 was dit aantal opgelopen tot 391.

Om te kunnen besparen op energiekosten verstrekten we in december 2022 kleine energiebesparende maatregelen aan bewoners met een woning van label D of slechter op centrale plekken in buurten waar we veel bezit hebben. Binnen een maand haalden ruim 400 bewoners meer dan 4.000 verschillende materialen op, zoals ledlampen, radiatorfolie, fleecedekens en tochtstrippen. In 2023 wordt deze actie voortgezet.

3.4 Persoonlijke benadering bij huurachterstand

Wij werken al jaren met maatwerk bij huurachterstand. We maken gebruik van een geautomatiseerd systeem en gebruiken data over betaalgedrag. Zo kunnen we bewoners een aanmaning op maat sturen.

We zoeken zelf actief contact met bewoners die vaker een betalingsachterstand hebben gehad. Samen zoeken we naar een oplossing en maken we afspraken om de huur toch te kunnen betalen om ontruiming te voorkomen. Daarnaast verwijzen we door naar andere partijen, zoals WIJ Groningen, de Groninger KredietBank en platforms als GeldFit of De VoorzieningenWijzer.



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Ik heb hier alles voor mezelf: ideaal.

Melissa was toe aan een nieuwe woning.
Toen kwam De Helix op haar pad, waar ze nu helemaal op haar plek zit.

Scan of klik op de
QR-code om naar
het artikel te gaan



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
 - 2 Goede toekomstbestendige woningen
 - 3 Betaalbare woningen
 - 4 Voldoende woningen
 - 5 Prettig samen wonen in de buurt
 - 6 Onze samenwerkingspartners
 - 7 Organisatie en personeel
 - 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
 - 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
 - 10 Financiën
 - 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
 - 12 Kengetallen
- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant

4 Voldoende woningen

4.1 Portefeuillebeleid

In het portefeuilleplan richten we ons op wat nodig is voor onze doelgroep. Zoals het aantal nieuwe woningen, maar ook woningtype en gewenste huurprijs. De Woonvisie van de gemeente is de basis geweest bij het opstellen van het portefeuilleplan 2021-2025.

We willen dat ons aantal sociale huurwoningen groeit. Daarnaast bouwen we weer voor middeninkomens. Onze ambitie is fors en vergt grote investeringen. Uit onze doorrekening blijkt dat we de eerste vijf jaar onze doelen goed kunnen realiseren, op die van de groei middenhuur na. Daarna lopen we tegen onze financiële grenzen aan. We onderzoeken alle mogelijkheden die ons in staat stellen om ook in de verdere toekomst onze idealen te realiseren.

4.2 Nieuwe woningen

Voor dit jaar stonden 521 nieuw op te leveren woningen op de planning. Die doelstelling hebben we niet volledig gehaald. In onze begroting hielden we onder andere rekening met 150 nieuwe flexwoningen. Hiervoor zijn we afhankelijk van medewerking van de gemeente voor geschikte locaties, garanties en financiering en dit is nog niet gelukt. Ook zijn er meevallers: we leverden 49 woningen in Selwerd sneller op evenals de Libertas met 270 eenheden. In 2022 leverden we in totaal 420 woningen op, waarvan 398 sociale huurwoningen en 22 middenhuur woningen. We blijven ook de komende jaren fors doorbouwen: eind 2022 hebben we 265 woningen in uitvoering, waarvan 26 middenhuur woningen.

Project	Buurt	Opgeleverde nieuwbouw	
		Sociale huur	Middenhuur
Dierenriemstraat	Paddepoel	23	6
Jan Groningerstraat	Oosterparkwijk	14	
Vermeerstraat	Kostverloren	45	13
Libertas	Binnenstad	270	
Selwerd fase 1	Selwerd	46	3
Totaal		398	22

4.3 Verkochte woningen

Jaarlijks verkopen we een beperkt aantal woningen. De inkomsten gebruiken we om te investeren in nieuwbouw en duurzame verbetering van bestaande woningen. Ook bieden we op deze manier mensen met een lager inkomen kans op een betaalbare koopwoning.

Door de krapte op de woningmarkt stegen de woningprijzen in de afgelopen jaren sterk. Het afgelopen jaar liet een kentering zien. De rente steeg waardoor er minder geleend kon worden. Dat had weer gevolgen voor het aantal mutaties. We verkochten daardoor minder woningen dan begroot.

	Begroot	Verkocht
Sociale huur	50	32
Middenhuur en vrije sector huur	30	16
Totaal	80	48

Naast woningen verkochten we 30 parkeerplaatsen/garages/bergingen en 10 erf-pachtpercelen.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

4.4 Te slopen woningen

Eerder vertelden we de bewoners van de Vinckenstraat en omgeving dat we van plan waren om 154 woningen in 2022 af te breken. Zittende huurders kregen recht op een verhuiskostenvergoeding en voorrang bij een verhuizing naar een andere sociale huurwoning. De woningen die vrij kwamen verhuren we tijdelijk of via een leegstandsbeheerder om de straten leefbaar te houden. De gemeente heeft plannen voor een busbaan in dit gebied, maar er is nog geen duidelijkheid over de exacte uitvoering. Dat maakt het voor ons lastig om een nieuw plan te maken. De sloop is daarom uitgesteld en we zijn in gesprek met de gemeente over de toekomst van dit gebied.

4.5 Woonruimteverdeling


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 presenteren we en alle ingeschreven woningzoekenden onder de inkomensnorm kunnen daarop reageren.

Binnen de provincie Groningen is de ambitie om een verdeelsysteem van de sociale huurwoningen te maken voor de hele provincie. De voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang. Er is in 2022 een gezamenlijke visie opgesteld 'Groningen Huurt'. De uitgangspunten van de visie zijn: rechtvaardigheid, transparantie en keuzevrijheid.

Het kan voorkomen dat er zich zaken voordoen die op korte termijn om een oplossing vragen, bijvoorbeeld in geval van persoonlijke omstandigheden. Bewoners kunnen dan op basis van urgentie voorrang krijgen via Woonurgentie Groningen. Op basis van de huisvestingsverordening Gemeente Groningen geven zij uitvoering aan het urgentiebeleid voor alle corporaties. Samen met instellingen en de andere corporaties zorgen we ervoor dat woningzoekenden met urgentie onderdak krijgen, soms onder de voorwaarde dat ze zorg en/of begeleiding accepteren. In de gemeente Groningen is afgesproken dat ook statushouders urgentie ontvangen voor hun huisvesting. In 2022 hebben corporaties 186 statushouders gehuisvest, waarvan 96 in een woning van Nijestee.

Verhuringen naar doelgroep in gemeente Groningen

	2022	2021
Kwetsbare personen	6%	7%
Wijkvernieuwingsurgenten	9%	4%
Urgente grote gezinnen	0%	2%
Urgenten regulier	10%	8%
Regulier woningzoekenden	75%	78%
Totaal	100%	100%



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Ik voel me nu veiliger; de buurtbewoners blijken allemaal gewoon mensen te zijn.

Bewoonster én kunstenares Catharina Nieuwenhout pimpte haar plek en creëerde op die manier verbinding met haar nieuwe burens.

Scan of klik op de QR-code om naar het artikel te gaan



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

5 Prettig samen wonen in de buurt

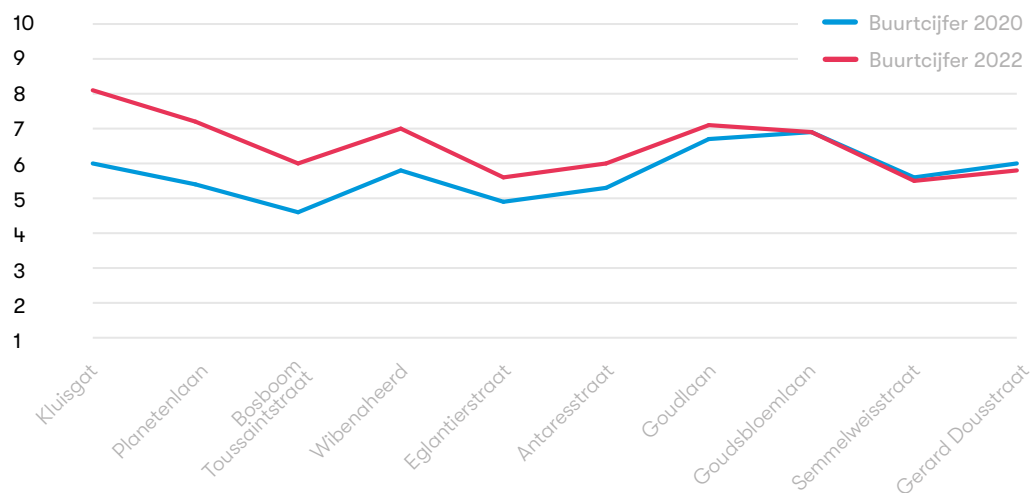
5.1 Het belang van leefbaarheid

Leefbaarheid gaat 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.

In totaal spendeerden we € 1.648.000 aan leefbaarheid, inclusief personele kosten.

5.2 Fysieke en sociale ingrepen

We zetten ons leefbaarheidsbudget steeds meer proactief in om sociale en fysieke acties uit te voeren. We bepalen de prioriteiten voor de inzet van ons budget op basis van de informatie die we van bewoners krijgen, gecombineerd met data en de kennis en inzichten van onze collega's. Op die manier zorgen we voor extra aandacht op die plekken waar dit het meeste nodig is, de 'hotspots'. We legden de focus op 10 woongebouwen die laag scoorden in de enquête woonbeleving die we in 2020 hielden. We zetten gericht acties uit om de tevredenheid te verhogen. Te denken valt aan extra schoonmaak, opfleuren van portieken, andere tuininrichting, gesprekken om overlast te beperken, inbraakbeveiliging of de organisatie van spontane ontmoetingen bij een hapje of een drankje. In 2022 herhaalden we de enquête, waardoor we de mening van bewoners goed met elkaar konden vergelijken.



We zien dat extra aandacht en een projectmatige aanpak in de meeste gevallen vruchten afwerpt. Een kanttekening is dat de woonbelevingsenquête een momentopname is. Het blijft belangrijk om cijfers te koppelen aan kennis uit de praktijk.

We nodigen huurders ook uit om zelf met ideeën te komen om hun buurt of straat mooier of groener te maken. We zorgen ervoor dat we wendbaar zijn in het bepalen van de projecten die we steunen, zodat we kunnen inspelen op actuele behoeften.

5.4 Wonen en zorg

De capaciteit in de zorg staat onder druk, daarom is het rijksbeleid om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Woningen zonder trappen - zogenaamde nultrede-woningen - kunnen helpen om het wonen zelf zo gemakkelijk mogelijk te maken. In 2022 leverden we 87 nultrede-woningen op aan de Dierenriemstraat en de Johannes Vermeerstraat.

We willen graag ruimte creëren voor een mix van bewoners in onze gebouwen. Ons beleid is om 10% van alle nieuwbouw te reserveren voor specifieke doelgroepen, vaak kwetsbare bewoners. In 2022 haalden we onze doelstelling niet volledig en is 8% van onze nieuwe woningen toegewezen aan deze doelgroep. 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. Het afgelopen jaar evalueerden we deze aanpak met een aantal zorgpartijen die ervaring met onze werkwijze hadden. Iedereen was enthousiast over de insteek. We constateerden ook dat de beoogde meerwaarde voor de leefbaarheid in de woongebouwen vanwege corona nog niet helemaal uit de verf was gekomen.

In 2022 hielden we met diverse zorgpartijen een marktconsultatie om een beter beeld te krijgen van onze opgave voor de toekomst voor alle doelgroepen die zorg of begeleiding nodig hebben. Voor de uitwerking en doorontwikkeling van beleid op het thema 'Wonen en zorg', zijn we in november 2022 gestart met een intern multidisciplinair team.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Scan of klik op de QR-code om naar het artikel te gaan



Bewoners krijgen tijd en ruimte om aan een oplossing te werken.

Nijestee en WIJ Groningen werken succesvol samen.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

6 Onze samenwerkingspartners

6.1 Overleg met Huurdersraad Nijestee

De Participatieraad is het officiële overlegorgaan van onze huurders. Per 1 maart 2022 hebben zij hun naam aangepast en heten ze Huurdersraad Nijestee (HRN). We werken veel en graag samen met onze Huurdersraad Nijestee. Deze groep van 7 tot 11 huurders is een stichting die ons gevraagd en ongevraagd van advies voorziet. De HRN heeft ook het recht om twee leden van de Raad van Commissarissen voor te dragen. De HRN wil graag weten wat er leeft onder huurders en wat de kwaliteit van de woningen is. Daarom organiseren ze huurdercafé's. Ook schrijft de HRN een jaarvergadering uit om verantwoording af te leggen over hun inspanningen om de belangen van huurders te behartigen. Daarnaast betrekken wij de HRN bij oplevering nieuwbouw en voordeurgesprekken. De HRN is onze vaste partner om te komen tot lokale prestatieafspraken met de gemeente Groningen. We hebben veel waardering voor de manier waarop de HRN zich met veel kennis en tijd voor dit intensieve traject inzet.

In 2022 bracht de HRN adviezen uit over:

- Hanteren vergoedingentabel Woonbond bij duurzame verbetering per blok of straat;
- Herbenoeming van mevrouw Scholten als Huurdercommissaris in de RvC;
- Huurbevrozing voor jaarlijkse huuraanpassing (gemotiveerd van afgeweken);
- Benoeming nieuwe bestuurder;
- Aanpak van ongediertebestrijding;
- Concept begroting 2023.

Daarnaast bespraken we met de HRN de volgende punten:

- Voorbereiding invoering Groningen Huurt (provinciaal systeem woonruimteverdeling);
- Ontwikkelingen landelijke en provinciale/regionale prestatieafspraken;
- Stijgende energieprijzen en inflatie;
- Ontwikkeling van nieuwe woningen, met name plattegronden;
- Huurwoningen in een Vereniging van Eigenaren ;
- Invulling vacature Huurdersvertegenwoordiger in Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen;
- Onderhoud van woningen met onder andere een gesprek met onze vakmensen.

6.2 Bewonerscommissies en -verenigingen

Naast de formele afspraken die we met de HRN maken, hebben we in het dagelijks werk natuurlijk ook contact met individuele huurders of groepen huurders. Er is een aantal commissies actief die zich speciaal inzetten voor hun (flat)gebouw of directe woonomgeving. Zij weten ons goed te vinden en andersom. In Kostverloren is een huurdersvereniging actief die zich inzet voor de hele wijk. Met hen hebben we een samenwerkingsovereenkomst en we spreken het bestuur met regelmaat.

6.3 Gemeente Groningen

De gemeente is een van onze voornaamste samenwerkingspartners. We nemen deel aan de gebiedsoverleggen die de gemeente initieert, delen onze kennis over structurele problemen op het gebied van leefbaarheid en stemmen de inzet van mensen en middelen af op wat er op straat- en woongebouwniveau nodig is om de leefbaarheid te verbeteren of goed te houden. Op basis van informatie die wij ontvangen van onze bewoners en collega's houden we zicht op de structurele problemen en hotspots die we tegenkomen in en om het bezit van Nijestee. We hebben de medewerking van de gemeente ook nodig om te komen tot goede nieuwe woningen op de juiste plek. Daarnaast maken we samen afspraken over de verduurzaming van de stad en sluiten we woningen aan op het warmtenet.

Met de gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties stelden we een gezamenlijk ambitiekader vast voor de periode 2021 – 2025, waarvoor we jaarlijks prestatieafspraken maken.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

Met de HRN en de gemeente spraken we af om het volgende te leveren:

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop Sociale Huur	Verduurzamen	Leefbaarheid
Prestatieafspraken 2022	502	154	50	341	782.000
Gerealiseerd 2022	420	0	32	333	1.648.000

De sloop van de Vinkenstraat is uitgesteld in verband met onduidelijkheid over de toekomst van het gebied en we hadden 150 flexwoningen op de planning staan. Op beide onderdelen zijn we afhankelijk van de gemeente. De uitgaven voor leefbaarheid zijn inclusief kosten voor inzet van eigen personeel, zoals woonconsulenten en buurtbeheerders.

We werken op kleine schaal aan bedrijfsonroerend goed in een aantal nieuwbouwprojecten die we ontwikkelen. We doen dit om bij te dragen aan de ongedeelde stad. Ondernemerschap en voorzieningen zijn daar een belangrijk onderdeel van. Dergelijke projecten staan niet in de prestatieafspraken, maar om transparant te zijn, vermelden we deze projecten in onderstaande tabel.

Project	Gerealiseerd	In uitvoering
Libertas	240 m2	
Selwerd fase 1		335 m2
Grunobuurt Blok 2		180 m2
Grunobuurt Blok 3		420 m2

6.4 Overleg met strategische partners

Onze insteek is dat we veranderingen niet kunnen voorspellen. Maar we kunnen ons daar wel zo veel mogelijk op voorbereiden, onder meer door innovatiever, flexibeler en slagvaardiger te worden. We kiezen daarom voor een langdurige samenwerking met aantal strategische partners. In 2022 werkten we aan een visie op opdrachtgeverschap, die ronden we in 2023 af.

In februari 2022 viel Rusland Oekraïne aan en de oorlog duurt tot op de dag van schrijven. De oorlog heeft effect op ons werk. Materialen zijn moeilijk leverbaar of duur geworden. Ook personeel in de bouw is schaars en de stijgende inflatie zorgt voor kostenverhoging. Omdat we veel woningen bouwen en onderhouden - en dat betaalbaar willen blijven doen - ontstond bij ons de behoefte om met onze partners het gesprek te voeren om te zien hoe we hier samen het beste mee om kunnen gaan. We organiseerden een aantal bijeenkomsten en zagen dat de behoefte werd gedeeld om open, eerlijk en eerder met elkaar in gesprek te gaan. De samenwerking met Dura Vermeer in PEV-projecten is een voorbeeld van strategische samenwerking. Doordat we langdurig met elkaar samenwerken, kunnen we processen optimaliseren en investeren in innovatie.

6.5 Jongeren gericht uitgenodigd

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 Huurdersraad. We stonden stil dit jaar bij het thema 'de ideale buurt'. We nodigden vooral bewoners van jongerencomplexen gericht uit. Dit leverde echter geen hoge opkomst van jonge mensen op. We evalueren onze aanpak en kiezen voor een volgende keer een andere insteek.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Vorig jaar dacht ik ineens: ‘potverdrie, kan dat niet mooier?’

Mevrouw François zorgde ervoor dat de verzameling struiken rond haar wooncomplex veranderde in een mooie, groene tuin.

Scan of klik op de
QR-code om naar
het artikel te gaan



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

7 Organisatie en personeel

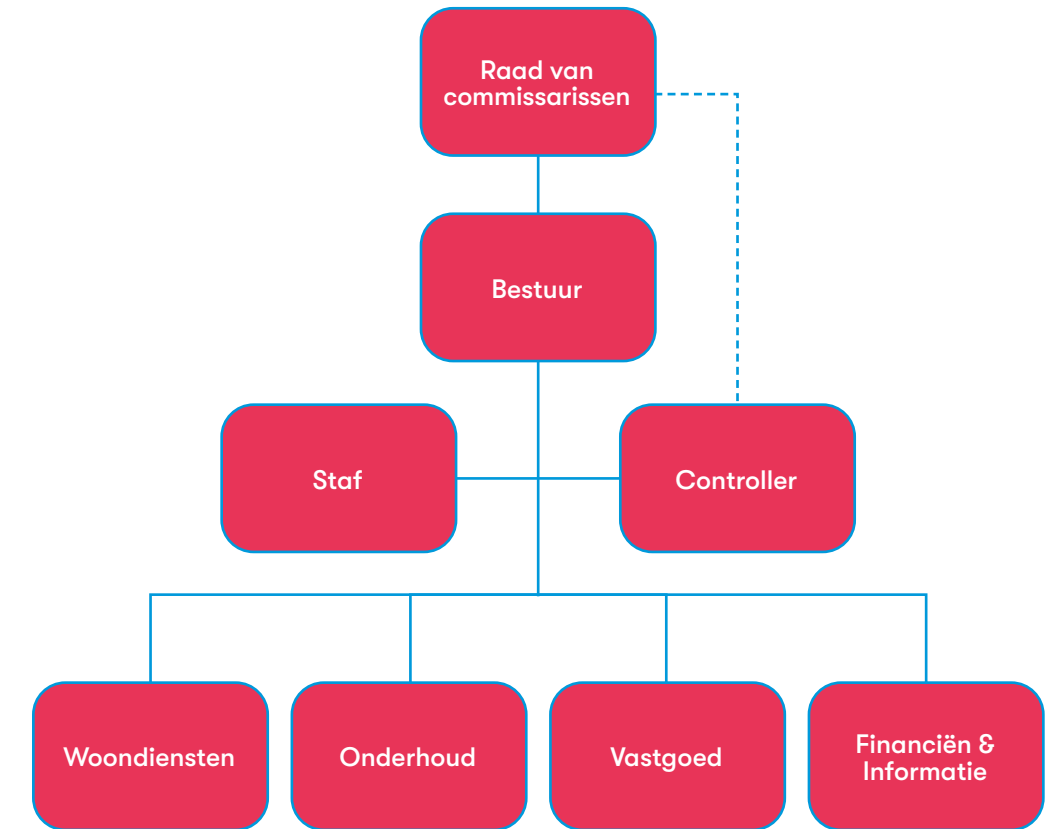
7.1 Organisatie

We hanteren een strategisch personeelsplan. Dit plan 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.

In 2022 nam de bestuurder een voorgenomen besluit over de invoering van een generiek functiehuis. Het generiek 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. Dit is ter instemming voorgelegd aan de Ondernemingsraad.

Het organogram van onze organisatie ziet er zo uit:



De RvC gaf de opdracht mee aan de nieuwe bestuurder om te onderzoeken of dit organisatiemodel nog past bij de huidige tijd. De komende periode wordt duidelijk hoe het organisatiemodel er uit komt te zien.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

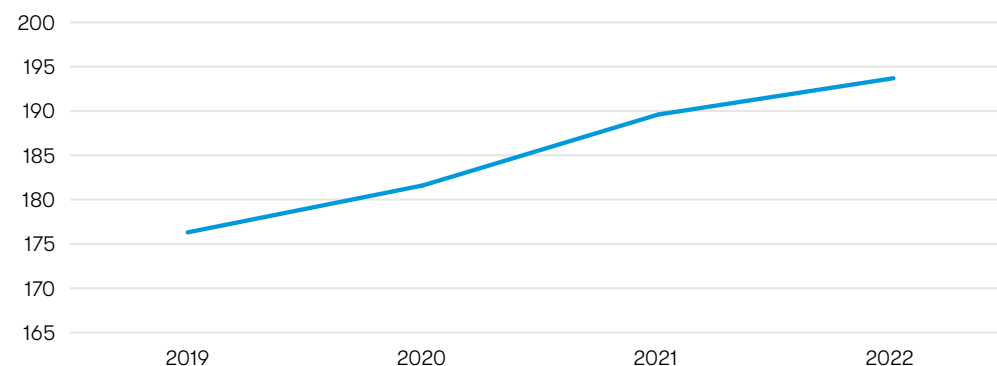
- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

7.2 Personeel

Onze medewerkers zijn het kapitaal van onze organisatie. Zonder hun inzet en deskundigheid kunnen we bewoners niet van dienst zijn. Ons beleid is gericht op duurzame inzetbaarheid van medewerkers door balans te creëren tussen werk, competenties, waarden, gezondheid en de omgeving. We zijn druk aan het bouwen en we verhuren steeds meer woningen. Daar hebben we voldoende mensen voor nodig. De laatste jaren groeit daarom het aantal medewerkers en daarmee het aantal fte.

Aantal fte



Eind 2022 waren in totaal 209 medewerkers in dienst. De gemiddelde diensttijd is circa 12,4 jaar. Ongeveer 25% werkt langer dan 20 jaar bij Nijestee, bijna de helft is korter dan vijf jaar in dienst.

De coronapandemie met verplicht thuiswerken is voorbij, maar veel collega's zien voordelen in een combinatie van thuiswerken en op kantoor. We stimuleren een goede balans, waarbij we het kantoor als ontmoetingsplek gaan inrichten. Daarnaast onderzoeken we hoe we de kantoorruimte zo efficiënt mogelijk kunnen gebruiken. In 2023 gaan we dit samen met specialisten vorm geven.

Een van de beste werkgevers

In 2022 hielden we een onderzoek naar de betrokkenheid en bevoegenheid van onze medewerkers. We scoorden erg goed met een 8,1. De gemiddelde bevoegenheid van medewerkers bij woningcorporaties ligt op 7,4. Nijestee behoort internationaal tot de beste werkgevers, we zijn een 'World-class Workplace'. Het label is niet te koop en is uitsluitend gebaseerd op de mening van medewerkers. We zijn erg trots op dit label en zullen het inzetten om ook in de toekomst goede en betrokken medewerkers te binden aan Nijestee.

Ziekteverzuim

We streefden naar 3% ziekteverzuim. Dit doel hebben we met 5,5% niet kunnen halen. We analyseerden ons verzuim per kwartaal en hebben gezien dat er landelijk een stijgend verzuim zichtbaar is. In onze verzuimaanpak richten we ons met name op kortdurend frequent verzuim, omdat hiermee toekomstig langdurige uitval zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Bestuur

Nijestee heeft één bestuurder die geen nevenfunctie bekleedt. De directeuren van de bedrijfsonderdelen adviseren de bestuurder in het directie-overleg (DO). Wettelijk is vastgelegd dat bestuurders in drie jaar tijd minimaal 108 Permanente Educatie-punten moeten behalen. Elke bestuurder haalt verplicht jaarlijks 36 PE-punten. De bestuurder is sinds 1 juni 2022 in dienst. De eerste maanden stonden in het teken van introductie en de organisatie leren kennen. De bestuurder behaalde 7,5 PE-punten in 2022. Met de RvC is afgesproken dat in de komende drie jaar 108 Permanente Educatiepunten worden behaald.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

7.3 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is strategisch overlegpartner van de directie. De OR bestaat vanaf 1 mei 2022 uit negen 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 2022 overlegde de OR zes keer met de algemeen directeur/bestuurder. Vaste bespreekpunten zijn de stand van zaken van de bedrijfsonderdelen en de bedrijfsrapportages.

De OR gaf in 2022 een positief advies over:

- Jaarverslag 2021
- Begroting 2023
- Benoeming waarnemend directeur-bestuurder
- Benoeming nieuwe directeur-bestuurder
- Incorporeren van data
- Ontwikkelingen team Service: voorwaardelijk positief advies omgezet naar volwaardig positief advies.

Naast adviesrecht heeft de OR instemmingsrecht. De OR stemde in met:

- Tijdelijke verhoging autokostenvergoeding.

De periode rondom de zomer van 2022 stond vooral in het teken van kennismaking: op 1 mei zijn 4 nieuwe leden begonnen in de OR. Verder hebben we kennis gemaakt met de nieuwe directeur-bestuurder.

Daarnaast besprak de OR onder andere over de voortgang van de invoering van het generiek functiehuis, de voortgang van ActiviteitGerichtWerken en de rapportage ziekteverzuim. De OR spreekt twee maal per jaar met (een afvaardiging van) de RvC zonder aanwezigheid van de bestuurder.

7.4 Visitatie

Iedere vier jaar beoordeelt een onafhankelijke, deskundige commissie ons doen en laten als corporatie. Eind 2022 voerde bureau Cognitum de visitatie over de periode 2018-2021 voor ons uit. Een deel van de commissie deed dit vier jaar terug ook. Daarmee konden ze de situatie van vier jaar geleden gemakkelijk vergelijken en gerichte verbeteruggesties doen.

Vier jaar geleden ontvingen we al mooie scores op alle vier onderdelen. We zijn trots dat de resultaten nu nog hoger liggen:

	2018	2022
Presteren naar opgaven en ambities	7,6	7,7
Presteren volgens belanghebbenden	7,5	7,9
Presteren naar vermogen	7,7	9
Governance	7,4	8,2



We blijven vooral de dingen doen die we al doen en leggen het accent op (door) ontwikkeling van verbinding, samenwerking en vernieuwing binnen en buiten onze organisatie.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

7.5 Allianties en verbindingen

We maakten in 2022 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 2022 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 vooral nog bij enkele kleine bevingen gebeven. 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.

Eind 2022 heeft Nijestee één verbinding, te weten WoningNet NV. We hebben een aandelenbelang van 0,02% tegen een balanswaarde van € 1.219.



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Echt hoor, als je de kans hebt: DOEN!

Marloes de Bie deed mee aan een BewonersAdviesGroep (BAG).

Scan of klik op de QR-code om naar het artikel te gaan



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

8 Verslag van de Raad van Commissarissen

De missie van Nijestee vormt het uitgangspunt voor het handelen van het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC). Het bestuur en de RvC dragen ieder in hun eigen rol en onderlinge wisselwerking en samenwerking bij aan de realisatie van doelstellingen en waarden van Nijestee.

De belangrijkste thema's voor het jaar 2022 voor de RvC waren:

- de werving van een nieuwe bestuurder;
- de voorbereidende werkzaamheden voor de werving van twee nieuwe RvC leden;
- de politiek en maatschappelijke gevolgen van het woningtekort en de financiële uitdagingen van woningcorporaties in het algemeen, en die van Nijestee in het bijzonder;
- de visitatie van Nijestee.

8.1 Toezichthouden

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Nijestee. De RvC en de bestuurder formuleerden gezamenlijk 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 sector werkt met een Governancecode. Nijestee leeft deze op alle onderdelen na, behalve punt 5.3: 'Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap'. In 2021 is hier een start mee gemaakt. In 2022 volgde een serie interviews met externe en interne betrokkenen, waaronder leden van de RvC. De visie wordt begin 2023 vastgesteld.

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. In 2022 heeft de RvC dergelijke gesprekken gevoerd met de bestuurder over:

- de ontwikkeling van de interne organisatie en de besturing van Nijestee;
- de gevolgen van (aangekondigd) nieuw overheidsbeleid aangaande de woningmarkt en de corporaties;
- financiële scenario's bij de (meerjaren) begroting, gegeven de inflatie, de energiecrisis, de verplichte huurverlaging in 2023 en de olopende rente.

8.3 Werkgeversrol

Opvolging vertrekkend bestuurder

De RvC is werkgever van de bestuurder. Op 1 maart 2022 stopte Pieter Bregman als bestuurder. In de periode tussen 1 maart en 1 juni nam Jan Jaap Vogel als plaatsvervangend bestuurder deze functie prima waar. De RvC startte in 2021 met de werving en selectie van een opvolger met behulp van een extern bureau. Als eerste is een profiel en procedure opgesteld. De Huurdersraad, de Ondernemingsraad en directeuren hebben hier advies over uitgebracht. Om de organisatie te betrekken bij de werving, voerde naast de RvC ook een adviescommissie gesprekken met kandidaten. De adviescommissie bestond uit een lid van de directie, een manager, een lid van de Huurdersraad, een lid van de Ondernemingsraad en een medewerker. Begin 2022 nam de RvC het besluit om mevrouw Esseline Schieven per 1 juni 2022 te benoemen als nieuwe bestuurder van Nijestee.

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 Remuneratiecommissie heeft een gesprek gevoerd met de bestuurder en concludeert dat de resultaten heel goed zijn en dat vrijwel alle doelstellingen zijn gehaald. Er is ook gesproken hoe de organisatie naar een hoger plan kan worden gebracht en wat daar voor nodig is. Vanwege het vertrek van

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

de bestuurder is er voor 2022 geen prestatiecontract opgesteld. Met de nieuwe bestuurder heeft de RvC afgesproken om 2022 te gebruiken om de organisatie te leren kennen en begin 2023 een prestatiecontract op te stellen.

Beloningskader

Begin 2022 besloot de RvC de bezoldiging van de zittende bestuurder en RvC te verhogen met het percentage waarmee de WNT-norm 2022 is verhoogd t.o.v. 2021 (+3,3%). In het jaarrekeningdeel onder 'Bezoldiging topfunctionarissen' zijn de individuele beloningen aan de leden van de RvC, zijnde toezichthoudende topfunctionaris op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT), verantwoord. Hierbij wordt de beroepsregel van de VTW gevolgd.

De RvC stelde daarnaast dit jaar de arbeidsvoorwaarden van de nieuwe bestuurder vast conform wettelijke kaders. De RvC verstrekke geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen aan de bestuurder.

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. In 2022 zijn twee leden herbenoemd na hun eerste termijn van 4 jaar. Najaar 2022 werd duidelijk dat één van de leden van de RvC vanwege gezondheidsredenen moest stoppen. Daarnaast verloopt de termijn van één van de huurdercommissarissen in 2023. De raad nam – in overleg met de Huurdersraad - voorbereidingen om de samenstelling goed op orde te kunnen houden. Voor beide functies is het profiel herijkt, waarbij goed gekeken is naar de teamsamenstelling en benodigde kennis. Eind 2022 startte de werving van de twee nieuwe leden.

Vergaderingen en overleg

In de statuten en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de RvC minimaal moet goedkeuren/vaststellen. De RvC van Nijestee heeft in 2022 totaal 20 besluiten goedgekeurd, dan wel vastgesteld. Dit betreft in merendeel veelal (her) benoemingen, investeringsbesluiten, reglementen zoals het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast is er een aantal themabijeenkomsten geweest waarbij de RvC samen met collega's uit de organisatie uitgebreider heeft stilgestaan bij een aantal onderwerpen. Daarnaast heeft RvC een fietsexcursie langs diverse projecten gedaan, gesprekken met de wethouder gevoerd, deelgenomen aan de Binnenste-Buitendag en de afscheidsbijeenkomst van bestuurder P. Bregman bijgewoond. Ook

voert de RvC - of afvaardiging daarvan - minimaal een maal per jaar overleg met de Huurdersraad en de 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

In 2022 heeft elk lid specifiek in kaart gebracht welke (neven)functies worden bekleed naast het commissariaat bij Nijestee. Ook brachten de leden in kaart of ze verbonden zijn aan partijen waar Nijestee zaken mee doet. De uitkomst is besproken in de RvC vergadering. De conclusie is dat alle leden onafhankelijk zijn en dat jaarlijks deze inventarisatie wordt gemaakt. Daarnaast is de afspraak dat een lid een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct meldt aan de voorzitter van de RvC, zoals ook vastgelegd in het RvC reglement.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Teverden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Cultuur en integriteit

Als maatschappelijke organisatie willen we integer functioneren. De kaders daarvoor zijn vastgelegd in een Bedrijfscode en het boekje “10 verleidingen”. Met alleen kaders op papier zijn we er niet. Integriteit gaat niet over goed of fout, maar over de manier waarop wordt omgegaan met morele dilemma’s. Het bestuur van Nijestee en de RvC zijn primair verantwoordelijk voor risicobeheersing en fraudepreventie en hebben een voorbeeldfunctie in gewenst gedrag. De RvC is aanspreekbaar op zijn functioneren en heeft dit vastgelegd in het RvC-reglement.

In 2022 woonden alle medewerkers een theatervoorstelling bij waar op laagdrempelige manier aandacht werd besteed aan integriteitsdilemma’s. De leidinggevendenden volgden vervolgens een workshop die handvatten aanreikte om integriteit in hun teams bespreekbaar te maken. Vanwege de wisselingen bij zowel directie als RvC is besloten om een gezamenlijk integriteitsworkshop door te schuiven naar volgend jaar.

Nijestee werkt met twee externe vertrouwenspersonen. In 2022 maakten die nader kennis met de directie en afzonderlijk met de Ondernemingsraad. Ook bezocht een externe vertrouwenspersoon verschillende teamoverleggen om nader kennis te maken.

Samenstelling RvC

Naam	Geboren	Man/ Vrouw	Functie in RvC	Jaar eerste benoeming	Benoemd tot	Profiel
De heer J. de Jeu	1955	Man	Voorzitter / Lid Remuneratie-commissie	1-1-2020	1-1-2024*	Governance en vastgoed
Mevrouw J. Tiemersma	1967	Vrouw	Lid, Huurdercommissaris / Voorzitter Auditcommissie	20-5-2015	20-5-2023	Governance en Financiën en Control
De heer J. Regterschot	1953	Man	Lid	7-2-2018	7-2-2026	Vastgoed
Mevrouw I. Scholten	1957	Vrouw	Vicevoorzitter, Huurdercommissaris / Voorzitter Remuneratie-commissie	18-4-2018	18-4-2026	Governance en volkshuisvesting
De heer E. van der Laan	1967	Man	Lid	3-11-2018	3-11-2026	Juridische zaken
Mevrouw A. Jonkman	1980	Vrouw	Lid / Lid Auditcommissie	1-1-2021	1-1-2025*	Financiën

* na deze termijn herbenoembaar

Daarnaast vervullen verschillende medewerkers een interne vertrouwensrol. In 2022 volgden deze mensen een workshop om hun rol goed te kunnen vervullen.

Auditcommissie

De RvC voert toezicht uit op de vaststelling en uitvoering van belangrijke beslissingen (w.o. de jaarrekening, de begroting, het treasury jaarplan en het jaarplan verbeteronderzoeken). De auditcommissie vervult hierin een adviesfunctie naar de plenaire RvC. Ook is de Auditcommissie binnen de raad de eerste gesprekspartner met de accountant. BDO is sinds zeven jaar de accountant. In 2022 vond een wissel plaats in het team van BDO. Op deze manier is de onafhankelijkheid van de externe accountant geborgd. De accountant constateerde geen onregelmatigheden in 2022. De accountant ziet Nijestee als een sterke en professionele organisatie. De Auditcommissie kwam bijeen in bijzijn van de controller en de directeur Financiën en Informatie, waaronder twee maal met de externe accountant. De commissie voert jaarlijks een apart gesprek met de controller. Dit jaar sprak de Auditcommissie ook met de asset manager en een procesconsulent. Gezien de ontwikkelingen in de markt hechtte de Auditcommissie er belang aan om wendbaarheid een vast agenda-punt te laten zijn.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

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. Ook dit jaar organiseerde de RvC een zelfevaluatie met externe begeleiding. Onderwerp van gesprek was onder andere om de ingrediënten te bepalen voor het profiel van het te werven nieuwe RvC-lid als opvolger van de heer Regterschot. Daarnaast signaleerde de RvC dat er meer alertheid had kunnen zijn op signalen uit de organisatie. De raad wil voor de toekomst, bijvoorbeeld via thematische bijeenkomsten, momenten benutten om meer en beter zicht te hebben op de organisatie. Daarnaast stond de RvC stil bij de samenwerking met de nieuwe bestuurder. Zo staat voor 2023 herijking van de strategie van Nijestee op het programma. De RvC wil in gesprek met de bestuurder de visie op de buitenwereld verkennen en de komende periode al werkende weg wederzijds verwachtingen expliciteren. Ook wil de RvC met elkaar de toezicht-opgaven helder in beeld brengen, deze zijn een afgeleide van de maatschappelijke opgave.

Conform het beginsel uit de Governance Code blijven leden van de RvC hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Het merendeel van de leden van de RvC deed dit in 2022.

PE-punten per commissaris

	2021	2022
J. de Jeu	9	5
J. Tiemersma	4	17
J. Regterschot	8	0*
I. Scholten	5	5
E. van der Laan	10	10
A. Jonkman	10	6

*wegens gezondheidsredenen

8.7 Hoofd- en nevenfuncties van de raad

	Hoofd- en nevenfuncties	Bezoldigd
J. de Jeu	Voorzitter Raad van Toezicht Martiniziekenhuis	Ja
	Lid Raad van Commissarissen Lifelines Databeheer BV	Ja
J. Tiemersma	Eigenaar Personal Too	Ja
	(Vice) Voorzitter Raad van Toezicht Fier	Ja
	Voorzitter bestuur stichting Aletta Jacobs Noord Nederland	Nee
J. Regterschot*	Penningmeester VNO/NCW/MKB Noord	Nee
	Bestuurder / (mede) eigenaar Kreator ontwikkelaars en adviseurs Zwolle	Ja
	Partner/directielid Junco ontwikkelaar Zwolle	Ja
	Investeerder/ondernemer, (mede) eigenaar van onder andere Lumen hotel en events, Jelcer networks, e.a.	Ja
I. Scholten	Bestuurder Stichting Herinneringscentrum Kamp Westerbork	Ja
	Lid bestuur van Stichting vrijwilligers en vrienden van het UMCG	Nee
	Lid bestuur Stichting Fonds Toevluchtsoord	Nee
E. van der Laan	Directeur gemeente Het Hogeland	Ja
	Lid Raad van Toezicht Zorggroep Groningen	Ja
A. Jonkman	Risk Manager Financial Economic Crime Rabobank Nederland	Ja

*wegens gezondheidsredenen ontvingen we in 2022 geen recente informatie over nevenfuncties van de heer Regterschot

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Met een groene tuin woon je veel prettiger dan met een betegelde tuin. Want: koeler in de zomer en minder kans op wateroverlast.

Lammert Kamphof is Projectleider groen/grijs bij Nijestee.

Scan of klik op de QR-code om naar het artikel te gaan



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

9. Naleving wetgeving en risicobeheersing

9.1 Naleving wetgeving

We vinden het belangrijk dat we wet- en regelgeving goed en juist naleven. Zowel de directie, het management als medewerkers zijn hiervoor verantwoordelijk. Ter ondersteuning van de directie werkt een controller 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 leidinggevenden zijn vervolgens verantwoordelijk om:

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

Minimaal jaarlijks rapporteert de compliance-officer aan de Raad van Commissarissen en directie over welke toekomstige wet- en regelgeving extra aandacht vraagt en compliance incidenten. In 2022 deden zich geen compliance incidenten voor.

9.2 Benutten van kansen en beheersing van risico's

Wij hanteren een duidelijke strategie om onze volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Hierbij is het aangaan van risico's onvermijdelijk. Met behulp van risicomanagement maken we inzichtelijk welke risico's we lopen en welke maatregelen we treffen om deze risico's te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Maar ook welke kansen er liggen en hoe we hier optimaal gebruik van kunnen maken.

Risicobereidheid

Niet overal kunnen en willen we evenveel risico lopen. De risicobereidheid gaat over welk risiconiveau acceptabel is. Per strategisch aandachtsgebied bepalen we hoeveel risico we bereid zijn te accepteren. Ontwikkelingen binnen en buiten Nijestee kunnen van invloed zijn om onze strategische doelstellingen te realiseren. Het is belangrijk om deze ontwikkelingen voortdurend in beeld te hebben. Op die manier kunnen we zo nodig maatregelen treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Hieronder geven we de meest belangrijke risico's en kansen weer, inclusief de maatregelen.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant

Risico / kans	Toelichting	Trend	Maatregelen
Wisselend Rijksbeleid, gemeentelijk beleid en ontwikkeling in wet- en regelgeving	Politieke/wettelijke veranderingen op het Europese, landelijke of lokale niveau waardoor we gedwongen worden om een scherpe koerswijziging door te voeren. Zo neemt de minister de regie via landelijke afdwingbare prestatie-afspraken.	↗	<ul style="list-style-type: none"> • Actieve deelname in relevante lokale, provinciale, regionale, landelijke en sectorale netwerken • Scenarioanalyse in de meerjarenbegroting • Compliance team signaleert nieuwe wetgeving
Macro-economische ontwikkeling	Grote macro-economische gebeurtenissen met als gevolg dat de rente en inflatie fundamenteel anders zijn dan gepland. Ook de stijgende energieprijzen of de stagnerende woningmarkt waardoor woningen langer te koop staan.	↗	<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 en verkoopstrategie • Scenarioanalyse in meerjarenbegroting • Analyseren huurachterstanden
Demografische ontwikkelingen	Woningportefeuille sluit niet aan op de vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen. Denk daarbij aan afname van het aantal studenten, het langer thuiswonen van ouderen, toename van vluchtelingen.	↗	<ul style="list-style-type: none"> • Analyseren van woningmarktonderzoek en woonvisie en vertalen/herijken naar eigen portefeuilleplan • Nieuwbouw ontwikkelen vanuit doelgroep in plaats van vanuit producten • Kwalitatief goede woningen verhuren en onderhouden • Periodiek overleg stedelijke corporatie-bestuurders en gemeente
Onvoldoende toekomstbestendigheid woningportefeuille	Onvoldoende slagvaardig zijn in de transformatie van ons bezit. Door stijgende bouwrijzen, niet beschikbaar zijn van aannemers en materialen, onvoldoende versneling in de verduurzaming en vernieuwing van ons bezit, onvoldoende beschikbare en betaalbare bouwlocaties, zoals voor flexwoningen	↗	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheidsvisie; prioriteren van duurzaamheidsactiviteiten • Samenwerking met strategische partners/ co-creatie • Spreiding van projectenportefeuille (doelgroep, wijk en periode van bouw) • Herijking huurbeleid in 2023, met differentiatie en binnen de kaders van passend toewijzen • Inzet van assetmanagement in samenwerking met de stedelijke corporaties om te komen tot wijkplannen • Actuele meerjarenonderhoudsbegroting en monitoring van voortgang • Benutten uitkomsten enquête woonbeleving • Introduceren sturingsmodel 'De goede woning'
Onvoldoende wendbaarheid van de bedrijfsvoering en onvoldoende cultuurverandering	<p>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.</p> <p>We data onvoldoende benutten en onvoldoende snel inspelen op IT-veranderingen in de dienstverlening en bedrijfsvoering.</p>	→	<ul style="list-style-type: none"> • Strategische personeelsplanning, potentie en hoge bevoegdheid van medewerkers benutten • Voorbeeldgedrag • Doorontwikkeling organisatie • Stimuleren van scholing en cursussen • Innovatiekracht van medewerkers benutten • Inzet datateam • Ontwikkeling visie op IT

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

Aardbevingen als gevolg van de gaswinning

Ons bezit ligt gedeeltelijk in aardbevingsgebied. Vanuit het rijk zijn diverse regelingen geïntroduceerd die schades en waardedalingen moeten compenseren. Nijestee kan gebruik maken van de volgende regelingen:

- Subsidie Regeling Woningcorporaties Aardbevingsgebied: Toegezegd bedrag is circa € 5 miljoen. We zijn verplicht om dit bedrag binnen enkele jaren via onderhoud of energetische verbeteringen te investeren in woningen die in het aardbevingsgebied liggen;
- Subsidie Regeling Woningcorporaties Aardbevingsgebied: Toegezegd en ontvangen bedrag ruim € 900.000. Dit bedrag is uitgekeerd aan huurders in het gebied (€ 750 per adres);
- Waardedalingsregeling. Vanwege de waardedaling van het bezit ontvingen we een bedrag van circa € 7,7 miljoen. Hiervoor geldt geen verplichting tot herinvestering;
- Regeling individuele schades. We kunnen individuele schades verhelpen en de kosten declareren bij de relevante instanties;
- Woningen met licht verhoogd risico op aardbevings schade. We hebben 258 woningen waar de kans op aardbevings schade licht verhoogd is. De NCG neemt deze woningen op. Eventueel herstel wordt vergoed.

Frauderisico's

We hechten een groot belang aan het voorkomen van fraude. De samenleving, maar vooral de huurders die huur betalen, hebben er recht op dat we de middelen efficiënt, effectief en rechtmatig besteden en verantwoorden. Om die reden besteden we veel aandacht aan integer handelen en zijn de processen zodanig ingericht dat fraude zoveel mogelijk wordt voorkomen. Jaarlijks maken we een fraudeanalyse die in de directie en Raad van Commissarissen wordt besproken. We onderkennen een belangrijk frauderisico in het inkoopproces, met name waarin het gaat om de opdrachtverstrekking van nieuwbouw, verduurzaming- en onderhoudswerkzaamheden. Het risico bestaat dat er hogere prijzen worden betaald of prestaties niet worden geleverd, waarvoor door externe partijen aan medewerkers een vergoeding wordt betaald. Dit risico verminderen we door het aanbrengen van voldoende functiescheidingen in het proces, het onafhankelijk toetsen van grote investeringen aan de beleidskaders, een externe marktconformiteitstoets en een scherp geformuleerd inkoopbeleid. In 2022 zijn er geen fraudes geconstateerd. In de verbeteronderzoeken van team Controlling wordt expliciet aandacht besteed aan fraude. In 2022 is in dat licht onder andere onderzoek gedaan naar de autorisaties binnen Woningnet, het toewijzen van niet-DAEB bezit en de opdrachtverstrekking van planmatig onderhoud.

Operationeel risicomanagement

Op basis van het jaarplan verbeteronderzoeken beoordeelden we in 2022 een aantal processen. Totaal voerden we 21 verbeteronderzoeken uit. Uit de verbeteronderzoeken kwamen gerichte acties en aanbevelingen om bedrijfsprocessen verder te optimaliseren. De verbeteronderzoeken lieten zien dat de beheersing van goed niveau is.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Ik raad iedereen van mijn leeftijd aan van een gezinswoning naar zo'n comfortabel huis te gaan. Je hebt gewoon minder zorgen.

Met ondersteuning van Nijestee is meneer Carels verhuisd naar een woning die beter bij zijn woonsituatie past. Wat vindt hij hiervan?

Scan of klik op de QR-code om naar het artikel te gaan



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

10 Financiën

10.1 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 heet 'Bewust iets dichters naar de rand'. De titel geeft aan dat Nijestee (nog) meer beschikbare middelen inzet om aan de vraag naar betaalbare huurwoningen te kunnen voldoen. 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.

Reglement Financieel Beleid en Beheer

Nijestee beschikt over een Reglement Financieel Beleid en Beheer. In het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting en de ministeriële regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zijn nadere eisen gesteld aan dit reglement. De eisen hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten. In 2022 actualiseerden we dit reglement.



Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

10.2 Resultaat 2022

Het resultaat 2022 bedraagt positief € 2,3 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. In onderstaande Winst- en Verliesrekening is zichtbaar hoe het resultaat tot stand is gekomen.

	2022	2021
34. Huuropbrengsten	86.830	84.058
35. Opbrengsten servicecontracten	5.022	4.502
36. Lasten servicecontracten	-5.007	-4.481
37. Overheidsbijdragen	7.675	0
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.651	-8.109
39. Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.874	-25.808
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.997	-16.144
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	49.997	34.019
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
43. Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.003	21.485
45. Toegerekende organisatiekosten	-27	-50
46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-10.082	-16.419
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.894	5.016
47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.661	-27.352
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.127	269.806
49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4	289
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.530	242.743
50. Overige activiteiten	15	15
51. Overige organisatiekosten	-2.099	-1.903
52. Leefbaarheid	-2.019	-1.390
53. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
54. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	285	195
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.280	1.690
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.514	-12.294
Saldo financiële baten en lasten	-10.949	-10.410
Resultaat voor belastingen	5.310	268.090
57. Belastingen	-2.964	-4.263
Resultaat na belastingen	2.347	263.827
58. Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	2.347	263.827

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

10.2.1. Analyse van het resultaat 2022

Het resultaat is hoger dan begroot. Hieronder lichten we de meest opvallende verschillen ten opzichte van de begroting toe.

Omschrijving bedragen (bedragen x 1 miljoen)	Resultaat 2022
Begroot resultaat	-15,9
Afwijkingen t.o.v. begroting:	
Lagere marktwaardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	-27,0
Lager marktwaardeverlies projecten (nieuwbouw en energetische verbetering)	32,0
Lagere Verhuurderheffing	8,0
Bijdrage waardedaling agv aardbevingen	7,7
Lager resultaat verkoop	-2,2
Lagere lasten vennootschapsbelasting	1,9
Lagere onderhoudslasten	-2,0
Diversen	-0,2
Gerealiseerd resultaat	2,3

Toelichting:

Marktwaardestijging – iedere wijziging van de marktwaarde heeft een resultaatseffect. De marktwaarde bedroeg begin 2022 € 2,089 miljard. In 2022 is de autonome marktwaarde als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden beperkt gestegen met circa 0,2%. De autonome marktwaardestijging bedraagt € 5,1 miljoen (begroot: € 32,1 miljoen) en wordt conform de regels via het resultaat verwerkt.

Marktwaardeverlies projecten – In 2022 bedraagt het marktwaardeverlies op projecten € 37,6 miljoen (begroot € 69,6 miljoen).

Derhalve een positief verschil van € 32 miljoen.

Het verschil wordt veroorzaakt door de volgende projecten:

- Energetische verbeterprojecten -/- € 2,5 miljoen. Marktwaardeverlies heeft betrekking op circa 370 woningen.
- Nieuwbouw +/- €13,9 miljoen. Deze afwijking kent de volgende redenen:
 - Afwijking marktwaardes van opgeleverde projecten en projecten in uitvoering (Vrydematoren, Grunobuurt, Tonkensstraat -/- € 1,3 miljoen
 - Uitgestelde projecten (Meerstad, Flex wonen, Holt, Zuidwolde) +/- € 15,2 miljoen
- Sloop +/- € 18,2 miljoen. Sloop Vinkenstraat uitgesteld.
- Overig +/- € 2,4 miljoen (onder andere lagere lasten gasloos maken Vinkhuizen, verhuiskosten en zonnepanelen).

In de jaarrekening is een specificatie opgenomen van de diverse afwaarderingen.

10.3 Kasstromen en financiering

In 2022 investeerden we € 84,8 miljoen. Dit bedrag is gefinancierd vanuit onze operationele kasstroom, verkoopopbrengst en nieuwe leningen. Hieronder een nadere specificatie.

Bedragen (x 1.000)	2022	2021
Investerings:	84.796	61.962
Financiering vanuit:		
Operationele kasstroom	27.596	12.835
Verkoopopbrengsten	13.655	22.262
Aangaan/aflossen geldleningen	39.310	25.838
Overig	1.596	1.726
Mutatie liquide middelen	-2.638	699
Totaal	84.796	61.962

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

Ontwikkeling leningportefeuille

Eind 2022 was de nominale waarde van onze langlopende geldleningen € 492,9 miljoen (2021: € 453,6 miljoen). Ter financiering van onze activiteiten is een bedrag van € 54 miljoen als nieuwe financiering aangetrokken. De gemiddelde lening per verhuureenheid (deel woningen) bedraagt € 34.000 (2021: € 32.000). De gemiddelde rente steeg met 0,01% naar 2,63%.

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 2022, 2023 en 2024 weergegeven.

Omschrijving	2022	2023	2024
Stand geborgde leningen per 1 januari 2022	443.510.000	521.730.000	595.632.000
Niet opgenomen flexleningen	8.000.000	0	0
Borgingsplafond primo	451.510.000	521.730.000	595.632.000
Financieringsbehoefte DAEB	100.225.000	99.004.000	128.097.000
Interne financieringsbronnen	-22.005.000	-25.102.000	-25.043.000
Correcties	0	0	-103.054.000
Borgingstegoed flexleningen	-8.000.000	0	0
Borgingsplafond ultimo	521.730.000	595.632.000	595.632.000

N.B. Het borgingsplafond voor 2024 is door het WSW voorzichtigheidshalve gelijk gehouden aan 2023.

De omvang van de leningenportefeuille ultimo 2022 bedraagt € 492,9 miljoen. Daarvan is € 483,9 miljoen geborgd en € 9 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee ruim aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW (maximum geborgde leningenportefeuille van € 521,7 miljoen).

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen
• Jaarrekening
• Overige gegevens
• Controleverklaring accountant

10.4 Vermogenspositie

Het Eigen Vermogen bedraagt ultimo 2022 € 1,642 miljard. In onderstaande tabel is dit nader gespecificeerd.

Activa (in duizenden euro's)	2022	2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.054.816	2.004.616
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	84.763	83.943
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.536	22.197
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.002	14.512
	2.176.117	2.125.268
Materiele vaste activa (2)		
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	14.306	14.892
	14.306	14.892
Financiële vaste activa (3)		
6. Deelnemingen	1	1
7. Latente belastingvordering (en)	596	628
8. Overige vorderingen	115	123
	712	752
Som der vaste activa	2.191.136	2.140.912
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	331	0
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	692	1.946
11. Overige voorraden	334	213
	1.356	2.159
Vorderingen (5)		
12. Huurdebiteuren	782	560
13. Overheid	46	57
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	23
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	714	1.010
	561	107
	2.104	1.757
18. Liquide middelen	3.792	6.430
Som der vlottende activa	7.252	10.346
Totaal activa	2.198.388	2.151.258

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Passiva (in duizenden euro's)	2022	2021
Eigen Vermogen (6)		
19. Overige reserves	37.510	50.293
20. Herwaarderingsreserve	1.601.801	1.325.191
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	2.347	263.827
Eigen vermogen	1.641.657	1.639.311
Voorzieningen (7)		
22. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	24.426	15.370
23. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen	24.426	15.370
Langlopende schulden (8)		
24. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	465.623	439.082
25. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.288	13.760
26. Overige schulden	2.420	2.645
Totaal langlopende schulden	481.330	455.487
Kortlopende schulden (9)		
27. Schulden aan overheid	3.864	3.262
28. Schulden aan kredietinstellingen	23.399	11.221
29. Schulden aan leveranciers	4.411	5.732
30. Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.489	7.573
31. Schulden ter zake pensioenen	0	0
32. Overige schulden	681	610
33. Overlopende passiva	12.130	12.692
Totaal kortlopende schulden	50.975	41.090
Totaal passiva	2.198.388	2.151.258

De balans wordt gepresenteerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Het resultaat over 2022 bedraagt € 2,3 miljoen, waarvan positief € 21,465 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Dit bedrag is veel lager dan eerdere jaren. De markt is in 2022 sterk afgekoeld. De lagere waardeverandering wordt veroorzaakt door een hogere disconteringsvoet, hogere overdrachtsbelasting en lagere leegwaarde. Het wegvallen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 heeft een waardestijgend effect gehad.

Vermogensovermaat

Op basis van de jaarcijfers van 2022 lijkt ons eigen vermogen omvangrijk. Dit komt omdat we onze woningen moeten waarderen op marktwaarde. Dit betreft min of meer de verkoopwaarde van onze woningen. Het gepresenteerde vermogen 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.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Beleidswaarde

De beleidswaarde is de contante waarde van de toekomstige kasstromen van het vastgoed op basis van het beleid van Nijestee. Hiermee wordt inzicht gegeven in de werkelijke verdien-capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid

van Nijestee. Om tot de beleidswaarde te komen worden vier afslagen gehanteerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vier afslagen geven duiding aan onze maatschappelijke opgave en lichten we hieronder nader toe.

Bedragen * € 1.000	2022	2022	2021	2021
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 2.140.000		€ 2.088.000
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 35.000		€ 105.000	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 516.000		-/- € 646.000	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 141.000		-/- € 148.000	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 184.000	-/- € 806.000	-/- € 139.000	-/- € 828.000
Beleidswaarde		€ 1.333.000		€ 1.260.000
Verhouding Beleidswaarde/Marktwaarde		62%		60%



Toelichting gehanteerde afslagen:

Beschikbaarheid + € 35 miljoen

De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van de scenario's door-exploiteren en uitponden. In beide scenario's wordt rekening gehouden met overdrachtskosten van 10,4%. Ultimo 2022 geeft het uitpondscenario veelal de hoogste waarde. Het beleid van Nijestee is echter gebaseerd op doorexpluiten van het vastgoed. Door uit te gaan van alleen het scenario doorexpluiten zonder overdrachtskosten neemt de marktwaarde van het vastgoed toe met € 35 miljoen.

Betaalbaarheid -/- € 516 miljoen

Bij het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed wordt verondersteld dat de huur na een mutatie gelijk kan worden gesteld aan de (veel hogere) markthuur. Als corporatie vragen wij een lagere huur die betaalbaar is voor onze huurders (streefhuur). Door bij mutatie de huur aan te passen naar streefhuur in plaats van naar markthuur, neemt de marktwaarde van het vastgoed af.

De afslag door een lagere streefhuur bedraagt totaal € 516 miljoen.

Kwaliteit -/- € 141 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor instandhoudings-onderhoud een gemiddeld bedrag van € 1.816 gehanteerd. Onze werkelijke onderhoudskosten liggen op een hoger niveau, namelijk gemiddeld € 1.917. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de marktwaarde van het vastgoed af met € 141 miljoen.

Beheerlasten -/- € 184 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor beheerlasten een normbedrag van bijna € 500 per woning gehanteerd. Onze werkelijke beheerlasten liggen op een hoger niveau, namelijk op gemiddeld € 1.180. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de marktwaarde van het vastgoed af met € 184 miljoen.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Teverden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van 2021 met € 73 miljoen toegenomen (van € 1.260 miljoen naar € 1.333 miljoen). Deze toename kan met name worden toegeschreven aan een stijging van het aantal verhuureenheden.

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 is geen exacte wetenschap. Daarnaast betreft dit de grootste post waar we een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening. Gezien de volatiliteit van de waarde, is deze aan

10.5 Ratio's

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 en 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 2022	Voldaan aan externe norm
1. Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,8	1,5 – 2,0	DAEB: 3,13 Niet-DAEB: 9,17 Totaal: 3,27	Ja
2. Solvabiliteit	> 15%	> 40%	20% - 40%	DAEB: 61,4% Niet-DAEB: 75,0% Totaal: 60,0%	Ja
3. Loan-to-value	< 85%	< 75%	60% - 80%	DAEB: 38,4% Niet-DAEB: 13,4% Totaal: 37,0%	Ja
4. Dekkingsratio	< 70%	< 70%	N.v.t.	DAEB: 24,6% Niet-DAEB: 10,1% Totaal: 24,0%	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”.

fluctuaties onderhevig. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse wordt het effect van een lagere streefhuur en een hogere beheernorm getoetst (zie hiervoor de jaarrekening).

De beleidswaarde wordt door de toezichthouder gebruikt om de LTV te berekenen, één van de financiële ratio's die bepaalt in welke mate het WSW borg kan staan voor onze financieringen. De toelichting op de financiële ratio's is opgenomen in de volgende paragraaf.

In 2022 voldoen de ratio's aan de externe norm. Jaarlijks krijgen we een oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties. Het oordeel voor 2022 is positief. We voldoen daarmee in 2022 zowel aan de criteria van het WSW als van de AW.

Loan-to-value

De loan-to-value (LTV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de beleidswaarde. Ultimo 2022 is de stand van de opgenomen geldleningen € 492,9 miljoen. De beleidswaarde van het bezit van Nijestee bedraagt € 1.333 miljoen. De LTV is derhalve 37% (2021: 36%).

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand leningen	483.844	9.011	492.855
Interne lening	- 1.000	1.000	0
Subtotaal	482.844	10.011	492.855
Beleidswaarde	1.258.327	74.956	1.333.283
Loan-to-value	38,4%	13,4%	37,0%

Nijestee streeft bij DAEB naar een LTV van maximaal 85%. Hiermee sluit zij aan bij de criteria van AW/WSW.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

10.6 Prognose 2022-2027

Activiteitenplan

Om grip te houden op onze lange termijn activiteiten hebben we onze plannen voor een reeks van jaren uitgezet op basis van het portfoliobeleid. De plannen zijn ambitieus. We hebben een grote nieuwbouwopgave: niet alleen in de sociale huur, maar ook in de middenhuur en betaalbare koop. Ook moet er een versnelling plaatsvinden

in de verduurzaming van het bezit. Met het afschaffen van de verhuurderheffing is er extra ruimte ontstaan die we maximaal in willen vullen. Ingegeven door onze eigen ambitie en door de Nationale Prestatieafspraken zoals die in 2022 zijn vastgelegd.

In de volgende tabel geven we inzicht in onze activiteiten voor de komende jaren.

	Totaal	Jaarverslag 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Sloop	-/- 1.050	0	-/- 176	-/- 379	0	-/- 345	-/- 150
Verkoop huurwoningen Daeb	-/- 282	-/- 32	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50
Verkoop huurwoningen Niet-Daeb	-/- 61	-/- 16	-/- 25	-/- 20	0	0	0
Verkoop nieuwbouw Niet-Daeb	-/- 90	0	0	0	-/- 22	-/- 34	-/- 34
Nieuwbouw huurwoningen Daeb	2.377	398	253	306	566	323	531
Nieuwbouw huurwoning niet-Daeb	766	22	47	57	101	309	230
Nieuwbouw koop woning niet-Daeb	90	0	0	0	22	34	34
Mutatie aantal woningen in eigendom	1.750	372	49	-/- 86	617	237	561
Aantal woningen in eigendom: start = 13.973 ultimo 2021		14.345	14.394	14.308	14.925	15.162	15.723

Toelichting activiteitenplan

Zichtbaar is dat we gemiddeld ruim 500 woningen per jaar willen realiseren in de periode 2023-2027. Netto groeien we minder hard, vanwege verkoop (gemiddeld 60 woningen per jaar) en vanwege sloop (totaal de komende 5 jaar 1.050 woningen), groeit onze portefeuille naar 15.723 woningen ultimo 2027.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Meerjarenprognose

Op basis van ons meerjarenplan 2023-2027 voldoen we aan de criteria van de AW en het WSW. Hieronder is de balans tot en met 2027 gepresenteerd inclusief bijbehorende ratio's.

DAEB + Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000 Marktwaarde	Jaarverslag 2022	Begroting 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Sociaal vastgoed in exploitatie	2.054.800	2.112.800	2.212.000	2.377.300	2.469.800	2.607.300
Commercieel vastgoed in exploitatie	84.800	105.900	122.200	152.100	241.800	311.700
Onroerende zaken tdd exploitatie	14.300	14.200	13.400	12.700	11.900	11.000
Vastgoed in ontwikkeling	22.500	7.600	7.400	11.500	6.100	-2.200
Onroerende zaken VoV	14.000	14.500	14.500	14.500	14.500	14.500
Overige vaste activa	700	800	800	800	800	800
Interne lening	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa	3.500	4.500	6.100	5.500	4.700	4.100
Liquide middelen	3.800	18.400	200	200	200	200
Balanstotaal debet	2.198.400	2.278.700	2.376.600	2.574.600	2.749.800	2.947.400
Eigen vermogen	1.639.300	1.641.600	1.654.800	1.650.300	1.672.700	1.668.600
Resultaat boekjaar (DAEB + Niet-DAEB)	2.300	13.200	-4.500	22.400	-4.100	4.400
Egalisatierekening/Voorzieningen	26.900	20.400	22.300	6.400	4.600	6.600
Langlopende schulden kredietinstellingen	492.800	558.600	659.200	849.300	1.028.400	1.217.300
Terugkoopverplichting zaken VoV	13.300	13.800	13.800	13.800	13.800	13.800
Interne lening	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	23.800	31.100	31.000	32.400	34.400	36.700
Balanstotaal credit	2.198.400	2.278.700	2.376.600	2.574.600	2.749.800	2.947.400
Solvabiliteitspercentage	74,7%	72,6%	69,4%	65,0%	60,7%	56,8%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	3,27	2,1	1,98	1,91	1,68	1,53
Loan-to-value: beleidswaarde	37,0%	45,3%	50,4%	59,4%	65,7%	71,4%
Solvabiliteit: beleidswaarde	60,0%	51,8%	46,2%	38,9%	32,6%	26,5%
Dekkingsratio: marktwaarde	24,0%	25,9%	29,1%	34,8%	39,3%	43,2%

Normen AW en WSW: ICR 1,4 ; Loan-to-value (beleidswaarde) 85% ; Solvabiliteit (beleidswaarde) 15% ; Dekkingsratio (marktwaarde) 70%.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
 - 2 Goede toekomstbestendige woningen
 - 3 Betaalbare woningen
 - 4 Voldoende woningen
 - 5 Prettig samen wonen in de buurt
 - 6 Onze samenwerkingspartners
 - 7 Organisatie en personeel
 - 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
 - 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
 - 10 Financiën
 - 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
 - 12 Kengetallen
- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant

10.7 Fiscaliteiten

Het fiscale resultaat over 2022 bedraagt € 18,4 miljoen positief. Het resultaat is bepaald volgens de regels van VSO2.

Het fiscale resultaat over 2022 is als volgt opgebouwd:

Omschrijving Bedragen (* € 1.000)	Resultaat 2022 commercieel	Resultaat 2022 fiscaal 1*	Verschil
Baten			
Huren	86.829	86.829	0
Vergoedingen	5.022	5.022	0
Overheidsbijdragen / Waardedalingsregeling IMG	7.675	0	7.675
Verkoop onroerende zaken verlies bestand	0	794	-794
Verkoop onroerende zaken winst bestaand BOG/MOG/PP	0	229	-229
Verkoop onroerende zaken bestaand HIR	2.921	5.933	-3.011
Uitgaven vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Geactiveerde productie	1.716	1.716	0
Overige bedrijfsopbrengsten	2.656	2.517	139
Totaal baten	106.819	103.039	3.780
Lasten			
Afschrijvingen	1.049	1.017	32
Waardeverandering stijging marktwaarde	-5.127	0	-5.127
Overige waardeveranderingen MvA	37.661	1.120	36.541
Erfpacht	43	43	0
Lonen en sociale lasten	14.362	14.362	0
Overige personeelskosten	1.887	1.887	0
Lasten onderhoud	20.087	20.087	0
Aandeel onderhoud bij verbeteringen	0	7.955	-7.955
Kosten leefbaarheid	1.650	1.650	0
Lasten Servicecontracten	5.007	5.007	0
Overige bedrijfslasten	13.805	20.784	-6.979
Totaal lasten	90.425	73.912	16.513
Exploitatieresultaat	16.394	29.127	-12.733
Niet gerealiseerde waardeverandering	4	0	4
Rentebaten	285	26	259
Rente toerekening projecten	1.280	640	640
Rentelasten	-12.653	-12.718	65
Correctie rente ivm ATAD	0	8.220	-8.220
Belastingen	-2.964	0	-2.964
Fiscaal resultaat	2.347	25.295	-22.948
Correctie Oort	0	35	-35
Correctie Herinvesteringsreserve	0	-6.956	6.956
Belastbaar bedrag	2.347	18.374	-16.028

* voorlopig resultaat

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

11. Verklaring maatschappelijke verantwoording

Het bestuur en de RvC zijn van mening dat in 2022 op het volkshuisvestelijk vlak goede prestaties zijn verricht. Alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 11 april 2023.

Bestuurder

RvC

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
 - 2 Goede toekomstbestendige woningen
 - 3 Betaalbare woningen
 - 4 Voldoende woningen
 - 5 Prettig samen wonen in de buurt
 - 6 Onze samenwerkingspartners
 - 7 Organisatie en personeel
 - 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
 - 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
 - 10 Financiën
 - 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
 - 12 Kengetallen
- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant

12. Kengetallen

	2022	2021
Gegevens woningbezit:		
Aantal woningen 1 januari	13.973	13.812
- aantal opgeleverd	150	235
- aantal verkocht	-48	-72
- aantal gesloopt	0	0
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen) *	270	-2
- aankoop	0	0
- ombouw BOG naar woning	0	0
- administratieve reden	0	0
Aantal woningen 31 december	14.345	13.973
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-geen wonen)	67	65
- bedrijfsroerend goed (BOG)	46	46
- parkeerplaatsen/garages	1.339	1.252
- overig (bergruimtes)	366	371
- eigen kantoren	2	2
Aantal verhuureenheden per 31 december	16.165	15.709
Prijs-kwaliteitsverhouding:		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	497	493
Het verhuren van woningen:		
- huurderving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	1,36	1,17
Personeelsbezetting:		
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	193,7	189,6
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	208	209

* Oplevering van nieuwbouw Libertas. Onder één MOG contract volledig verhuurd aan SSH.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

13. Jaarrekening en toelichting

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
 - 2 Goede toekomstbestendige woningen
 - 3 Betaalbare woningen
 - 4 Voldoende woningen
 - 5 Prettig samen wonen in de buurt
 - 6 Onze samenwerkingspartners
 - 7 Organisatie en personeel
 - 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
 - 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
 - 10 Financiën
 - 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
 - 12 Kengetallen
- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant

Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

Activa	2022	2021
(in duizenden euro's)		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.054.816	2.004.616
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	84.763	83.943
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.536	22.197
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.002	14.512
Totaal van vastgoedbeleggingen:	2.176.117	2.125.268
Materiële vaste activa (2)		
5. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	14.306	14.892
Totaal van materiële vaste activa:	14.306	14.892
Financiële vaste activa (3)		
6. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1	1
7. Latente belastingvordering (en)	596	628
8. Overige vorderingen	115	123
Totaal van financiële vaste activa:	712	752
Som der vaste activa:	2.191.136	2.140.912
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden (4)		
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	331	0
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	692	1.946
11. Overige voorraden	334	213
Totaal van voorraden:	1.356	2.159
Vorderingen (5)		
12. Huurdebiteuren	782	560
13. Overheid	46	57
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	23
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	714	1.010
17. Overlopende activa	561	107
Totaal van vorderingen:	2.104	1.757
18. Liquide middelen:	3.792	6.430
Som der vlottende activa:	7.252	10.346
Totaal activa:	2.198.388	2.151.258

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Passiva	2022	2021
(in duizenden euro's)		
Eigen Vermogen (6)		
19. Overige reserves	37.510	50.293
20. Herwaarderingsreserve	1.601.801	1.325.191
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	2.347	263.827
Totaal eigen vermogen:	1.641.657	1.639.311
Vorzieningen (7)		
22. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	24.426	15.370
23. Latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen:	24.426	15.370
Langlopende schulden (8)		
24. Schulden aan overheid	23.421	27.482
25. Schulden aan banken	442.202	411.600
26. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.288	13.760
27. Overige schulden	2.420	2.645
Totaal langlopende schulden:	481.330	455.487
Kortlopende schulden (9)		
28. Schulden aan overheid	3.864	3.262
29. Schulden aan banken	23.399	11.221
30. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.411	5.732
31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	6.489	7.573
32. Overige schulden	681	610
33. Overlopende passiva	12.130	12.692
Totaal kortlopende schulden:	50.975	41.090
Totaal passiva	2.198.388	2.151.258

Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Winst- en verliesrekening over 2022

(in duizenden euro's)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
34. Huuropbrengsten	86.830	84.058
35. Opbrengsten servicecontracten	5.022	4.502
36. Lasten servicecontracten	-5.007	-4.481
37. Overheidsbijdragen	7.675	0
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.651	-8.109
39. Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.874	-25.808
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-7.997</u>	<u>-16.144</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	49.997	34.019
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
42. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
43. Toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	0	0
44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.003	21.485
45. Toegerekende organisatiekosten	-27	-50
46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	<u>-10.082</u>	<u>-16.419</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	2.894	5.016
47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.661	-27.352
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.127	269.806
49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>4</u>	<u>289</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	-32.530	242.743
50. Overige activiteiten	15	15
51. Overige organisatiekosten	-2.099	-1.903
52. Kosten omtrent leefbaarheid	-2.019	-1.390
53. Wijziging in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
54. Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	285	195
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.280	1.690
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-12.514</u>	<u>-12.294</u>
Saldo financiële baten en lasten (14)	-10.949	-10.410
Resultaat voor belastingen	5.310	268.090
57. Belastingen	-2.964	-4.263
Resultaat na belastingen	2.347	263.827
58. Aandeel in resultaat van deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>2.347</u>	<u>263.827</u>

Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
 - 2 Goede toekomstbestendige woningen
 - 3 Betaalbare woningen
 - 4 Voldoende woningen
 - 5 Prettig samen wonen in de buurt
 - 6 Onze samenwerkingspartners
 - 7 Organisatie en personeel
 - 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
 - 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
 - 10 Financiën
 - 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
 - 12 Kengetallen
- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant

Kasstroomoverzicht 2022

(in duizenden euro's)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huur (on)zelfstandige huurwoningen DAEB	81.614	79.302
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	2.295	2.047
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	1.028	995
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	1.162	1.137
Huur parkeervoorzieningen DAEB	4	11
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	701	650
Vergoedingen	5.095	4.288
Overheidsontvangsten / IMG	7.675	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.146	1.324
Ontvangen interest	162	161
Saldo ingaande kasstromen:	100.884	89.915
Uitgaven:		
Erfpacht	43	79
Betalingen aan werknemers	14.576	13.148
Onderhoudsuitgaven	23.812	21.670
Overige bedrijfsuitgaven	17.764	15.680
Betaalde interest	12.178	12.356
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	215	258
Verhuurdersheffing	156	8.634
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	633	295
Vennootschapsbelasting	3.911	4.959
Saldo uitgaande kasstromen:	73.288	77.080
Kasstroom uit operationele activiteiten:	27.596	12.835
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	13.070	21.172
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	-128
Verkoopontvangsten grond	509	340
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	76	877
Tussentelling ingaande kasstroom MVA:	13.655	22.262

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
 - 2 Goede toekomstbestendige woningen
 - 3 Betaalbare woningen
 - 4 Voldoende woningen
 - 5 Prettig samen wonen in de buurt
 - 6 Onze samenwerkingspartners
 - 7 Organisatie en personeel
 - 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
 - 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
 - 10 Financiën
 - 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
 - 12 Kengetallen
- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant

	2022	2021
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	61.881	47.459
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	20.234	12.774
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	337	285
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.170	668
Aankoop grond	154	0
Verwerving groepsmaatschappijen	0	0
Verkoop groepsmaatschappijen	0	0
Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen	0	0
Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen	0	0
Investerings in overige financiële activa	0	0
Desinvesteringen in overige financiële activa	0	0
Investerings in immateriële vaste activa	0	0
Desinvesteringen in immateriële vaste activa	0	0
Investerings overig	384	228
Externe kosten bij verkoop	636	549
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	84.796	61.962
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-71.140	-39.701
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	1.667	2.567
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-71	-841
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA:	1.596	1.726
Kasstroom uit (des)investerings:	-69.545	-37.975
Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe geborgde leningen	54.000	35.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	13.666	8.156
Aflossing ongeborgde leningen	1.025	1.006
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:	39.310	25.838
Mutatie liquide middelen	-2.638	698
Liquide middelen per 1-1	6.430	5.732
Liquide middelen per 31-12	3.792	6.430

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

14. 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.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Nijestee is opgesteld door het Bestuur op 11 april 2023.

Mevrouw E.J. Schieven
Algemeen directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 11 april 2023

de heer J. de Jeu
Voorzitter

mevrouw G.J.M. Scholten
Vice-voorzitter

Mevrouw A. Jonkman
Lid

mevrouw J.J. Tiemersma
Lid

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

Voorwoord

Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



T: +31 (0)50 521 57 57
E: groningen@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 253, 9700 AG Groningen
Paterswoldseweg 810, 9728 BM Groningen
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Nijestee.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Nijestee te Groningen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	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 2022 en van het resultaat over 2022 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 38,4 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 € 1,8 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 2022.

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 € 1,9 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 92k en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Nijestee heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 10.5 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Nijestee die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 9.2 van het jaarverslag, waarin het bestuur een toelichting heeft opgenomen ten aanzien van de beheersing van frauderisico's.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Nijestee en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Nijestee alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Nijestee bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevereden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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 GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 2.139.579.000 wat neerkomt op 97% 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 54-56 van de jaarrekening.</p> <p>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.</p> <p>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 NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2022, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>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.</p> <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarden gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Nijestee toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering</p>

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



<p>de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p>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.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 70 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>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.</p> <p>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 moeten maken, 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.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>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.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie</p>

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
 - 2 Goede toekomstbestendige woningen
 - 3 Betaalbare woningen
 - 4 Voldoende woningen
 - 5 Prettig samen wonen in de buurt
 - 6 Onze samenwerkingspartners
 - 7 Organisatie en personeel
 - 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
 - 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
 - 10 Financiën
 - 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
 - 12 Kengetallen
- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant



	tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
	Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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.

C. 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 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
 - 2 Goede toekomstbestendige woningen
 - 3 Betaalbare woningen
 - 4 Voldoende woningen
 - 5 Prettig samen wonen in de buurt
 - 6 Onze samenwerkingspartners
 - 7 Organisatie en personeel
 - 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
 - 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
 - 10 Financiën
 - 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
 - 12 Kengetallen
- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant



D. 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.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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

Inhoudsopgave

Voorwoord
Kerncijfers 2022

- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën
- 11 Verklaring maatschappelijke verantwoording
- 12 Kengetallen

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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.

Groningen, 20 april 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA
