Jaarverslag 2022

Nijestee

Nijestee ¡

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.

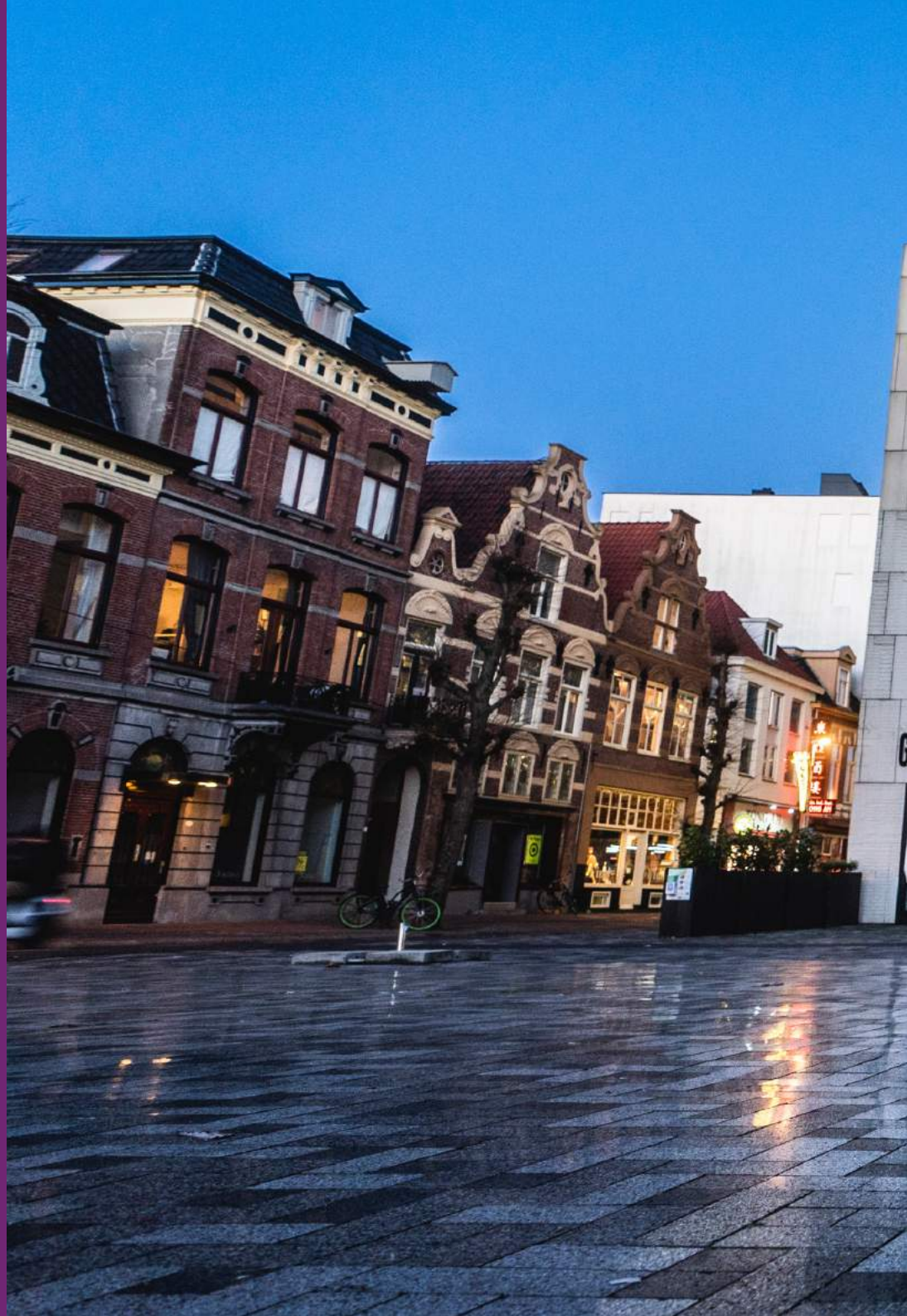
Vanuit een stevige basis naar de toekomst

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		1
Kerncijfers 2022		4
1	Tevreden huurders	6
2	Goede toekomstbestendige woningen	10
3	Betaalbare woningen	13
4	Voldoende woningen	16
5	Prettig samen wonen in de buurt	19
6	Onze samenwerkingspartners	21
7	Organisatie en personeel	24
8	Verslag van de Raad van Commissarissen	29
9	Naleving wetgeving en risicobeheersing	34
10	Financiën	38
11	Verklaring maatschappelijke verantwoording	49
12	Kengetallen	50
Bijlagen		
•	Jaarrekening	51
•	Overige gegevens	117
•	Controleverklaring accountant	118



Nijestee
De Woonkamer
NDCAFÉ 2JONGENS
T GRONINGEN

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
	• 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
Onze woningen zijn duurzaam	• Gem. energie-index is 1,3	• 1,32. Redenen: nieuwe labelsystematiek en verlopen/ geen energie labels	x
	• 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 seniorendoorstroom 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

Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed	• 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)	• Nieuwe huurder: 77% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een ≥ 8, 19% met een 6 of 7 en 4% < een 6.	v
		• Vertrokken huurder: 76% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een ≥ 8, 16% met een 6 of 7 en 8% < een 6.	v
	• Minimaal 85% van de serviceverzoeken is “first time fixed”	• Reparatieverzoek: 82% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een ≥ 8, 8% met een 6 of 7 en 10% < een 6.	v
		• Planmatig onderhoud: 77% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een ≥ 8, 19% met een 6 of 7 en 4% < een 6.	v
		• Gemiddeld is 83% van de serviceverzoeken first time fixed	x
Onze prestaties zijn maatschappelijk verankerd	• Het tekenen van voldragen prestatieafspraken met Huurdersraad en gemeente	• Prestatieafspraken zijn door alle partijen getekend.	v
We borgen de governance	• ILT-oordeel is positief (geen interventies).	• Positief oordeel	v
	• WSW-oordeel is laag risicoprofiel	• Laag risicoprofiel	v
	• RvC geeft goedkeuring voor strategische beleidstukken en (des)investeringen ≥ € 1 mln. resp. € 3 mln.	• Alle relevante strategische beleidsstukken en (des)investeringen zijn goedgekeurd.	v
We benutten de digitale mogelijkheden en data	• Eind 2022 hebben we een vastgestelde IT-visie	• Visie is in concept gereed.	o
	• Eind 2022 zijn de projecten “inzicht in contact” en “vastgoeddata op orde” succesvol afgerond	• Project "inzicht in contact" en “vastgoeddata op orde” zijn succesvol afgerond	v
Onze informatievoorziening is duidelijk, transparant en betrouwbaar	• De begroting 2023 is voor 1 december goedgekeurd in de RvC	• Begroting is goedgekeurd.	v
	• Goedkeurend accountantsoordeel bij jaarrekening en dVi	• Goedkeurende controleverklaring bij jaarrekening en dVi ontvangen.	v
We hebben een goede reputatie	• In 2022 hebben we een herijkt strategisch communicatieplan waarmee we het merk Nijestee versterken	• Plan is nog niet in definitieve vorm vastgesteld, inhoudelijk wordt het merk wel al versterkt.	o
	• 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	• Er is een marketingplan opgesteld, waarmee we ons bereik in 2023 verder vergroten.	v
We zijn gekwalificeerd, gemotiveerd en nemen onze kernwaarden als uitgangspunt	• Het ziekteverzuim is maximaal 3%	• Ziekteverzuim is 5,5%.	x
	• In 2022 is nulmeting naar betrokkenheid en bevlogenheid van medewerkers uitgevoerd	• Nulmeting heeft plaatsgevonden.	v
	• Eind 2022 is het project ‘tijd en plaatsbewust’ werken geïmplementeerd	• Project loopt volgens planning. Offertes zijn in markt uitgezet. In maart 2023 wordt de opdracht gegund en wordt het vervolg bepaald.	o
We zijn financieel gezond	• Voldoen aan de externe ratio’s van de AW en WSW (LtV, ICR, solvabiliteit, dekkingsratio)	• Financiële ratio’s voldoen.	v
	• Realiseren de onderhoudsactiviteiten conform de onderhoudsbegroting	• Onderhoudsuitgaven zijn € 2,5 miljoen hoger dan begroot.	x
	• De investeringsruimte is €114 miljoen	• € 83 miljoen; lagere investeringen in nieuwbouw door vertraging flexwoningen en hogere investeringen in energetische verduurzaming door stijgende bouwkosten.	x

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

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

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

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.

Presentatieveld Huurdersonderdeel	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter
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 enquete	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

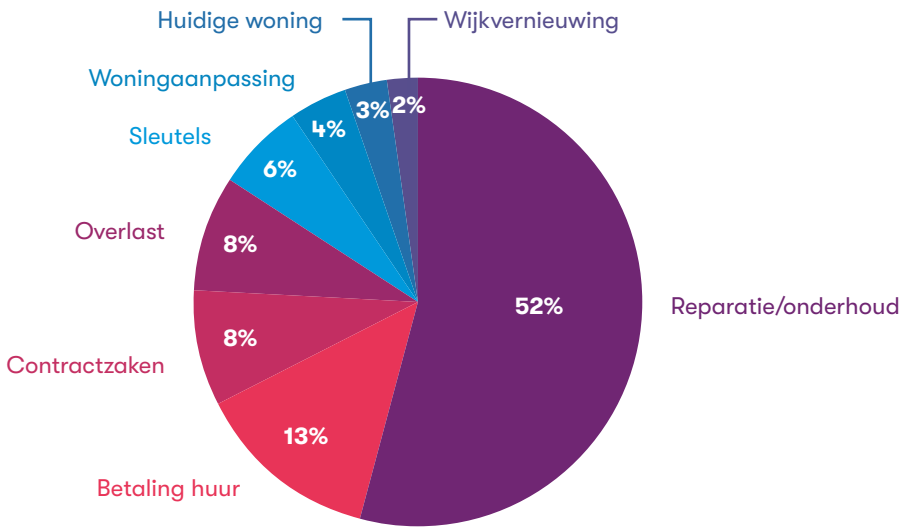
- Eigen werkzaamheden: we blijven sturen op de klanttevredenheid, het nakomen van afspraken en pakken signalen van bewoners voortvarend op. We zijn gestart met meer datagestuurd werken om veelvoorkomende vragen zo goed mogelijk in beeld te krijgen en klachten voor te zijn;
- Werk derden: we werken samen 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 uitwaaieren 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.

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.

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

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.

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 Fossemaheerd in Beijum aan. We brachten twee groene harten met planten en bloemen op de bergingen aan voor koelte.

2.3 Onderhoud

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

Conditiescore	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functie-vervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatie-delen 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 gerichter 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 verberting
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 (vooruitlopend op een formele verplichting) informatie verzamelen die invulling geeft aan de CSRD.

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

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?

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.

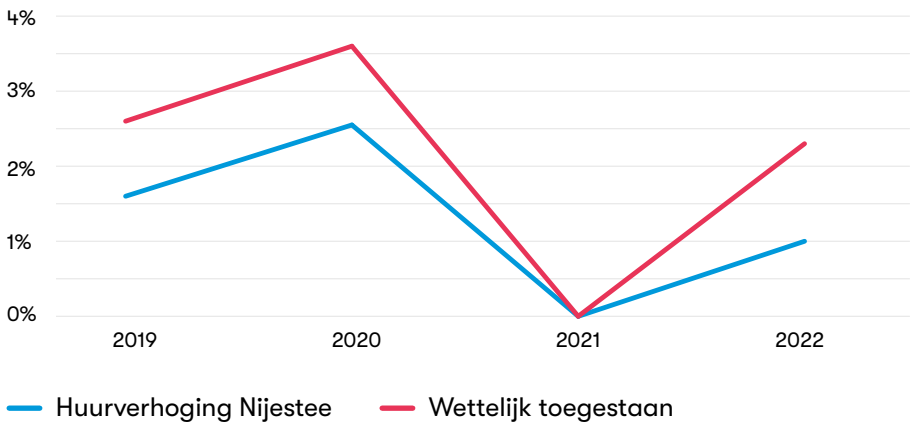
Ons huurbeleid is aan herijking toe, onder andere omdat de minister voor 2023 een algemene eenmalige huurverlaging heeft aangekondigd voor huishoudens met een inkomen van maximaal 120% van het sociaal minimum. Ook is er discussie over de toekomst van de huurtoeslag. In 2023 wordt dit verder uitgewerkt.

3.2 Huurprijzen

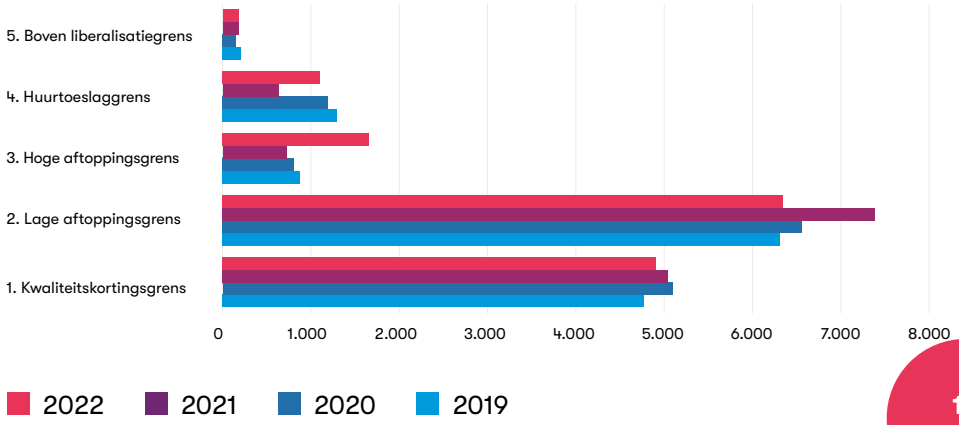
We kozen ervoor om de huurprijs met maximaal 1% te verhogen per 1 juli 2022. Wettelijk was vastgesteld dat dit maximaal 2,3% mocht zijn. De korting op de verhuurderheffing gaf ons financiële ruimte om dit gebaar te maken. Daarmee kwamen we onze belofte aan de Huurdersraad na om bij een sterke korting 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 huurbevriezing.



Hieronder het aantal woningen per huurcategorie:



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.

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

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.

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.

		Opgeleverde nieuwbouw	
Project	Buurt	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 erfpachtpercelen.

4.4 Te slopen woningen

Eerder vertelden we de bewoners van de Vinkenstraat 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%

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

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 buren.

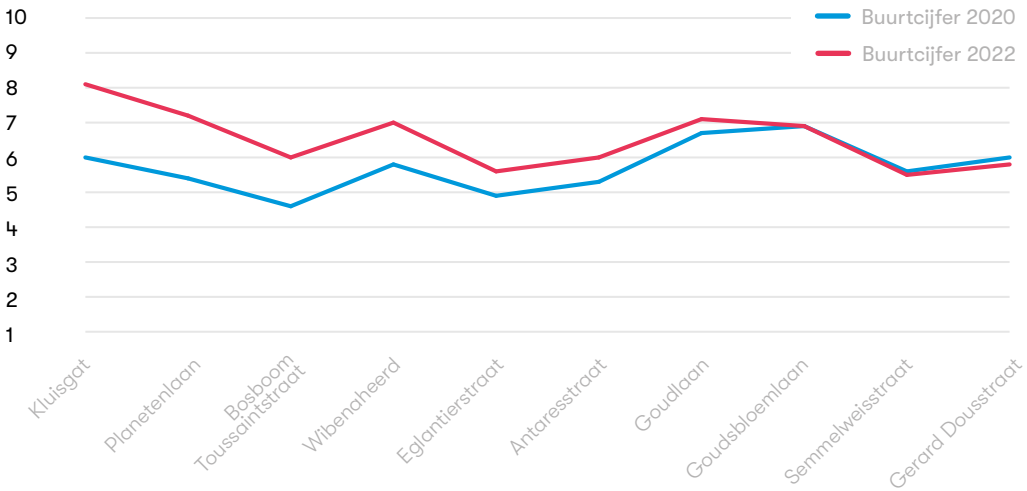
5 Prettig samen wonen in de buurt

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 moment-opname 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 woon-gebouw 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.

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.

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;
- Huurbevriezing 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.

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

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop Sociale Huur	Verduurzamen	Leefbaarheid
Prestatieafspraak 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.

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

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.

7 Organisatie en personeel

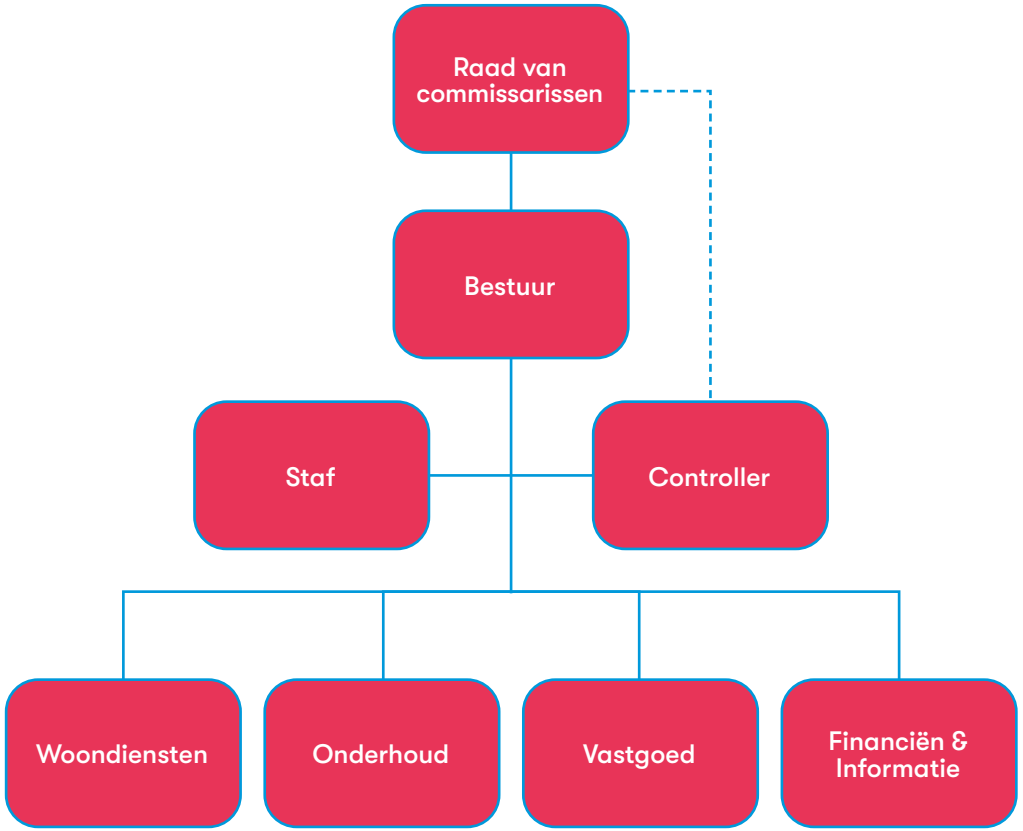
7.1 Organisatie

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:

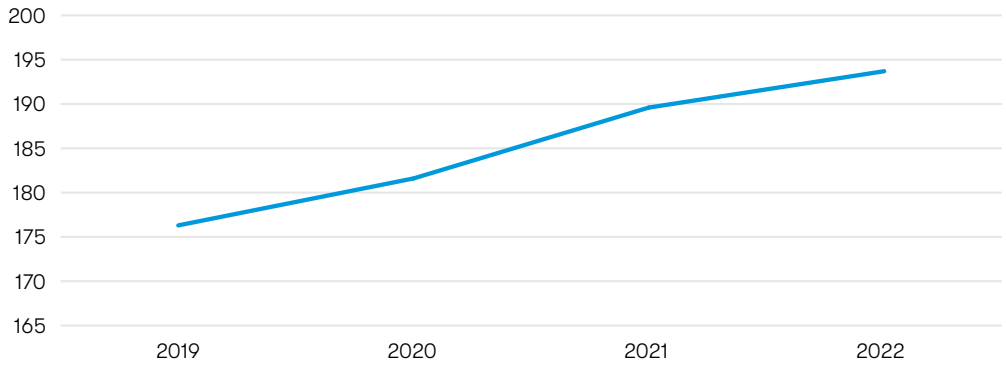


De RvC gaf de opdracht mee aan de nieuwe bestuurder om te onderzoeken of dit organisatiemodel nog past bij de huidige tijd. De komende periode wordt duidelijk hoe het organisatiemodel er uit komt te zien.

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 bevlogenheid van onze medewerkers. We scoorden erg goed met een 8,1. De gemiddelde bevlogenheid 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.

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 afvaardigding 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 verbetersuggesties 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.

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 studentenhuisvester SSH Utrecht verzorgt per 1 januari 2015 de huisvesting van buitenlandse studenten in de stad. Samen met De Huismeesters en Lefier leveren we de benodigde woonruimte. In september 2014 ondertekenden we de afspraken, waarbij de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool garant staan voor afname van een vast aantal eenheden.

- Corporaties in de regio. Het noorden van de provincie Groningen kampt met aardbevingen, in de stad is het vooralsnog bij enkele kleine bevingen gebleven. Vooral de woningen die de corporaties in de regio beheren lopen schade op. Om kennis uit te wisselen en stappen te maken rond de afhandeling van schade, nemen we deel aan overleggen van de corporaties die in het aardbevingsgebied werkzaam zijn.

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

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

Echt hoor, als je de kans hebt: DOEN!

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

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 oplopende 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

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 verstrekte 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 BinnensteBuitendag 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 betrekt 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.

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 leidinggevenden 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.

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 beslisdocumenten (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 agendapunt te laten zijn.

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

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 toezichts-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
	Penningmeester VNO/NCW/MKB Noord	Nee
J. Regterschot*		
	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

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

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.

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.

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.	↗	• Actieve deelname in relevante lokale, provinciale, regionale, landelijke en sectorale netwerken • Scenarioanalyse in de meerjarenbegroting • Complianceteam signaleert nieuwe wetgeving
Macro-economischeontwikkeling	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.	↗	• 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.	↗	• 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 bouwprijzen, niet beschikbaar zijn van aannemers en materialen, onvoldoende versnelling in de verduurzaming en vernieuwing van ons bezit, onvoldoende beschikbare en betaalbare bouwlocaties, zoals voor flexwoningen	↗	• Duurzaamheidsvisie; prioriteren van duurzaamheidsactiviteiten • Samenwerking met strategische partners/ co-creatie • Spreiding van projectenportefeuille (doelgroep, wijk en periode van bouw) • Herijking huurbeleid in 2023, met differentatie 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 enquete woonbeleving • Introduceren sturingsmodel ‘De goede woning’
Onvoldoende wendbaarheid van de bedrijfsvoering en onvoldoende cultuurverandering	Dat we de beoogde cultuurverandering naar een wendbare organisatie niet waar kunnen maken. Het personeelsbestand qua kwantiteit en/of qua kwaliteit (kennis/competenties) onvoldoende aansluit bij de toekomstige behoefte van de organisatie. We data onvoldoende benutten en onvoldoende snel inspelen op IT-veranderingen in de dienstverlening en bedrijfsvoering.	→	• Strategische personeelsplanning, potentie en hoge bevlogenheid van medewerkers benutten • Voorbeeldgedrag • Doorontwikkeling organisatie • Stimuleren van scholing en cursussen • Innovatiekracht van medewerkers benutten • Inzet datateam • Ontwikkeling visie op IT

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 aardbevingsschade. We hebben 258 woningen waar de kans op aardbevingsschade 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.

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

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?

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 dichter 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 CO^2-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.

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

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**
Investeringen:	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

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).

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	
17. Overlopende activa	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

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.

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 (doorexploiteren)	€ 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 doorexploiteren van het vastgoed. Door uit te gaan van alleen het scenario doorexploiteren 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 onderhouds-lasten 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.

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 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.

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-DAEN	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".

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.

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.

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%.

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 comercieel	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

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

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
- bedrijfsonroerend 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.*

13. Jaarrekening en toelichting

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 tdv 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**

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	
Totaal eigen vermogen:		**1.641.657**		**1.639.311**
Voorzieningen (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**

Winst- en verliesrekening over 2022

(in duizenden euro's)

	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 (10)		**49.997**		**34.019**
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
42. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
43. Toegerekende organisatiekosten	0		0	
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	-10.082		-16.419	
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	4		289	
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	-12.514		-12.294	
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		0		0
Resultaat na belastingen		**2.347**		**263.827**

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 woongelegenheden (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**

	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
Investeringen in overige financiële activa	0	0
Desinvesteringen in overige financiële activa	0	0
Investeringen in immateriële vaste activa	0	0
Desinvesteringen in immateriële vaste activa	0	0
Investeringen 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)investeringen:	**-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**

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

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

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 28 februari 2023.

Activiteiten van Nijestee

Nijestee is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting in de stad Groningen. Nijestee stelt zich ten doel mensen met verschillenden achtergronden en maatschappelijke posities samen te laten leven in buurten. Waarbij mensen kunnen kiezen waar en hoe ze wonen in een huis dat als thuis voelt. Nijestee biedt zo'n thuis, vooral aan mensen met een lager inkomen of mensen die hulp of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te wonen.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Nijestee zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Waardering onroerende en roerende zaken tdv exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde. Of sprake is van een lagere marktwaarde dient beoordeeld te worden aan de hand van de directe en indirecte opbrengstwaarde. Indien de hoogste van deze twee berekeningen lager is dan de historische kostprijs dient een afwaardering doorgevoerd te worden. Anno 2022 is de continuïteitsveronderstelling positief waarbij de indirecte en direct opbrengstwaarde niet onder de historische kostprijs uitkomt.

Salderen

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

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

Afrondingen

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie
Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. De classificatie is aangesloten bij het scheidingsplan DAEB / niet-DAEB zoals in november 2017 is goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Daarnaast omvat het commercieel vastgoed enkele woningen (27 stuks) die een huurprijs hebben beneden de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn in het scheidingsplan destijds overgeheveld naar de Niet-DAEB vanwege het relatief hoge aantal WWS-punten.

Complexindeling
Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed zijn opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voor komen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, resp. aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

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

Waardering na eerste verwerking
Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.
Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:
- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Nijestee hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of - vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Herwaarderingsreserve
Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.
Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen
Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop
Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onderhoud en verbetering
Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Nijestee heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Nijestee heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2022	2021
Streefhuur per maand:	€ 602	€ 589
Norm onderhoud:	€ 1.917	€ 1.818
Norm beheerslasten:	€ 1.180	€ 1.085

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

De volgende gebruiksduren worden hierbij gehanteerd:

Component	**Economische levensduur**
Casco	25 jaar
Installaties	20 jaar
Inventaris	10 jaar
Automatisering	3 jaar

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

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

Financiële activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

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

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

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen
Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf ‘Belastingen’.

Overige vorderingen
Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen of waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

Langlopende schulden

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten. Financiële instrumenten omvatten bij Nijestee handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Nijestee ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van Nijestee en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

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

Handleiding SBR-wonen

In september 2022 is een geactualiseerde handleiding verschenen van SBR-wonen inzake toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening corporaties. Nijestee volgt deze handleiding en heeft dit beschreven in een Position Paper. Consequentie is dat bepaalde indirecte lasten zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Nijestee, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, onroerende zaakbelasting, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van economische rechten en verplichtingen (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post “Vastgoed verkocht onder voorwaarden” in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen als ook sociale activiteiten. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Personeel

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

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

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. De Vaststellingsovereenkomst 1 (VSO 1) is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Nijestee heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Nijestee heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Nijestee. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

Toelichting op de balans (in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen (1)

	2022	2021
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.054.816	2.004.616
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	84.763	83.943
Subtotaal	**2.139.579**	**2.088.559**
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.536	22.197
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.002	14.512
Totaal vastgoedbeleggingen	**2.176.117**	**2.125.268**

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	1. DAEB Vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	14.205	1.592	15.797	
Boekwaarde 1 januari 2022:	**2.004.616**	**83.943**	**2.088.559**	
Boekwaarde HKP	432.322	51.119	483.441	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.575.501	33.344	1.608.845	
Onderdeel van Overige Reserves	-3.207	-520	-3.727	
Mutaties:				
Opleveringen	48.183	5.341	53.524	1
Investeringen	2.410	0	2.410	2
Investeringen PEV projecten in ontwikkeling	132		132	3
Verwervingen via fusie/overname	0	0	0	
Desinvesteringen door verkoop	-5.144	-4.900	-10.044	4
Desinvesteringen door sloop	0	0	0	
Herclassificatie	-173	173	0	5
Aanpassingen marktwaarde	4.921	206	5.127	6
Leegstaande woningen inzake verkoop	0	0	0	
Overige mutaties	-129	0	-129	
Totaal van de mutaties	**50.200**	**820**	**51.020**	
Boekwaarde 31 december 2022	**2.054.816**	**84.763**	**2.139.579**	
Boekwaarde HKP	463.524	56.045	519.569	7
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.591.166	32.099	1.623.265	
Onderdeel van Overige Reserves	126	-3.381	-3.255	

Toelichting:

1) In 2022 zijn 420 woningen opgeleverd (Johannes Vermeerstraat, Jan Groningerstraat, Dierenriemstraat, Berkenlaan en Wouter van Doeverenplein), 1 BOG (Wouter van Doeverenplein) en 85 parkeerplaatsen. De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 53,5 miljoen;
2) Ruim 250 woningen zijn in 2022 duurzaam verbeterd. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 2,4 miljoen;
3) Vanwege een wijziging in presentatie worden lopende verbeteringsinvesteringen vanaf 2021 verantwoord onder 'DAEB vastgoed in exploitatie'. Het bedrag van positief € 132.000 betreft enerzijds de afwikkeling van de projecten 2021 (bedrag -/- € 524.000). Anderzijds betreft het lopende projecten ultimo 2022 (bedrag € 656.000)

4) In 2022 zijn er 48 woningen verkocht, waarvan 32 DAEB en 16 niet-DAEB. Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 25 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 10 miljoen negatief;
5) In 2022 is één woning bij mutatie geherclassificeerd van een DAEB woning naar een Niet-DAEB woning;
6) De waardeontwikkeling van de woningmarkt in de stad Groningen stijgt minder snel t.o.v. voorgaande jaren. Er is sprake van een lichte stijging van € 5,1 miljoen.

Opmerkingen:
- Ultimo 2022 staan er 23 woningen leeg ten behoeve van verkoop in 2023. Volgens de richtlijnen van de jaarverslaggeving dient de marktwaarde van deze woningen te worden verantwoord onder “Voorraden”. Gezien het relatief beperkte belang ad € 3,5 miljoen, volledig DAEB woningen, is er voor gekozen om de waarde onder “Vastgoedbeleggingen” te laten staan.
- Voor één complex is een marktwaarde van € 0 bepaald ivm geplande sloop in het najaar van 2023.

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

	2022	**2021**	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	433.966	431.095	full
Eengezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	0	0	
Meergezinswoningen	1.598.965	1.571.531	full
Meergezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	656	523	
Bedrijfsmatig onroerend goed	29.985	29.511	full
Maatschappelijk onroerend goed	76.007	55.899	full
	2.139.579	**2.088.559**	

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

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploitatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.
- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelstel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden	***2023***	***2024***	***2025***	***2026***	***2027***	***2028 e.v.***
Prijsinflatie	*2,6%*	*2,3%*	*2,0%*	*2,0%*	*2,0%*	*2,0%*
Looninflatie	*3,7%*	*3,3%*	*3,3%*	*3,3%*	*3,3%*	*2,5%*
Bouwkostenstijging	*3,7%*	*3,3%*	*3,3%*	*3,3%*	*3,3%*	*2,5%*
Leegwaardestijging	*-2,5%*	*2,0%*	*2,0%*	*2,0%*	*2,0%*	*2,0%*
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	*VEX*	*VEX*	*VEX*	*VEX*	*VEX*	*VEX*
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	*VEX*	*VEX*	*VEX*	*VEX*	*VEX*	*VEX*
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	*VEX*	*VEX*	*VEX*	*VEX*	*VEX*	*VEX*
Beheerkosten per vhe - EGW	*€ 481*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Beheerkosten per vhe - MGW	*€ 472*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	*€ 445*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	*0,12%*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	*0,07%*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	*10,4%*	*10,4%*	*10,4%*	*10,4%*	*10,4%*	*10,4%*

Disconteringsvoet:	
- risicovrije rentevoet	*0,09%*
- sectorspecifieke risico-opslag	*6,34%*
- object-opslag	*varieert*
- marktopslag	*varieert*
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	*5,7%*
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	*6,3%*

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	***2023***	***2024***	***2025***	***2026 e.v.***
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	*€ 6,50*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Mutatieonderhoud per m2 bvo	*€ 10,90*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	*2%*	*2%*	*2%*	*2%*
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	*0,10%*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	*0,09%*			
- sectorspecifieke risico-opslag	*6,34%*			
- object-opslag (afhankelijk van segmentatie)	*varieert*			
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	*7,50%*			

Parameters parkeerplaatsen	***2023***	***2024***	***2025***	***2026 e.v.***
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	*€ 60*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	*€ 202*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Beheerkosten – parkeerplaats	*€ 30*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Beheerkosten – garagebox	*€ 41*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	*0,23%*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	*0,09%*			
- sectorspecifieke risico-opslag	*6,34%*			
- object-opslag	*varieert*			

Inschakeling taxateur
Nijestee hanteert de full-variant. Met ingang van het verslagjaar 2021 wordt de onroerende zaken in exploitatie volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Nijestee en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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

- *Markthuur:* Nijestee volgt de Markthuurtabel zoals gepubliceerd in het Marktwaarde-overleg Valuemetrics. Deze tabel "bepaalt" de markthuur op basis van de leegwaarde per m2 en het aantal m2. Er is een tabel voor de EGW en een tabel voor de MGW;
- *Leegwaarde:* De taxateur taxeert de portefeuille om de specifieke leegwaarde per complex te bepalen. De leegwaardestijging is gebaseerd op het Handboek (Provincie Groningen);
- *Disconteringsvoet:* de disconteringsvoet van een complex wordt in eerste instantie modelmatig bepaald op basis van de afspraken gemaakt in het Marktwaarde-overleg Noord-Nederland. De disconteringsvoet is als volgt opgebouwd:
  - Basis disconteringsvoet. Deze bedraagt 5,1% (geldt voor gehele portefeuille);
  - Vaste risico opslagen (locatie, object, duurzaamheid, omvang), gelden per complex;
  - Dynamische risico opslagen (mutatiegraad versus verhouding theoretische huur/mutatiehuur bij doorexploiteren en uitpondgraad versus verhouding theoretische huur/leegwaarde bij uitponden);
  - Correcties risico opslagen (vrije opslag/afslag bijvoorbeeld wanneer er verkooprestricties voor het complex gelden).
- *Onderhoud:* Nijestee hanteert bij de bepaling van de onderhoudskosten de VastgoedTaxatieWijzer (VTW). Vanaf waardering 2019 wordt er wel onderscheid gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploiteer scenario en normen in het uitpondscenario. Kosten voor mutatieonderhoud zijn vanaf 2019 opgenomen in de normen voor instandhoudingsonderhoud;
- *Mutatiekans:* Nijestee hanteert per complex het gemiddelde mutatiepercentage over het afgelopen vijf jaar. Per object wordt dit percentage verhoogd dan wel verlaagd wanneer er specifieke omstandigheden zijn.

Toelichting op de aard van Niet-DAEB-activiteiten
Nijestee bezit de volgende Niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2022	Aantal VHE 2021
Geliberaliseerde huurwoningen	207	200
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	46	46
Parkeervoorzieningen in exploitatie	1.339	1.252
Subtotaal (in marktwaarde opgenomen)	**1.592**	**1.498**
Overig (bergingen etc)	366	371
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling overig	0	0
Totaal	**1.958**	**1.869**

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

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

Het bestuur van Nijestee heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 806 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	* € 1 miljoen	* € 1 miljoen
Marktwaarde in verhuurde staat		**2.140**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 35	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 516	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 141	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 184	-/- € 806
Beleidswaarde		**€ 1.334**

Dit impliceert dat circa € 806 miljoen (2021: € 828 miljoen) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	**2022**
Streefhuur per maand	€ 602
Lasten beheer per jaar	€ 1.180
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.917

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 90 mln. lager
Lasten beheer per jaar	€ 50 hoger	€ 23 mln. lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 hoger	€ 23 mln. lager

Zekerheden en beperkingen

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

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Nijestee een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de “Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen”.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop
Nijestee heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin circa 300 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 75 woningen in het komend boekjaar worden verkocht (50 DAEB en 25 Niet-DAEB).

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Boekwaarde 1 januari 2022:	**22.197**	**14.512**
Boekwaarde HKP	**22.197**	**14.512**
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	**0**	0
Mutaties:		
Investeringen	**52.334**	0
Overboeking van voorziening	**15.370**	0
Overboeking naar in exploitatie-nieuwbouw	**-55.934**	0
Overboeking van exploitatie- energetisch verb.	**524**	
Overboeking naar in exploitatie-energetisch verb.	**-656**	0
Overboeking naar voorziening	**24.426**	0
Desinvesteringen/afboeking kosten	**-35.725**	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	**0**	-331
Herclassificatie	**0**	-377
Waardeverandering	**0**	198
Overige mutaties	**0**	0
Totaal van de mutaties	**339**	**-510**
Boekwaarde 31 december 2022	**22.536**	**14.002**
Boekwaarde HKP	22.536	14.002
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	**0**	0

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

- NB Grunobuurt blok 3	15.064
- NB Selwerd Fase 1	6.264
- NB Warmtevoorziening	826
- Overige	382
Totaal	**22.536**

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

Bloemsingel, 33 ateliers	1.307
De Velden, 11 woningen	4.340
Sterrenhof, 13 woningen	2.156
Grunobuurt, 7 woningen	4.304
Stadswerf, 6 woningen	1.895
Totaal	**14.002**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherrubriceerd onder de “Voorraden” tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de

terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de “Voorraden” opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde;

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

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

Het aantal woningen en ateliers verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022: 70 (2021: 72). In 2022 zijn 2 woningen teruggekocht. Deze eenheden zijn niet meer bestemd voor verkoop onder voorwaarden.

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

Materiele vaste activa (2)

5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie

	2022	2021
5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie	14.306	14.892
Totaal Materiële vaste activa	**14.306**	**14.892**

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie
Aantal verhuureenheden	**2**
Boekwaarde 1 januari 2022	**14.892**
Mutaties:	
Opleveringen	0
Investeringen	463
Verwervingen via fusie/overname	0
Desinvesteringen door verkoop	0
Desinvesteringen door sloop	0
Herclassificatie	0
Afschrijving	-1.049
Overige mutaties	0
Totaal van de mutaties	**-586**
Boekwaarde 31 december 2022	**14.306**

De boekwaarde (op basis van historische kostprijs) van de onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaan uit de volgende posten:

	2022	2021
Kantoor Damsterplein	13.620	14.302
Kantoor Antillenstraat	100	192
Automatisering	586	398
	14.306	**14.892**

Verloopoverzicht marktwaarde ultimo 2021 -> ultimo 2022

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

Saldo ultimo 2022	Mutatie Woningen/PP	Saldo inclusief mutatie Woningen/PP	Mutatie BOG/MOG	Saldo inclusief mutatie BOG/MOG	Mutatie Totaal	Saldo inclusief mutatie Totaal
Saldo ultimo 2021		**2.014.942**		**73.617**		**2.088.559**
Uitgesloten van waardering	0	2.014.942	0	73.617	0	2.088.559
Voorraadmutaties	25.834	2.040.776	20.559	94.176	46.393	2.134.952
Migratieverschil	850	2.041.626	-269	93.908	581	2.135.534
Bruto operationeel inkomen	10.599	2.052.225	633	94.541	11.232	2.146.766
Leegwaarde	15.173	2.067.397	0	94.541	15.173	2.161.938
Mutatiegraad & Uitpondfactor	-15.886	2.051.511	0	94.541	-15.886	2.146.052
Disconteringsvoet	-56.147	1.995.364	-4.452	90.089	-60.599	2.085.454
Exploitatielasten	40.635	2.035.999	2.387	92.476	43.022	2.128.475
Eindwaarde	17.137	2.053.136	1.752	94.228	18.889	2.147.364
Kapitaalcorrecties	-1.899	2.051.237	-3	94.224	-1.902	2.145.461
Kosten koper	-5.488	2.045.749	-394	93.831	-5.882	2.139.579
	30.807		**20.214**		**51.020**	
Saldo ultimo 2022		**2.045.749**		**93.831**		**2.139.579**

Financiële vaste activa (3)

6. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	6. Deelnemingen
Boekwaarde 1 januari 2022	**1**
Investeringen / aankopen / verstrekkingen	0
Desinvesteringen / verkopen / aflossingen	0
Resultaat deelnemingen	0
Dividenduitkering deelnemingen	0
Boekwaarde 31 december 2022	**1**

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1-1-2022	Aan- /verkopen	Resultaat / dividend deelneming	Waarde-wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2022
Woningnet NV	1	0	0	0	1
Totaal	**1**	**0**	**0**	**0**	**1**

Dit betreft een deelneming in Woningnet NV, het aandeel bedraagt 0,02% (2021: 0,02%).

7. Latente belastingvordering(en)

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

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

	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	**628**	**623**
Dotaties ten gunste van het resultaat	0	6
Onttrekking ten laste van het resultaat	-33	0
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
Boekwaarde 31 december	**596**	**628**

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	2022	2021
Belastinglatentie leningen	596	628
Boekwaarde 31 december	**596**	**628**

Ultimo 2022 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 489,9 miljoen. De commerciële waardering is € 492,9 miljoen. Voor het verschil van € 3,0 miljoen is conform de jaarrekeningregels een actieve latentie gevormd van € 0,6 miljoen. De actieve latentie daalt jaarlijks conform een voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht.

8. Overige vorderingen (Niet-DAEB)

	2022	2021
Stand per 1 januari	123	132
Aflossingen	-8	-8
Waardeveranderingen	1	-1
Stand per 31 december	**115**	**123**

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

Voorraden (4)

	2022	2021
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	331	0
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	692	1.946
11. Overige voorraden	334	213
Totaal	**1.356**	**2.159**

9. *Vastgoed bestemd voor verkoop*

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

Verwachte verkopen	**Aantal**	**Boekwaarde 31-12-2022**	**Verwachte opbrengstwaarde**
Sociaal vastgoed: woningen			
2023	1	331	331
2024 t/m 2027	0	0	0
Totaal		**331**	**331**

10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

	2022	**2021**
Grunobuurt	0	1.254
Antillenstraat (*)	420	420
Paradijsvogelstraat 2 (*)	147	147
Paradijsvogelstraat 9 (*)	125	125
Totaal	**692**	**1.946**

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

Doordat de omstandigheden van de locaties, naast de overboeking van de Grunobuurt, ultimo 2022 niet zijn gewijzigd ten opzichte van ultimo 2021 heeft Nijestee in overleg met de taxateur besloten om haar locaties in 2022 niet opnieuw te taxeren. Ultimo 2020 was de getaxeerde waarde € 1.030

Omschrijving	**Balanswaarde**	**Taxatie**	**Verschil**
Antillenstraat	420	430	10
Paradijsvogelstraat 2/9	272	600	328
Totaal	**692**	**1.030**	**338**

11. Overige voorraden

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

Vorderingen (5)

	2022	**2021**
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	**2.104**	**1.757**

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

12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:	2022	2021
Huurdebiteuren	857	670
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-76	-110
Totaal	**782**	**560**

Onder de post huurdebiteuren zijn eveneens de te vorderen servicekosten opgenomen. Van de Huurdebiteuren is een bedrag van circa € 12,7 toe te rekenen aan Niet-DAEB.

14. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	2022	2021
BTW	2	23
Totaal	**2**	**23**

17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Te ontvangen verkochte woningen / erfpacht (Niet-DAEB)	464	30
Te ontvangen subsidies vastgoed	26	0
Te verrekenen met bewoners	27	
Overige	44	78
Totaal	**561**	**107**

18. Liquide middelen

	2022	2021
Kas	1	11
Rekening-courant ABN-Amro bank	23	6
Rekening-courant BNG	3.768	6.413
Totaal	**3.792**	**6.430**

Van de liquide middelen is -/- € 12.300 toe te rekenen aan DAEB. Aan Niet-DAEB is € 16.100 toe te rekenen.

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2022	2021
19. Overige reserves	37.510	50.293
20. Herwaarderingsreserve	1.601.801	1.325.190
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	2.347	263.827
Totaal	**1.641.657**	**1.639.311**

19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Stand 1 januari	**50.293**	**34.146**
Mutaties		
Overheveling gerealiseerde verkopen van herwaarderingsreserve	7.045	7.406
Overheveling gerealiseerde sloop naar overige reserve	0	0
Resultaat vorig boekjaar	-19.828	8.741
	-12.783	16.147
Stand 31 december	**37.510**	**50.293**

20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	**1.325.190**	**1.208.705**
Mutaties:		
Overheveling gerealiseerde verkopen naar overige reserve	-7.045	-7.406
Overheveling gerealiseerde sloop naar overige reserve	0	0
Resultaat vorig boekjaar, onderdeel herwaarderingsreserve	283.655	123.891
	276.610	116.485
Stand per 31 december	**1.601.800**	**1.325.190**

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. De herwaarderingsreserve ultimo 2022 is, na voorstel resultaatbestemming 2022 ad € 2.347 tbv van de herwaarderingsreserve, als volgt te specificeren:

Bedragen * EUR 1.000	**Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)**	**Commercieel vastgoed in exploitatie (NIET-DAEB)**	**Totaal**
Marktwaarde	*2.054.816*	*84.763*	***2.139.579***
Historische kostprijs	*463.524*	*56.045*	***519.569***
Verschil	***1.591.292***	***28.718***	***1.620.010***
Herwaarderingsreserve	***1.591.166***	***32.099***	***1.623.265***
Via Overige reserves	***126***	***-3.381***	***-3.255***

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.623 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2021: € 1.609 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

21. Resultaat na belastingen van het boekjaar

	2022	2021
Resultaat voorgaand boekjaar	263.827	132.632
Ongerealiseerd resultaat vorig boekjaar naar herwaarderingsreserve	-283.655	-123.891
Gerealiseerd resultaat vorig boekjaar naar overige reserve	19.828	-8.741
	0	0
Toekenning resultaat huidig boekjaar	2.347	263.827
Stand per 31 december	**2.347**	**263.827**

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 2.347 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 19.118 verlies aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 21.465 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is nog niet verwerkt in het eigen vermogen. Statutair zijn geen voorschriften opgenomen qua resultaatbestemming.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 13 april 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorzieningen (7)

	2022	2021
22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	24.426	15.370
23. Latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	**24.426**	**15.370**

22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2022	2021
Stand per 1 januari	**15.370**	**4.440**
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**-15.185**	-4.440
Toevoegingen	24.241	15.370
Stand per 31 december	**24.426**	**15.370**

De stand ultimo 2022 bestaat uit de volgende projecten:

Omschrijving	**Bedrag**
- NB Tonkenstraat	9.643
- NB Grunobuurt blok 2	4.762
- EV Bleekveld	3.213
- EV G. Ter Borghstraat	3.200
- EV Agricolastraat	2.846
- EV Oude kazerne	288
- EV Lijnbaanstraat	130
- EV Radiumstraat	95
- EV Planetenlaan Subsidie	89
- EV Lindelaan & Heesterpoort	78
- BRM Vermeerstraat	60
- EV Palmslag	22
Totaal	**24.426**

Langlopende schulden (8)

	2022	2021
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	**481.330**	**455.487**

24. Schulden aan overheid

	2022	2021
Stand per 1 januari	**30.724**	**38.520**
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	0	0
Aflossing	-3.469	-7.796
	-3.469	-7.796
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december	27.255	30.724
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.834	-3.242
Stand per 31 december	**23.421**	**27.482**

Van de leningenportefeuille schuld aan overheid is een bedrag van € 9 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

25. Schulden aan banken

	2022	2021
Stand per 1 januari	**422.822**	**389.187**
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	54.000	39.240
Aflossing	-11.221	-5.606
	42.779	33.634
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december	465.601	422.821
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-23.399	-11.221
Stand per 31 december	**442.202**	**411.600**

Van de leningenportefeuille schuld aan banken is een bedrag van € 0 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

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

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom x € 1.000,-	Gemiddelde rente	Gemiddelde resterende looptijd
Annuïteit	46	132.855	3,11%	12,8
Basisrente	11	144.000	3,42%	38,1
Fixe	28	199.000	1,76%	27,9
Flexlening	2	25.000	2,16%	0,4
Aflossing flexlening		-8.000		
Totaal	**87**	**492.855**	**2,63%**	**25,9**
Waarvan DAEB	**81**	**483.844**		
Waarvan Niet-DAEB	**6**	**9.011**		

De looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

Looptijd	Aantal leningen	Restant hoofdsom x € 1.000,-
Tussen 0 en 5 jaar	17	40.574
Tussen 5 en 10 jaar	22	59.264
Tussen 10 en 15 jaar	19	93.870
Tussen 15 en 20 jaar	1	8.161
Tussen 20 en 30 jaar	2	27.985
Tussen 30 en 40 jaar	16	203.000
Tussen 40 en 50 jaar	10	60.000
Totaal	**87**	**492.855**

De leningen portefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Soort lening	Aantal leningen	Restant hoofdsom x € 1.000,-
Vastrentende leningen	66	274.597
Variabele rentende leningen	10	74.258
Basisrenteleningen	11	144.000
Totaal	**87**	**492.855**

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

Geldgevers	Aantal leningen	Restant hoofdsom x € 1.000,-	Gemiddelde rente	Aandeel van totaal
BNG	40	272.931	2,28%	55,4%
Gemeente Groningen	24	27.255	2,49%	5,5%
NWB	19	174.617	3,29%	35,4%
SVN	1	53	0,50%	0,0%
Monuta	1	6.000	0,74%	1,2%
N26 Bank GMBH	1	6.000	1,47%	1,2%
Stichting pensioenfonds ABP	1	6.000	2,63%	1,2%
Totaal	**87**	**492.855**	**2,63%**	**100%**

Voor de leningen is hypothecaire zekerheid ter hoogte van de totale schuld verstrekt met betrekking tot het onroerend goed.

26. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	**13.760**	**11.515**
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-665	-513
Opwaarderingen	193	2.758
Afwaarderingen	0	0
Stand per 31 december	**13.288**	**13.760**

De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 37 woningen (2021: 39) en 33 ateliers (2021: 33).

Deze post is als volgt samengesteld:

Bloemsingel, 33 ateliers	1.176
De Velden, 11 woningen	4.030
Sterrenhof, 13 woningen	4.197
Grunobuurt, 7 woningen	2.030
De Stadswerf, 6 woningen	1.855
Totaal	**13.288**

27. Overige schulden

	2022	2021
Waarborgsommen	325	316
Erfpachtverplichtingen (Niet-DAEB)	2.094	2.329
Totaal	**2.420**	**2.645**

De erfpachtverplichtingen zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Pioenstraat	80	113
Gerbrand Bakkerstraat	1.470	1.644
Hyacinthstraat	294	308
Kooykerplein	251	264
Totaal	**2.094**	**2.329**

Kortlopende schulden (9)

	2022	2021
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	**50.975**	**41.090**

28. Schulden aan overheid

	2022	2021
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen gemeente Groningen	3.834	3.242
Overige Gemeente Groningen	30	20
Totaal	**3.864**	**3.262**

29. Schulden aan banken

	2022	2021
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	23.399	11.221
Totaal	**23.399**	**11.221**

Van de aflossingsverplichting komend boekjaar is een bedrag van € 1.041 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	2022	2021
Loonbelasting	730	651
Omzetbelasting	3.605	3.291
Vennootschapsbelasting	2.155	3.628
Premies bedrijfsvereniging	0	3
Totaal	**6.489**	**7.573**

32. Overige schulden

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

33. Overlopende passiva

	2022		2021	
	Totaal	**> 1 jaar**	**Totaal**	**> 1 jaar**
Vooruit ontvangen huur	804	0	840	0
Niet vervallen rente op leningen	5.613	0	5.377	0
Te verrekenen met bewoners	0	0	163	0
Nog te betalen projectkosten	1.762	0	4.422	0
Vooruit ontvangen aardbeving subsidie	2.874	0	1.331	0
Overig	1.077	0	559	0
Totaal	**12.130**	**0**	**12.692**	**0**

Van de overlopende passiva (onderdeel “niet vervallen rente op leningen”) is een bedrag van € 98 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

Kredietrisico

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

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

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Nijestee.

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Nijestee aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 7 miljoen (2021: € 7 miljoen). Nijestee bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat Nijestee steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde doelstellingen te blijven.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

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

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

Bedragen * € 1.000,-

Restant looptijd	Aantal leningen	tot 1%	1%-2%	2% -3%	3% - 4%	4% -5%	5% -6%	> 6%	Totaal
0 tot 5 jaar	17	16.368	15.933	8.272	0	0	0	0	40.574
5-10 jaar	22	15.700	14.873	10.918	0	2.679	13.030	2.065	59.264
10-15 jaar	19	24.000	5.000	27.362	4.522	32.892	0	95	93.870
15-20 jaar	1	8.161	0	0	0	0	0	0	8.161
20-30 jaar	2	7.000	0	20.985	0	0	0	0	27.985
30-40 jaar	16	0	6.000	42.000	89.000	66.000	0	0	203.000
40-50 jaar	10	42.000	12.000	6.000	0	0	0	0	60.000
Totaal	**87**	**113.230**	**53.806**	**115.537**	**93.522**	**101.571**	**13.030**	**2.160**	**492.855**

De effectieve rentevoet van de van leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,63%

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen
Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

Bedragen * € 1.000,-

Jaar	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2023	9.543	17.689
2024	9.076	0
2025	9.422	10.000
2026	9.005	5.000
2027	9.260	5.000
Totaal	**46.306**	**37.689**

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 25,9 jaar (2021: 25,9 jaar).

Marktrisico

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

Reële waarde

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

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

Bedragen * € 1.000)	**Boekwaarde 2022**	**Boekwaarde 2021**	**Reële waarde 2022**	**Reële waarde 2021**
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
- Deelnemingen	1	1	1	1
- Belastinglatenties	596	628	596	628
- Overige vorderingen	115	123	115	123
- Vlottende vorderingen	2.104	1.756	2.104	1.756
- Liquide middelen	3.792	6.430	3.792	6.430
Totaal	**6.608**	**8.938**	**6.608**	**8.938**
Financiële passiva:				
- Langlopende schulden	492.855	453.545	514.236	688.224
- Kortlopende schulden	50.974	26.627	50.974	26.627
Totaal	**543.829**	**480.173**	**565.210**	**714.851**

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen op basis van de IRS curve ultimo 2022.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling waren corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage. In 2021 is het borgingsstelsel van het WSW gewijzigd. De verplichting van een obligo is vervangen door een obligolening. Nijestee heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Nijestee niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Nijestee. De obligo lening van Nijestee bedraagt € 11.491.000,- en deze is niet (deels) opgenomen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operational leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Nijestee ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract. Eind 2022 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 199 (2021: € 208).

	2022	**2021**
Periode < 1 jaar	1	0
1 jaar < periode < 5 jaar	198	208
Totaal	**199**	**208**

Erfpachtverplichtingen

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

Huurverplichtingen

Nijestee is een huurverplichting aangegaan voor de huur van de grond onder de studio's aan de Vrydemalaan. De huur voor 2022 bedraagt € 103, het contract loopt tot 1 april 2024 met een optie tot verlenging tot 1 april 2026.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen in sociaal vastgoed voor nieuwbouw, renovatie en energetische verbeteringen van woningen voor een totaalbedrag van € 19.179 (2021: € 64.865), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voorvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan voor planmatig onderhoud voor een bedrag van € 1.172 (2021: € 1.411).

Terugkoopverplichtingen

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

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

Borgstelling
Door de toegelaten instelling zijn geen borgstellingen verleend.

Heffing voor saneringssteun
De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. De heffing voor saneringssteun 2022 is komen te vervallen.

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

Niet in de balans opgenomen activa

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Tot en met 2022 zijn 70 woningen/ateliers onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2021: 72 woningen/ateliers). Omdat de verkoop van deze woningen kwalificeert als een verkooptransactie, zijn deze woningen na verkoop niet meer in de balans opgenomen. De condities van de terugkooprechten/plichten -zijn opgenomen in de toelichting op de balans onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Aardbeving subsidie
Door het ministerie van Binnenlandse Zaken is op grond van artikel 2 van de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen een subsidie toegekend voor een bedrag van maximaal € 5.900.727 voor het verstrekken van een tegemoetkoming van € 750 aan onze huurders die een woning van ons huren in het postcodegebied en voor de kosten van verduurzaming, onderhoud en/of verbetering van een gebouw voor zover dat gebouw bestemd is voor bewoning, gelegen is in het postcodegebied en geen deel uitmaakt van het versterkingsprogramma.

In 2021 is een eerste voorschot ontvangen van € 2.566.921. In 2022 is een tweede voorschot ontvangen van € 1.666.903. Het restant ad. € 1.666.903 ontvangen we in 2023.

Subsidie kleine energiebesparende maatregelen
Door de gemeente Groningen is op grond van artikel 2 van de Algemene Subsidieverordening gemeente Groningen een subsidie toegekend voor een bedrag van maximaal € 309.760 voor implementatie van kleine energiebesparende maatregelen voor huurders.

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

34. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	83.249	80.675
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.238	1.917
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.049	1.025
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.982	1.900
	88.519	**85.517**
Huurderving wegens leegstand	-1.113	-935
Huurderving wegens oninbaar	-92	-70
Huurderving wegens wijkvernieuwing	-485	-454
Totaal	**86.830**	**84.058**

Per 1 juli 2022 was de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld 0,85% (1 juli 2021: 0%). Voor EFG labels is een jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd van 0% en voor de overige eenheden 1%. De totale huursomstijging over 2022 bedraagt 2,06%. De huursomstijging is de optelsom van de jaarlijkse huurstijging per 1 juli en de huuraanpassing bij mutatie.

35. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.086	4.560
Derving wegens leegstand	-64	-58
Totaal	**5.022**	**4.502**

36. Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Servicecontracten	-4.884	-4.382
Toegerekende organisatiekosten	-123	-98
Totaal	**-5.007**	**-4.481**

37. Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Overheidsbijdrage waardedaling	7.675	0
Totaal	**7.675**	**0**

38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Beheers- en administratiekosten VvE	-409	-393
Kosten energielabeling	-309	-95
Deurwaarderskosten	-157	-57
Woningnet beheer en optimalisatie	-117	-111
Inschrijfgeld Woningnet	272	448
Doorberekening Woonurgentie	210	-108
Dekking vaste activa	1.716	1.592
Overige baten / lasten	-214	-54
	993	**1.223**
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Bij: bruto salarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-7.358	-6.810
Bij: overige toegerekende lasten	-3.287	-2.523
Totaal	**-9.651**	**-8.109**

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. In september 2022 is de handleiding van SBR Wonen geactualiseerd ("Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties"). We hebben deze handleiding gevolgd.

Lonen en salarissen

De lasten lonen en salarissen voor Nijestee betreffen:

	2022	2021
Salarissen	-10.596	-9.860
Sociale lasten	-1.671	-1.495
Pensioenen	-1.410	-1.256
Overige personeelskosten	-2.564	-1.864
Totaal	**-16.241**	**-14.475**

Bij Nijestee waren ultimo 2022 193,7 werknemers in dienst (2021: 189,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten. Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel, per ultimo 2022 is als volgt:

	Fte
Directie Staf	13,8
Woondiensten	65,5
Vastgoed	29,0
F&I	22,6
Onderhoud	62,8
Totaal	**193,7**

Pensioenlasten

De medewerkers van Nijestee hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Over 2022 bedroeg de gemiddelde beleidsdekkingsgraad van het SPW 127% (2021: 111%). De beleidsdekkingsgraad is de gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

39. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Niet-planmatig onderhoud:		
Dagelijks- en verhuisonderhoud	-9.785	-8.393
Brand- en stormschades	-225	-140
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-152	-152
	-10.162	**-8.685**
Planmatig onderhoud:		
Reguliere werkzaamheden planmatig onderhoud	-7.490	-8.509
Contract onderhoud (CV, lift etc)	-2.417	-2.303
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.369	-1.398
Woonomgeving	-632	-563
Exploitatie bijdrage warmteleveranciers	-275	-185
	-12.183	**-12.958**
Bij: toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-6.787	-6.423
Af: beheerkosten werkapparaat	2.258	2.258
Totaal	**-26.874**	**-25.808**

40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

	2022	2021
Operationele lasten:		
Belastingen	-5.862	-5.586
Verzekeringen	-346	-368
Obligo WSW	-215	-258
Contributie landelijke federatie	-84	-79
Verhuurdersheffing	-156	-8.634
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-64	-38
Huur gronden	-106	-102
Waterschapslasten	-1.247	-1137
Overige operationele kosten	0	0
	-8.080	**-16.201**
Opbrengsten in mindering op operationele lasten:		
Resultaat erfpacht	81	55
Overige / vergoedingen poli	2	2
	83	**57**
Totaal	**-7.997**	**-16.144**

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2022	2021
Woningen vanuit verhuur	11.959	19.312
Woningen/ateliers vanuit VoV	34	1.093
Maatschappelijk onroerend goed	0	66
Garages en bergingen	507	524
Grond in erfpacht	302	490
Locaties	200	0
Totaal	**13.003**	**21.485**

Van de totale verkoopopbrengst ad € 13.003, is een bedrag van € 6.063 te kwalificeren als Niet-DAEB.

45. Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-87	-165
Overige lasten	61	115
Totaal	**-27**	**-50**

46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille

	2022	2021
Woningen vanuit verhuur	-9.488	-14.841
Woningen/ateliers vanuit VoV	-7	-862
Bedrijfsonroerend goed	0	-73
Garages en bergingen	-286	-376
Grond in erfpacht	-148	-267
Locaties	-151	0
Verkoopkosten	0	0
Totaal	**-10.082**	**-16.419**

De boekwaarde verkocht bestaand bezit is als volgt te specificeren:
Van de totale boekwaarde ad € 10.082, is een bedrag van € 4.938 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:

Woningen vanuit verhuur	48	72
Woningen/ateliers vanuit VoV	1	3
Bedrijfsonroerend goed	0	1
Garages en bergingen	30	32
Grond in erfpacht	10	18
Locaties	2	0
Totaal	**91**	**126**

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt te specificeren:

	2022	2021
Afwaardering MV (*1) investeringen sociaal vastgoed	-16.830	-4.309
Waardeverandering investeringen sociaal vastgoed - sloop	-77	135
Waardeverandering investeringen commercieel vastgoed - sloop	0	-149
Afwaardering MV (*2) energetische verbeteringsprojecten	-18.171	-21.164
Verhuiskosten	-1.120	-435
Afboeking en nazorg diverse projecten	-774	-958
Afboeking kosten projecten omgeving	-688	-472
Afboeking overige	-1	0
Totaal	**-37.661**	**-27.352**

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

MV nieuwbouw Tonkenstraat uitvoering	-9.947
MV nieuwbouw Grunobuurt blok 2 uitvoering	-6.182
MV nieuwbouw Grunobuurt blok 3 uitvoering	-1.883
MV nieuwbouw Selwerd fase 1 uitvoering	-1.429
MV nieuwbouw diversen	-538
MV nieuwbouw Vrydematoren oplevering	2.106
MV nieuwbouw Grunobuurt blok 5 oplevering	572
MV nieuwbouw Grunobuurt blok 4 oplevering	331
MV nieuwbouw Dierenriemstraat oplevering	140
Totaal	**-16.830**

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

MV Energetische verbetering Bleekveld	-3.254
MV Energetische verbetering G. Doustr&Ostadestr&Borghstr	-3.224
MV Energetische verbetering Zilverlaan	-2.957
MV Energetische verbetering Agricolastraat	-2.890
MV Energetische verbetering Oude Kazerne	-2.834
MW energetische verbetering Galenuslaan	-1.323
MV Energetische verbetering Diversen	-3.017
MV Energetische verbetering Mangaanstraat	994
MV Energetische verbetering Polder& Cubastraat	209
MV Energetische verbetering Vinkhuizen	124
Totaal	**-18.171**

48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

	2022	2021
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	206	6.803
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	4.921	263.003
Totaal	**5.127**	**269.806**

De niet-gerealiseerde waardeverandering is als volgt te specificeren:

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Reguliere waardemutatie a.g.v. marktontwikkelingen	4.921	206	5.127
Totaal	**4.921**	**206**	**5.127**

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

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

	2022	2021
Waardeveranderingen vastgoed VoV	198	3.047
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed VoV	-193	-2.758
Totaal	**4**	**289**

50. Overige activiteiten

	2022	2021
Vergoeding telefoonmasten	15	15

51. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Bestuurskosten	-132	-112
Accountantskosten	-132	-127
Taxatiekosten	-99	-110
Kosten salarisverwerking	-33	-28
Visitatie	-43	-1
Advieskosten fiscaal	-40	-10
Overige lasten	-15	-29
Toegerekende organisatiekosten :		
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-1.070	-1.066
Overige toegerekende lasten	-532	-420
Totaal	**-2.099**	**-1.903**

52. Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Fysieke kwaliteit woonomgeving	-771	-519
Leefklimaat in de buurt	-274	-184
Sociale samenhang in de buurt	-603	-406
Overige toegerekende lasten	-371	-281
Totaal	**-2.019**	**-1.390**

Saldo financiële baten en lasten (14)

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

	2022	2021
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	-12.514	-12.294
Totaal	**-10.949**	**-10.410**

Van de Rentelasten is een bedrag van € 196 te kwalificeren als Niet-DAEB.

57. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Mutatie tijdelijke verschillen	-33	6
Vennootschapsbelasting 2018	18	0
Vennootschapsbelasting 2019	-214	285
Vennootschapsbelasting 2020	1.958	0
Vennootschapsbelasting 2021	0	-4.554
Vennootschapsbelasting 2022	-4.692	0
Totaal	**-2.964**	**-4.263**

Het effectieve belastingtarief bedraagt 55,8% in 2022 (2021: 1,6%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 25%, wordt veroorzaakt door mutaties in latente vorderingen – voorzieningen. De latente vorderingen en – voorzieningen zijn gevormd door tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen en doordat er sprake is van fiscaal compensabele verliezen.

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen volgens jaarrekening		5.310
- Onrendabele investeringen en waardeveranderingen	31.415	
- Saneringsheffing	0	
- Afschrijvingen	32	
· Verkoopresultaat bestaand bezit	4.030	
- Energetische verbeteringen	-7.955	
- Rente	8.220	
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	-22.678	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		13.064
Belastbaar bedrag		18.374
Af: Herbestedingsreserve		0
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar		**18.374**

Toelichting op het kasstroomoverzicht (in duizenden euro's)

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2021	6.430	
Zeer liquide effecten per 31 december 2021	0	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens het kasstroomoverzicht		6.430
Balansmutatie geldmiddelen in 2022		-2.638
Liquide middelen per 31 december 2022	3.792	
Zeer liquide effecten per 31 december 2022	0	
Geldmiddelen per 31 december 2022 volgens het kasstroomoverzicht		3.792

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Wet Normering Topinkomens

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De WNT is van toepassing op Nijestee. Het voor Nijestee toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 vastgesteld op € 216.000 (bezoldigingsklasse H).

Vanaf 1 juni 2022 vallen alleen de Algemeen directeur / bestuurder en directeuren die na 1 januari 2018 in dienst zijn gekomen onder de WNT. De WNT is daarmee vanaf 1 juni 2022 niet langer van toepassing op de overige directieleden.

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

Gegevens 2022

bedragen x € 1	P.L. Bregman	E.J. Schieven	J.F. Drenth	J.G. Houtsma	C. Terhell	H.J.J. Vogel [1]
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Directeur Onderhoud	Directeur F&I	Directeur Woondiensten	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 -28-2	01-06 -31-12	01-01 - 31-05	01-01 - 31-05	01-01 - 31-05	01-01 -31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	33.264	92.641	56.868	56.123	52.563	130.490
Beloningen betaalbaar op termijn	3.310	11.545	8.012	8.002	7.925	19.229
Subtotaal	**36.574**	**104.186**	**64.880**	**64.125**	**60.489**	**149.719**
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.915	126.641	89.359	89.359	89.359	216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**36.574**	**104.186**	**64.880**	**64.125**	**60.489**	**149.719**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	[2]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

[1] Functionaris wordt tot uiterlijk 31 mei 2026 aangemerkt als topfunctionaris in verband met de functie als directeur bestuurder tot en met 31 mei 2022.
[2] De overschrijding van € 1.659 wordt veroorzaakt door de uitbetaling van de verlofdagen uit 2021 i.v.m. einde dienstbetrekking. Dit is toegestaan en leidt niet tot een onverschuldigde betaling.

Gegevens 2021

bedragen x € 1	P.L. Bregman	E.J. Schieven	J.F. Drenth	J.G. Houtsma	C. Terhell	H.J.J. Vogel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Directeur Onderhoud	Directeur F&I	Directeur Woondiensten	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0		1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja		ja	ja	ja	ja
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	168.185		124.676	120.526	108.017	125.452
Beloningen betaalbaar op termijn	18.838		18.450	18.092	17.251	18.450
Subtotaal	**187.023**		**143.126**	**138.617**	**125.268**	**143.901**
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000		209.000	209.000	209.000	209.000
Bezoldiging	**187.023**		**143.126**	**138.617**	**125.268**	**143.901**

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2022

bedragen x € 1	J. de Jeu	A. Jonkman	J. Tiemersma
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.724	13.837	13.938
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**20.724**	**13.837**	**13.938**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

bedragen x € 1	L.J. Regterschot	G.J.M. Scholten	E.H.C. van der Laan
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.837	13.786	14.112
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**13.837**	**13.786**	**14.112**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt:

Gegevens 2022

bedragen x € 1	P.L. Bregman
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2022
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverba	13.061

Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	13.061
Waarvan betaald in 2022	13.061
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

Accountantskosten

	2022 BDO Accountants
Controle van de jaarrekening 2022	124
Andere controleopdrachten	15
Totaal	**139**

	2021 BDO Accountants
Controle van de jaarrekening 2021	113
Andere controleopdrachten	14
Totaal	**127**

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het jaar 2022 zijn verricht. Bovenstaande toelichting van de accountantshonoraria van BDO is verplicht op grond van de wet (artikel 2: 382a BW).

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

Op grond van artikel 15 lid 2 en van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV), dienen corporaties in de toelichting op de jaarrekening 2022 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de Niet-DAEB-tak op te nemen. Hieronder voldoet Nijestee aan die verplichting.

BALANS 2022 (voor resultaatverdeling)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	2.054.816	0	0	2.054.816
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	84.763	0	84.763
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	14.002	0	14.002
4, Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.821	6.715	0	22.536
Totaal van vastgoedbeleggingen:	**2.070.637**	**105.480**	**0**	**2.176.117**
II Materiële vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	14.306	0	0	14.306
Totaal van materiële vaste activa:	**14.306**	**0**	**0**	**14.306**
III Financiële vaste activa				
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	92.389	1	-92.389	1
2. Latente belastingvordering(en)	596	0	0	596
3. Leningen u/g	1.000	0	-1.000	0
4. Overige vorderingen	0	115	0	115
Totaal van financiële vaste activa:	**93.985**	**117**	**-93.389**	**712**
Totaal vaste activa	**2.178.928**	**105.597**	**-93.389**	**2.191.136**
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	331	0	331
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	692	0	0	692
3. Overige voorraden	334	0	0	334
Totaal voorraden:	**1.026**	**331**	**0**	**1.356**
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	769	13	0	782
2. Overheid	46	0	0	46
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	0	0	2
5. Overige vorderingen	440	273	0	714
6. Overlopende activa	561	0	0	561
Totaal vorderingen:	**1.818**	**286**	**0**	**2.104**
III Liquide middelen	-12.315	16.107	0	3.792
Totaal vlottende activa:	**-9.471**	**16.723**	**0**	**7.252**
Totaal ACTIVA	**2.169.457**	**122.320**	**-93.389**	**2.198.388**

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	1.601.801	36.763	-36.763	1.601.801
2. Overige reserves	37.510	52.095	-52.095	37.510
3. Resultaat Boekjaar	2.347	3.531	-3.531	2.347
Totaal eigen vermogen:	**1.641.657**	**92.389**	**-92.389**	**1.641.657**
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.478	3.947	0	24.426
2. Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal voorzieningen:	**20.478**	**3.947**	**0**	**24.426**
III Langlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	15.452	7.969	0	23.421
2. Schulden aan banken	442.202	0	0	442.202
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
4. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	13.288	0	13.288
5. Overige schulden	0	2.420	0	2.420
Totaal langlopende schulden:	**457.654**	**24.676**	**-1.000**	**481.330**
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	2.869	995	0	3.864
2. Schulden aan banken	23.346	53	0	23.399
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.411	0	0	4.411
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	6.489	0	0	6.489
5. Overige schulden	520	161	0	681
6. Overlopende passiva	12.031	99	0	12.130
Totaal kortlopende schulden:	**49.667**	**1.307**	**0**	**50.975**
Totaal PASSIVA	**2.169.457**	**122.320**	**-93.389**	**2.198.388**

BALANS 2021 (voor resultaatverdeling)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	2.004.616	0	0	2.004.616
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	83.943	0	83.943
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	14.512	0	14.512
4, Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.242	956	0	22.197
Totaal van vastgoedbeleggingen:	**2.025.858**	**99.411**	**0**	**2.125.268**
II Materiële vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	14.892	0	0	14.892
Totaal van materiële vaste activa:	**14.892**	**0**	**0**	**14.892**
III Financiële vaste activa				
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	88.858	1	-88.858	1
2. Latente belastingvordering(en)	628	0	0	628
3. Leningen u/g	1.000	0	-1.000	0
4. Overige vorderingen	0	123	0	123
Totaal van financiële vaste activa:	**90.487**	**124**	**-89.858**	**752**
Totaal vaste activa	**2.131.237**	**99.535**	**-89.858**	**2.140.912**
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.946	0	0	1.946
3. Overige voorraden	213	0	0	213
Totaal voorraden:	**2.159**	**0**	**0**	**2.159**
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	560	0	0	560
2. Overheid	57	0	0	57
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	23	0	0	23
5. Overige vorderingen	821	188	0	1.010
6. Overlopende activa	77	30	0	107
Totaal vorderingen:	**1.538**	**218**	**0**	**1.757**
III Liquide middelen	-12.079	18.509	0	6.430
Totaal vlottende activa:	**-8.382**	**18.727**	**0**	**10.346**
Totaal ACTIVA	**2.122.855**	**118.262**	**-89.858**	**2.151.258**

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	1.325.190	26.390	-26.390	1.325.191
2. Overige reserves	50.293	52.095	-52.095	50.293
3. Resultaat Boekjaar	263.827	10.373	-10.373	263.827
Totaal eigen vermogen:	**1.639.311**	**88.858**	**-88.858**	**1.639.311**
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.370	0	0	15.370
2. Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal voorzieningen:	**15.370**	**0**	**0**	**15.370**
III Langlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	18.524	8.958	0	27.482
2. Schulden aan banken	411.547	53	0	411.600
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
4. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	13.760	0	13.760
5. Overige schulden	0	2.645	0	2.645
Totaal langlopende schulden:	**430.070**	**26.417**	**-1.000**	**455.487**
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	2.309	953	0	3.262
2. Schulden aan banken	11.151	70	0	11.221
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.474	258	0	5.732
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	7.228	345	0	7.573
5. Overige schulden	582	28	0	610
6. Overlopende passiva	11.360	1.333	0	12.692
Totaal kortlopende schulden:	**38.103**	**2.987**	**0**	**41.090**
Totaal PASSIVA	**2.122.855**	**118.262**	**-89.858**	**2.151.258**

WINST- EN VERLIESREKENING 2022

WINST- EN VERLIESREKENING (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	82.670	4.159	0	86.830
Opbrengsten servicecontracten	5.022	0	0	5.022
Lasten servicecontracten	-5.007	0	0	-5.007
Overheidsbijdragen	6.113	1.562	0	7.675
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.189	-462	0	-9.651
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.587	-1.287	0	-26.874
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.604	-393	0	-7.997
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille:	**46.419**	**3.578**	**0**	**49.997**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling:	**0**	**0**	**0**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.862	6.141	0	13.003
Toegerekende organisatiekosten	-14	-13	0	-27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.144	-4.938	0	-10.082
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille:	**1.703**	**1.191**	**0**	**2.894**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.188	-5.474	0	-37.661
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	206	4.921	0	5.127
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	4	0	4
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:	**-31.982**	**-548**	**0**	**-32.530**
Opbrengst overige activiteiten	0	15	0	15
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat Overige activiteiten:	**0**	**15**	**0**	**15**
Overige organisatiekosten:	**-1.998**	**-101**	**0**	**-2.099**
Kosten omtrent leefbaarheid:	**-1.922**	**-97**	**0**	**-2.019**
Wijziging in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	20	265	0	285
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.316	0	-36	1.280
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.318	-232	36	-12.514
Saldo financiële baten en lasten:	**-10.982**	**33**	**0**	**-10.949**
Totaal resultaat voor belastingen:	**1.238**	**4.072**	**0**	**5.310**
Belastingen:	**-2.423**	**-541**	**0**	**-2.964**
Resultaat uit deelnemingen:	**3.531**	**0**	**-3.531**	**0**
Totaal resultaat na belastingen:	**2.347**	**3.531**	**-3.531**	**2.347**

WINST- EN VERLIESREKENING 2021

WINST- EN VERLIESREKENING (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	80.228	3.831	0	84.058
Opbrengsten servicecontracten	4.502	0	0	4.502
Lasten servicecontracten	-4.481	0	0	-4.481
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.740	-370	0	-8.109
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.632	-1.176	0	-25.808
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.420	-724	0	-16.144
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**32.457**	**1.561**	**0**	**34.019**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**0**	**0**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.398	13.087	0	21.485
Toegerekende organisatiekosten	-19	-30	0	-50
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.821	-10.597	0	-16.419
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2.557**	**2.459**	**0**	**5.016**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.203	-149	0	-27.352
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	263.003	6.803	0	269.806
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	289	0	289
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**235.800**	**6.943**	**0**	**242.743**
Opbrengst overige activiteiten	0	15	0	15
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat Overige activiteiten	**0**	**15**	**0**	**15**
Overige organisatiekosten	**-1.816**	**-87**	**0**	**-1.903**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-1.327**	**-63**	**0**	**-1.390**
Wijziging in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	27	168	0	195
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.726	0	-36	1.690
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.049	-281	36	-12.294
Saldo financiële baten en lasten	**-10.297**	**-114**	**0**	**-10.410**
Totaal resultaat voor belastingen	**257.375**	**10.715**	**0**	**268.090**
Belastingen	**-3.921**	**-342**	**0**	**-4.263**
Resultaat uit deelnemingen	**10.373**	**0**	**-10.373**	**0**
Totaal resultaat na belastingen	**263.827**	**10.373**	**-10.373**	**263.827**

KASSTROOMOVERZICHT 2022 (€ 1.000)*

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	82.647	4.158	0	86.805
Vergoedingen	5.095	0	0	5.095
Overheidsontvangsten	6.113	1.562	0	7.675
Overige bedrijfsontvangsten	1.162	-15	0	1.146
Ontvangen interest	36	162	-36	162
Saldo ingaande kasstromen	**95.053**	**5.867**	**-36**	**100.884**
Uitgaven:				
Erfpacht	43	0	0	43
Betalingen aan werknemers	13.878	698	0	14.576
Onderhoudsuitgaven	22.671	1.141	0	23.812
Overige bedrijfsuitgaven	16.913	851	0	17.764
Betaalde interest	11.952	262	-36	12.178
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	215	0	0	215
Verhuurdersheffing	127	29	0	156
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	603	30	0	633
Vennootschapsbelasting	3.197	714	0	3.911
Saldo uitgaande kasstromen	**69.599**	**3.725**	**-36**	**73.288**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**25.454**	**2.142**	**0**	**27.596**
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	7.377	5.866	-173	13.070
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	509	0	509
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	0	76	0	76
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	**7.377**	**6.451**	**-173**	**13.655**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	52.565	9.315	0	61.881
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	20.234	0	0	20.234
Aankoop, grond, woon- en niet woongelegenheden	154	0	0	154
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	337	0	337
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.170	0	0	1.170
Investeringen overig	365	18	0	384
Externe kosten bij verkoop	508	300	-173	636
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	**74.998**	**9.971**	**-173**	**84.796**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-67.621**	**-3.520**	**0**	**-71.140**
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	1.667	0	0	1.667
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	-71	0	0	-71
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**1.596**	**0**	**0**	**1.596**
Kasstroom uit (des)investeringen	**-66.025**	**-3.520**	**0**	**-69.545**

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	54.000	0	0	54.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing interne lening	0	0	0	0
Salderingsverschil DAEB - Niet-DAEB	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	13.666	0	0	13.666
Aflossing ongeborgde leningen	0	1.025	0	1.025
Aflossing interne lening	0	0	0	0
Salderingsverschil DAEB - Niet-DAEB	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**40.334**	**-1.025**	**0**	**39.310**
Mutatie liquide middelen	**-236**	**-2.402**	**0**	**-2.638**
Liquide middelen per 1-1	-12.079	18.509	0	6.430
Liquide middelen per 31-12	-12.315	16.107	0	3.792
Mutatie	**-236**	**-2.402**	**0**	**-2.638**

KASSTROOMOVERZICHT 2021 (€ 1.000)*

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	80.307	3.834	0	84.142
Vergoedingen	4.288	0	0	4.288
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.309	15	0	1.324
Ontvangen interest	36	161	-36	161
Saldo ingaande kasstromen	**85.941**	**4.010**	**-36**	**89.915**
Uitgaven:				
Erfpacht	79	0	0	79
Betalingen aan werknemers	12.549	599	0	13.148
Onderhoudsuitgaven	20.683	987	0	21.670
Overige bedrijfsuitgaven	14.966	715	0	15.680
Betaalde interest	12.111	281	-36	12.356
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	258	0	0	258
Verhuurdersheffing	8.587	47	0	8.634
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	281	13	0	295
Vennootschapsbelasting	4.617	342	0	4.959
Saldo uitgaande kasstromen	**74.132**	**2.984**	**-36**	**77.080**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**11.809**	**1.026**	**0**	**12.835**
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	9.134	12.038	0	21.172
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	-128	0	-128
Verkoopontvangsten grond	0	340	0	340
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	0	877	0	877
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	**9.134**	**13.128**	**0**	**22.262**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	37.678	9.782	0	47.459
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.774	0	0	12.774
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	285	0	285
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	668	0	0	668
Investeringen overig	217	10	0	228
Externe kosten bij verkoop	274	274	0	549
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	**51.611**	**10.352**	**0**	**61.962**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-42.477**	**2.776**	**0**	**-39.701**
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	2.567	0	0	2.567
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	-841	0	0	-841
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**1.726**	**0**	**0**	**1.726**
Kasstroom uit (des)investeringen	**-40.751**	**2.776**	**0**	**-37.975**

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	35.000	0	0	35.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				0
Aflossing geborgde leningen	8.156	0	0	8.156
Aflossing ongeborgde leningen	0	1.006	0	1.006
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**26.844**	**-1.006**	**0**	**25.838**
Mutatie liquide middelen	**-2.098**	**2.796**	**0**	**698**
Liquide middelen per 1-1	-9.980	15.712	0	5.732
Liquide middelen per 31-12	-12.079	18.509	0	6.430
Mutatie	**-2.098**	**2.797**	**0**	**698**

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

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.

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 bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam “BDO” optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

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

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.

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.

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 bezien 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
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 waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 54-56 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Nijestee externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. ***Controle input*** Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2022, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. ***Controle throughput*** Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Nijestee aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. ***Controle output*** Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Nijestee toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering

de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	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. ***Observaties*** Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	**ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES**
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. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Nijestee gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie 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. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie

	tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. ***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 anticumulatie-bepaling, 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.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in

onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Groningen, 20 april 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA