Jaarverslag 2021

Nijestee

Inhoudsopgave

Verantwoording door het bestuur 5

1. Geworteld in Groningen 7

1.1 Wooncrisis in Nederland 8

1.2 Missie, visie, doelen en strategie 8

1.3 In gesprek met huurders 10

1.4 Afspraken met huurders en gemeente 11

1.5 Meetbare resultaten 2021 12

2. Goede woningen 14

2.1 Onderhoud 15

2.2 Kwaliteit van onze woningen 15

2.3 Samenwerking met kopers 15

2.4 Aanpak vocht en schimmel 16

3. Voldoende woningen 17

3.1 Blijvende vraag naar betaalbare woningen 18

3.2 Fors aan de slag 18

3.3 Huisvesting voor jongeren beter vindbaar 21

3.4 Eisen aan nieuwe verhuringen 21

3.5 Schaarse woningen verdelen 21

3.6 Nieuwe regels per 1 september 2021 23

4. Betaalbare woningen 24

4.1 Landelijke ontwikkelingen 25

4.2 Huurbeleid 25

4.3 Samen zoeken naar een oplossing bij huurachterstand 27

4.4 Besparen op vaste lasten 28

4.5 Betaalbaar kopen 28

5. Duurzame woningen 31

5.1 Vastgoedkwaliteit en energiebesparing 32

5.2 Duurzame energieopwekking 32

5.3 Groene woonomgeving 33
5.4 Bewustwording en gedrag van bewoners 33
5.5 Interne bedrijfsvoering 33
6. Samen prettig wonen 34
6.1 Leefbaarheid als kerntaak 35
6.2 Oren en ogen in de buurt 35
6.3 Ontmoetingen organiseren 36
6.4 Data verzamelen 36
6.5 Wonen en zorg 36
6.6 Aanpak overlast 37
7. Organisatie en personeel 38
7.1 Organisatieontwikkeling 39
7.2 Personeel 40
7.3 Prestaties vergeleken met andere corporaties 41
7.4 Klachtafhandeling 2021 42
7.5 Ondernemingsraad 44
7.6 Samenwerkingsverbanden en verbindingen 44
8. Bericht van de Raad van Commissarissen 46
8.1 Over toezichthouden 47
8.2 Klankbord- en adviesfunctie 48
8.3 Werkgeversrol 48
8.4 Functioneren en samenstelling van de RvC 49
8.5 Zelfevaluatie en educatie 51
8.6 Besluiten en activiteiten 52
8.7 Hoofd- en nevenfuncties van de raad 53
9. Financiën 54
9.1 Financieel kader 55
9.2 Resultaat 2021 56
9.3 Marktwaarde 2021 57
9.4 Activiteitenplan 2022-2026 61

9.5 Meerjarenprognose 2022-2026 65
9.6 Financieren en beleggen 68
9.7 Fiscaliteiten 72
10. Compliance en risicobeheersing 73
10.1 Integriteit 74
10.2 Naleving wetgeving 74
10.3 Benutten van kansen en beheersing van risico's 74
11. Verklaring Maatschappelijke verantwoording 78
12. Kengetallen 80
13. Jaarrekening en toelichting 82
14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 165

Verantwoording door het bestuur

Voor u ligt het jaarverslag van Nijestee over 2021. In dit jaarverslag leggen we verantwoording af over onze activiteiten en de besteding van onze middelen. Het overgrote deel van onze inkomsten is afkomstig uit de huur die bewoners iedere maand aan ons betalen. Daarnaast ontvangen we inkomsten uit de verkoop van woningen. We verkopen beperkt om zoveel mogelijk betaalbare huurwoningen te behouden. Alle inkomsten besteden we in het belang van de volkshuisvesting in Groningen.

Nijestee staat er eind 2021 goed voor. Onze financiële positie is solide en we maken tempo bij het bouwen van goede en betaalbare nieuwe woningen en het duurzaam verbeteren van bestaande woningen. Bewoners en medewerkers zijn tevreden en de kosten van onze organisatie zijn laag. We beheren nu bijna 14.000 huurwoningen en we willen verder groeien. Voor de komende jaren staan honderden nieuwe woningen per jaar op de planning. Dat is dringend nodig, voor woningzoekenden en voor de stad.

De woningmarkt staat er namelijk niet zo goed voor, er is zelfs sprake van een wooncrisis. Er is, mede door averechts werkend rijksbeleid, een groot tekort aan woningen ontstaan en de woonlasten zijn voor veel mensen hoog, te hoog. In het afgelopen jaar waren er in heel Nederland protesten van mensen die geen betaalbare woning kunnen vinden. Volkshuisvesting staat bovenaan de politieke agenda en sinds begin 2022 hebben we weer een minister voor wonen en volkshuisvesting. Het rijk gaat de regie nemen en koerst aan op meer regionale samenwerking. Dat is nieuw voor ons. We kennen in Groningen wel al meer dan 20 jaar een nauwe samenwerking met de gemeente. Sinds 2015 zitten ook huurders aan tafel en hebben ze een stem in wat er in Groningen moet gebeuren. We zijn blij dat onze Participatieraad daar veel tijd en energie in steekt en ons van uitstekende adviezen voorziet.

Per 1 maart 2022 is Pieter Bregman na 18 jaar gestopt als bestuurder. Mede dankzij zijn inzet heeft Nijestee zich ontwikkeld tot een solide samenwerkingspartner voor de volkshuisvesting van de stad Groningen. We verhuren nu 14.000 goede en redelijk betaalbare woningen, in over het algemeen prettige buurten en wijken. Met ingang van 1 juni 2022 treedt een nieuwe bestuurder aan. We koersen uit de Coronacrisis en gaan, ook als het gaat om ons werk, een turbulente tijd tegemoet. Meer bouwen, sneller verduurzamen, energiearmoede tegengaan, Rijksregie, regionale afspraken... Er liggen grote uitdagingen.

We bedanken Pieter Bregman voor zijn inzet voor Nijestee en kijken uit naar de samenwerking met de nieuwe bestuurder.

Jan Jaap Vogel
Interim algemeen directeur/bestuurder

1

Geworteld in Groningen

Het Peerd van Ome Loeks in Groningen

1.1 Wooncrisis in Nederland

We zijn een corporatie met bijna 14.000 woningen in vrijwel alle wijken van de stad Groningen. In 1919 werden onze voorlopers opgericht door mensen die zich zorgen maakten over de kwaliteit van de woningen voor arbeiders en kwetsbare groepen. Ruim 100 jaar later is er nog steeds grote behoefte aan goed en betaalbaar wonen. In 2021 vonden zelfs op meerdere plekken in het land protesten plaats om aandacht te vragen voor het tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. We bouwen nieuwe betaalbare huurwoningen, maar dit is duidelijk een druppel op de gloeiende plaat. En we verbeteren bestaande woningen met energiebesparende maatregelen, zodat bewoners kunnen besparen op hun energierekening. Ook dit is hoog nodig, helemaal gezien de exploderende energieprijzen in de loop van 2021 en tot op het moment van schrijven.

Daarnaast bekijken we op een aantal plekken of verouderde woningen vervangen kunnen worden door nieuwe. We onderzoeken dan ook of er behoefte is aan woningen voor ouderen, jongeren, gezinnen, mensen met een middeninkomen of tijdelijke woonruimte of opvang in geval van nood. Op die manier kunnen we ervoor zorgen dat arm en rijk door elkaar wonen en van dezelfde voorzieningen gebruik maken, zoals scholen en winkels. Met ingang van 2015 waren corporaties beperkt tot beheer en bouw van sociale woningen voor mensen met een laag inkomen. De markt moest de andere groepen bedienen, maar dat gebeurde onvoldoende. Vooral de mensen met een middeninkomen kwamen in de knel: zij verdienden teveel voor een sociale huurwoning en te weinig om een woning te kunnen kopen. Corporaties is gevraagd om in dit gat te springen en krijgen wettelijk meer ruimte om dat te doen. In 2021 leverden we de eerste middenhuurwoningen op. Ook in de komende jaren gaan we weer meer huurwoningen bouwen voor mensen met een middeninkomen. Bouw, verhuur en beheer van sociale woningen blijft onze eerste taak.

1.2 Missie, visie, doelen en strategie

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

Missie: Waarom bestaan we en wat zijn onze waarden?

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

We stellen vier waarden centraal in ons werk:

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

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

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

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

Doelen: Wat willen we bereiken?

We stellen zes thema's centraal:
1. Tevreden huurders
- We hebben hart voor mensen die van ons (willen) huren. We zijn pas tevreden als zij dat zijn;
- We betrekken bewoners bij beleid en uitvoering;
- We willen van toegevoegde waarde zijn voor onze bewoners en woningzoekenden.

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

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

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

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

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

Strategie: Hoe gaan we te werk?

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

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

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

Hoe gaan we met geld om?

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

1.3 In gesprek met huurders

De Participatieraad is onze formele overlegpartner volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder. De raad bestaat uit een groep van 7 tot 11 huurders met verschillende achtergronden die ons gevraagd en ongevraagd van advies voorziet. Daarnaast bestaan er een actieve huurdersvereniging in Kostverloren en diverse bewonerscommissies waar we nauw contact mee hebben over zaken die in buurten of complexen spelen.

De Participatieraad is een stichting en kent een dagelijks bestuur dat de vergaderingen voorbereidt. Nijestee zorgt voor ondersteuning. In een samenwerkingsovereenkomst maakten we afspraken over de taakverdeling, werkwijze en de vrijwilligersvergoeding. De Participatieraad wil graag weten wat er onder huurders speelt om de belangen zo goed mogelijk te behartigen. Normaal gesproken organiseert de Participatieraad een aantal bijeenkomsten in buurthuizen en een jaarvergadering voor de huurders. Vanwege corona was er alleen in oktober 2021 een huurderscafé, speciaal voor alle huurders van Nijestee die in de Oosterpoort wonen. Op deze avond kwamen circa 30 huurders naar buurtcentrum Poortershoes om daar samen te genieten van een stamppotbuffet en met leden van de Participatieraad te praten over wat hen bezighoudt.

In 2021 bespraken we onder andere de volgende onderwerpen met de Participatieraad:
- cyclus Begroting 2022, Ambitiekader, Bod aan gemeente en Prestatieafspraken ondertekend door Nijestee, Participatieraad en gemeente;
- jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli;
- gewijzigd beleid woonruimteverdeling en urgentie voor de gemeente Groningen;
- de intentie om te komen tot een provinciaal systeem woonruimteverdeling (Groningen Huurt);
- een advies om in formele brieven aan huurders niet te tutoyeren;
- een advies over Warmtestad waarin de Participatieraad akkoord gaat met energielevering door Warmtestad mits de huurder er daardoor niet op achteruit gaat (en Nijestee de kosten in de gaten houdt).

Eind 2021 nam een lid van de Participatieraad deel aan de Adviescommissie in verband met de selectie van een nieuwe bestuurder. De Participatieraad gaf begin 2022 een advies aan de RvC.

De Participatieraad onderhoudt contact met de andere huurdersorganisaties van de corporaties die in de gemeente werkzaam zijn. Actuele informatie is te vinden op hun eigen website www.participatieraad.nl.

Corona en contacten met huurders

Ieder jaar organiseren we de BinnensteBuitendag met een bepaald thema. We nodigen dan huurders en andere samenwerkingspartners uit om met ons in gesprek te gaan in aanwezigheid van de RvC en de Participatieraad. Vanwege corona lastten we de bijeenkomst in 2021 af. Daarnaast zijn we gewend om huurders op te zoeken en te betrekken bij onze plannen. We gaan dan op huisbezoek, bellen aan of nodigen hun uit voor overleg. Conform de adviezen van het RIVM beperkten we de fysieke contacten met huurders zoveel mogelijk in het afgelopen jaar.

1.4 Afspraken met huurders en gemeente

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

Met de gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties stelden we in 2021 een nieuw gezamenlijk ambitiekader vast voor de periode 2021 – 2025. Per jaar volgt een actueel uitvoeringsprogramma. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gemeentelijke Woonvisie die in 2020 is vastgesteld. Daarin geeft de gemeente aan welke kansen en bedreigingen zij ziet op het vlak van volkshuisvesting.

In het uitvoeringsprogramma 2021 spraken we met de Participatieraad en de gemeente af om het volgende te leveren:

	Nieuwbouw	Sloop	Sociale huur	Verduurzamen	Leefbaarheid
Prestatieafspraak 2021	293	0	50	350	€ 565.000
Gerealiseerd 2021	235	0	36	279	€ 1.390.000

We verkochten minder sociale huurwoningen dan voorgenomen. In de loop van 2021 hadden we onze financiële doelstelling op dit punt gehaald vanwege de stijgende verkoopprijzen. Vanwege de grote vraag naar betaalbare huurwoningen zagen we af van verdere verkoop. De uitgaven voor leefbaarheid zijn inclusief kosten voor inzet van eigen personeel, zoals woonconsulenten en buurtbeheerders.

In 2021 leverden we ruimte voor een kinderdagverblijf in Selwerd op en een school in de Oosterparkwijk in opdracht van de gemeente. Ook werken we op kleine schaal aan de ontwikkeling van bedrijfsonroerend goed in Selwerd, de Vrydematoren en Grunobuurt blok 3. Dit staat niet in de prestatieafspraken, maar vermelden we op deze plek. Daarnaast maakten we gezamenlijke afspraken op het gebied van wonen en zorg.

1.5 Meetbare resultaten 2021

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

Nr	Wat willen we bereiken?	Wanneer is dit gelukt?	Resultaat 2021	
1	Onze woningen zijn veilig, gezond en in de toekomst goed verhuurbaar.	a) De gemiddelde conditiescore van onze woningen is 2,2 en max 37% heeft score≥ 3 (NEN2767).	De gemiddelde conditiescore van onze woningen is 2,0 en 29% heeft score ≥ 3.	✓
2	Onze woningen zijn nu en in de toekomst betaalbaar.	Minimaal 83% van onze sociale woningen heeft een huur onder € 633 (1e aftoppingsgrens) en 89% heeft een huur onder € 679 (2e aftoppingsgrens).	89% van de woningen heeft een huur onder de 1e aftoppingsgrens en 95% heeft een huur onder de 2e aftoppingsgrens.	✓
3	Onze woningen zijn (voor volgende generaties) duurzaam.	a) De gemiddelde energie-index is ultimo 2021 1,32. (label B)	a) 1,32	X
		b) 39% van onze woningen heeft ultimo 2021 label A	b) 33% van onze woningen heeft eind 2021 label A of hoger.	X
		c) De CO2-uitstoot van gas voor bestaand woningbezit daalt met 2% per jaar.	c) De CO2-uitstoot van gas is sinds 2017 met 1,18% gedaald, exclusief collectieve aansluitingen.	X
4	We hebben voldoende sociale huurwoningen beschikbaar.	Jaarlijks minimaal 5% van ons sociale woningbezit vernieuwen d.m.v. nieuwbouw en duurzame verbetering	3,7% (235 nieuwbouwwoningen en 279 duurzame verbeterde woningen)	X
5	Onze woningen staan in een “ongedeelde stad” en we stimuleren de leefbaarheid van buurten voor onze huurders.	Minimaal 10% van de nieuwbouwwoningen is toegewezen aan bijzondere doelgroepen.	11%	✓
6	Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed.	a) Van de vertrokken huurder geeft min. 70% ons ≥ 8,0, min. 20% beoordeelt ons met een 6 of 7 en 10% < 6.	a) 76% geeft ons een 8 of hoger, 15% beoordeelt ons met een 6 of 7 en 9% lager dan een 6	✓
		b) Van de nieuwe huurder geeft min. 70% ons ≥ 8,0, min. 20% beoordeelt ons met een 6 of 7 en 10% < 6	b) 76% geeft ons een 8 of hoger, 18% beoordeelt ons met een 6 of 7 en 6% lager dan een 6	✓
		c) Van de huurders beoordeelt min. 70% ons reparatieproces ≥ 8,0, min. 20% met een 6 of 7 en 10% < 6.	c) 80% geeft ons een 8 of hoger, 9% beoordeelt ons met een 6 of 7 en 11% lager dan een 6	✓
		d) Van de huurders beoordeelt min. 70% het planmatig onderhoud ≥ 8,0, min. 20% met een 6 of 7 en 10% < 6.	d) 71% geeft ons een 8 of hoger, 19% beoordeelt ons met een 6 of 7 en 10% lager dan een 6	✓
		e) Minimaal 85% van de serviceverzoeken is "first time fixed".	e) 83%.	✓
7	Onze prestaties zijn maatschappelijk verankerd	a) Tekenen van voldragen prestatieafspraken met Participatieraad en gemeente.	a) Prestatieafspraken zijn voldragen en getekend.	✓

Nr	Wat willen we bereiken?	Wanneer is dit gelukt?	Resultaat 2021	
		b) Participatieraad geeft advies bij bod, begroting, huuraanpassing, woonruimteverdeling, inkoop schoonmaak en relevante beleidsstukken.	b) Participatieraad was lid van de beoordelingscommissie voor inkoop schoonmaak. Daarnaast is de Participatieraad partner in het communicatietraject over en de monitoring van de nieuwe spelregels bij de woonruimteverdeling.	✓
8	Onze toezichthouders beoordelen onze maatschappelijke prestaties als goed.	a) De oordeelsbrief van ILT is positief en laag risicoprofiel WSW	a) Geen interventies van ILT en laag risicoprofiel bij WSW.	✓
		b) RvC is positief: goedkeuring van strategische beleidstukken en (des)investeringen	b) Alle strategische beleidsstukken en bestuursbesluiten zijn goedgekeurd in de RvC.	✓
		c) De huurachterstand van zittende huurders bedraagt maximaal 0,8% van de totale huuropbrengst	c) 0,46%.	✓
9	Onze huurders worden intensief betrokken bij ons beleid.	a) Minimaal 4 initiatieven organiseren om huurders te betrekken bij ons beleid.	a) Onder andere 8 bijeenkomsten Pizzapraat met jongeren, 10 voordeurgesprekken gehouden over diverse thema's.	✓
		b) Participatieraad geeft advies bij bod, begroting, huuraanpassing en relevante beleidsstukken.	b) Participatieraad is voldragen partner bij (het bod voor) prestatieafspraken en huurbeleid, was lid van de beoordelingscommissie voor inkoop schoonmaak. Daarnaast is de Participatieraad betrokken bij het traject over en de monitoring van de nieuwe spelregels bij de woonruimteverdeling.	✓
10	We benutten de digitale mogelijkheden en data	Eind 2021 is de volwassenheid van datamanagement gestegen van niveau 1 (ad hoc) naar niveau 2 (structureel).	We formuleerden een visie op data en startten drie projecten om datamanagement te verbeteren.	✓
11	Onze medewerkers zijn voldoende gekwalificeerd en gemotiveerd en werken vanuit de kernwaarden.	a) Het realiseren van een medewerkerstevredenheid van minimaal 8,0.	a) 8,2.	✓
		b) Ziekteverzuim bedraagt maximaal 3%.	b) 3,4%.	✓
12	We zijn financieel gezond.	a) We voldoen aan de externe ratio's van de AW en WSW (LtV, ICR, solvabiliteit, dekkingsratio).	a) Voldaan aan de gestelde externe financiële normen.	✓
		b) We hebben lagere beheerlasten dan andere middelgrote corporaties op basis van de Aedes Benchmark.	b) € 739 (gemiddelde in sector € 846)	✓

✓ = gerealiseerd
X = niet gerealiseerd

2

Goede woningen

Woningen in de Oosterparkwijk na een woningverbeteringsproject

2.1 Onderhoud

We beheren bijna 14.000 woningen. In die woningen kan iedere dag iets stuk gaan, bijvoorbeeld door slijtage of door gedrag van bewoners. We hebben een eigen onderhoudsdienst. Als er een reparatie moet gebeuren, maken we een afspraak en komen onze vakmannen voorrijden. Het is een bewuste keuze om met eigen mensen te werken: zij kennen de huizen, de buurten en de mensen die er wonen. Specialistische klussen, zoals rioleringsonderhoud, asbestsanering of het verhelpen van storingen aan installaties besteden we uit. In 2021 ontvingen we circa 23.500 reparatieverzoeken en zetten we bijna 40.000 opdrachten uit. 65% van de opdrachten voerden we zelf uit. We besteedden 35% van de opdrachten uit aan derden. 83% van de opdrachten was in één keer klaar, in de andere gevallen was een vervolgafspraak nodig. We maken een plan van aanpak om de dienstverlening te verhogen.

Naast reparaties voeren we ook planmatig onderhoud uit. Om het houtwerk te beschermen is eens in de zoveel jaar een schilderbeurt nodig. Ook installaties hebben met regelmaat een onderhoudsbeurt nodig om goed te functioneren en storingen te voorkomen. Om de brandveiligheid te verhogen plaatsten we in 2021 ruim 3.000 rookmelders. Dit soort werkzaamheden plannen we van tevoren in en we informeren bewoners wanneer ze medewerkers in of rond hun huis kunnen verwachten.

Het onderhoud kan op verschillende manieren plaatsvinden:
- als bewoners een reparatieverzoek bij ons melden;
- bij verhuizing;
- via een project op maat voor hele bouwblokken of woongebouwen.

In totaal gaven we in 2021 ruim € 25,8 miljoen uit aan onderhoud.

2.2 Kwaliteit van onze woningen

De onderhoudstoestand van het totale woningbezit is uit te drukken in de NEN 2767-norm.

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

Ons doel was om gemiddeld 2,2 te scoren. Eind 2021 haalden we dit doel. Onze woningen scoorden gemiddeld 2,0.

2.3 Samenwerking met kopers

Bij verkopen richten we een Vereniging van Eigenaren (VvE) op. De vereniging is als geheel verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van onderdelen als daken of toegangshekken naar garages. De vereniging besteedt het beheer uit aan een gespecialiseerde VvE-beheerder. Wij vertegenwoordigen als eigenaar het

belang van de huurders binnen een VvE. Deze constructie is niet altijd ideaal voor huurders: er kan onduidelijkheid bestaan over welke partij voor welke reparaties verantwoordelijk is. Binnen onze organisatie is een medewerker belast met het contact met de VvE-beheerders. Die heeft korte lijnen en kan in systemen meekijken wat de stand van zaken is.

Ook voor verduurzaming van deze huurwoningen zijn we medeafhankelijk van de wil van de andere eigenaren. In ons verkoopbeleid houden we hier daarom rekening mee. We geven prioriteit aan de verkoop van de laatste huurwoning in een VvE-complex. We merken wel dat individuele eigenaren steeds vaker met onze verduurzamingsplannen mee willen liften, uiteraard op eigen kosten. In 2022 gaan we op zoek naar manieren om individuele eigenaren binnen een VvE te verleiden om meer samen met ons op te trekken.

In 2021 maakten zo'n 2.200 van onze huurwoningen deel uit van een VvE.

2.4 Aanpak vocht en schimmel

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

Maar we kunnen niet alles tegelijk en niet alle schimmel wordt veroorzaakt door de kwaliteit van de woning. Die kan ook ontstaan door weinig te ventileren. We ontwikkelden daarom voorlichtingsmateriaal om vocht en schimmel in de woning te voorkomen. Daarnaast geven we bewoners thuis advies op maat als ze er zelf niet uit komen.

3

Voldoende woningen

Nieuw woongebouw Tractie in de Grunobuurt

3.1 Blijvende vraag naar betaalbare woningen

Vooral in grotere steden in Nederland is er een tekort aan betaalbare woonruimte. We kiezen er daarom bewust voor om zoveel mogelijk betaalbare woningen bij te bouwen. Vanwege de groeiende behoefte naar woningen met een maandhuur tussen de € 750 en circa € 1000, de zogenoemde middenhuur, bouwen we ook weer voor deze doelgroep.

3.2 Fors aan de slag

We zijn druk aan het bouwen en nemen een fors deel van de nieuwe sociale huurwoningen voor onze rekening. Hieronder een overzicht van ons aandeel daarin en de projecten waar we volop mee aan de slag zijn.

Bouwprojecten	Opgeleverd in 2021	In uitvoering eind 2021
Oosterparkwijk		
De Velden – Jan Groningerstraat		14
Papaver (Treslinghuis locatie)	50	
Corpus den Hoorn		
Semmelweisstraat fase 3	30	
Paddepoel		
Dierenriemstraat		29
Grunobuurt		
Tractie (Blok 4)	107	
Regulateur (Blok 3)		107
Helpman		
Van Houtenlaan	48	
Kostverloren		
Vermeerstraat		58
Centrum		
Vrydematoren		270
Selwerd		
Nieuwbouw fase 1		94
Totaal	**235**	**572**

In 2021 kwamen de eerste middenhuurwoningen beschikbaar op de volgende locaties:

Locatie	Middenhuur
Semmelweisstraat	15
Grunobuurt blok 4	28
Van Houtenlaan	7
Totaal	**50**

In 2022 voorzien we oplevering van 6 middenhuurwoningen aan de Dierenriemstraat en 13 aan de Vermeerstraat.

Toelichting

Ruim 20 jaar geleden spraken we samen met de gemeente af om in diverse wijken grootscheeps aan de slag te gaan. We maakten daarna samen met bewoners plannen voor onder andere Corpus den Hoorn en Paddepoel. In beide wijken stonden voornamelijk sociale huurwoningen en was er weinig te kiezen als je in deze wijken een woning wilde kopen. Daarnaast was het veel van hetzelfde met een matige kwaliteit. De woningen waren in de jaren 50 en 60 gebouwd en de plattegronden voldeden niet meer aan de wensen van deze tijd. Met de oplevering van de laatste fase Semmelweisstraat en de woningen aan de Dierenriemstraat is deze wijkvernieuwing afgerond. Op deze manier kunnen diverse groepen mensen goed en betaalbaar wonen.

Ook in de Oosterparkwijk zijn we jaren aan het werk geweest om meer keuze te bieden. Na vertrek van FC Groningen uit het oude stadion ontwikkelden we op deze plek een compleet nieuwe woonwijk: De Velden. De Jan Groningerstraat is het laatste deel op dit terrein en leveren we volgens planning in 2022 op. De woningen zijn bestemd voor gezinnen. We zijn nu plannen aan het voorbereiden om de verouderde woningen aan de Vinkenstraat en omgeving te vernieuwen. In afwachting van de sloop verhuren we de woningen via tijdelijke contracten om leegstand te voorkomen en de straat leefbaar te houden.

Het grootste project dat we gaan opleveren is de Vrydematoren. Op de hoek van de Vrydemalaan verrijst een woontoren met 270 woningen voor jongeren. Daarnaast studeren we op vernieuwing van het complex aan de Wibenaheerd in Beijum en de verdere vernieuwing van Selwerd. Op de langere termijn bouwen we woningen op grote ontwikkellocaties als Stadshavens en Suikerzijde.

Aan- en verkoop van bouwlocaties

We (ver)kochten het afgelopen jaar geen locaties.

Overzicht nieuwbouwprojecten

3.3 Huisvesting voor jongeren beter vindbaar

Voor een studentenstad als Groningen is voldoende jongerenhuisvesting van groot belang. In totaal zijn er van ons bezit circa 3.000 eenheden gelabeld voor jongeren. Met een aantal andere Groningse corporaties namen we het initiatief om de jongerenwoningen beter vindbaar te maken via een aparte website: Ghuus. In 2020 ging Ghuus live. We namen de organisatorische rol op ons en dragen zorg voor de administratieve en financiële afhandeling. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met de overige corporaties die in de gemeente werkzaam zijn. In 2021 vergrootten we de naamsbekendheid van Ghuus en besloten we om de samenwerking te verlengen.

3.4 Eisen aan nieuwe verhuringen

In 2021 verhuurden we 1.601 sociale huurwoningen opnieuw of voor het eerst, waaronder nieuwbouwcomplexen als Tractie en Papaver. Die woningen komen beschikbaar voor woningzoekenden. De wet bepaalt dat minimaal 90% van de sociale huurwoningen (huur tot € 752,33) verhuurd moeten worden aan huishoudens met een verzamelinkomen van maximaal € 43.655.

In slechts enkele gevallen besloten we af te wijken van deze inkomenseis. In 2021 zijn vrijwel alle individuele verhuringen (ruim 99%) van sociale huurwoningen binnen het gestelde maximum inkomen gebleven.

3.5 Schaarse woningen verdelen

De stad Groningen is en blijft een gewilde plek om te wonen. Daarom is een transparant verdeelsysteem van de sociale huurwoningen een groot goed. De woonruimteverdeling in de stad regelen we samen met collega-corporaties via het digitale systeem WoningNet. Woningen die vrijkomen na een verhuizing presenteren we en alle ingeschreven woningzoekenden onder de inkomensnorm kunnen daarop reageren.

Het kan voorkomen dat er zich zaken voordoen die op korte termijn om een oplossing vragen, bijvoorbeeld in geval van ziekte. Bewoners kunnen dan op basis van urgentie voorrang krijgen via woonurgentiegroningen.nl/. Deze organisatie bepaalt voor alle corporaties in de stad of iemand recht heeft op urgentie. Samen met instellingen en de andere corporaties zorgen we ervoor dat zij een onderdak krijgen, meestal onder de voorwaarde dat ze zorg en/of begeleiding accepteren. In geval van Proefwonen verhuren we de woning eerst een jaar 'op proef' op naam van een instelling. Als dit goed gaat, huurt de bewoner de woning in het vervolg rechtstreeks van ons.

Verhuringen	
Proefwonen	41
Tijdelijke verhuur	106
Woningruil	35
Woonkans	27
Regulier	1.392
Totaal	**1.601**

We helpen graag kwetsbare personen in de stad aan onderdak, dat geldt ook voor vergunninghouders. Als asielzoekers hier mogen blijven omdat hun eigen land te onveilig is, krijgen ze een verblijfsvergunning. Ze hoeven dan niet meer te leven in een asielzoekerscentrum, maar hebben recht op een eigen huis. In de praktijk komen ze vaak terecht in een woning van een corporatie, maar de gemeente is eindverantwoordelijk voor de huisvesting van deze mensen uit andere landen. Wij namen 34% voor onze rekening.

Verhuringen naar doelgroep in de gemeente Groningen

	2021	2020	2019	2018	2017
Kwetsbare personen	7%	5,7%	6%	11%	6%
Wijkvernieuwingsurgenten	4%	3,8%	3,5%	3%	1%
Urgente grote gezinnen	2%	3,6%	3,5%	4%	4%
Urgenten regulier	8%	5,9%	6%	9%	8%
Regulier woningzoekenden	78%	81%	81%	73%	81%
Totaal	100%	100%	100	100%	100%

3.6 Nieuwe regels per 1 september 2021

Sinds 1 januari 2019 bestaat de gemeente Groningen uit de voormalige gemeenten Haren, Ten Boer en Groningen. Alle drie gemeenten hadden hun eigen beleid voor woonruimteverdeling met verschillende regels. In het afgelopen jaar zijn voorbereidingen getroffen om tot gezamenlijk nieuw beleid te komen. Als eerste is een visie op woonruimteverdeling opgesteld, samen met alle corporaties die in de nieuwe gemeente werkzaam zijn.

Een aantal uitgangspunten van deze visie is:

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

In 2020 vertaalden we de visie door naar beleid en maatregelen in nauw overleg met de huurdersorganisaties. De regels gingen in per 1 september 2021, met daarbij een overgangsperiode om opgebouwde rechten van woningzoekenden te respecteren. In 2022 evalueren we de ervaringen van woningzoekenden.

4

Betaalbare woningen

Woningen in de Oosterpoort voor een woningverbeteringsproject

4.1 Landelijke ontwikkelingen

De trend zet door dat de Rijksoverheid meer regie neemt in de huurprijsontwikkeling. Als gevolg van corona lijden veel huishoudens inkomensverlies en als gevolg van woningschaarste stijgen de huurprijzen op de vrije markt enorm. Voor het eerst sinds lange tijd legde het kabinet de huurprijsontwikkeling in de vrije sector een beperking op. Deze mocht in 2021 niet meer dan inflatie + 1% stijgen.

In de gereguleerde huursector greep het kabinet nog veel sterker in. Voor alle sociale huurwoningen werden de huren per 1 juli bevroren, waarvoor de verhuurders werden gecompenseerd met een verlaging van de verhuurdersheffing. Daarnaast kwam er een eenmalige huurverlaging voor huishoudens in een sociale huurwoning, met een inkomen waarmee ze recht hadden op huurtoeslag en een huurprijs betaalden boven de bijbehorende aftoppingsgrens van huurtoeslag.

We zien Kamerbreed steeds meer besef dat er meer overheidsregulering nodig is om wonen betaalbaar te houden dan wel te maken. Er wordt zelfs overgedacht om het zogenoemde midden huursegment ook meer te reguleren. Daarnaast worden per 1 januari 2022 meerpersoonshuishoudens met een middeninkomen tussen € 40.765 en € 45.014 gerekend tot de doelgroep voor sociale huur.

Wij vinden het belangrijk dat het Rijk de grote problemen op de woningmarkt onderkent en meer regie neemt. We zien echter ook een trend van steeds meer sturing op inkomensafhankelijke huurprijzen. Wij zijn van mening dat de huurprijs gebaseerd moet zijn op de woningkwaliteit. Huurtoeslag is in onze ogen het instrument dat het verschil naar een betaalbare huur moet overbruggen.

Het kabinet Rutte IV heeft aangegeven dat zij het instrument van huurtoeslag wil hervormen en vereenvoudigen door de maximale huurgrens af te schaffen en over te stappen naar een systeem van normhuren op basis van inkomen. Dit is een ingrijpende verandering en zal grote invloed hebben op de betaalbaarheid van het wonen voor huishoudens. De verwachting is dat dit in 2025 wordt ingevoerd.

4.2 Huurbeleid

In de lokale samenwerking met huurdersorganisaties, gemeente en andere woningcorporaties stelden we begin 2021 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.

We willen ook middeninkomens meer kansen bieden op een betaalbare woning, mede in het licht van meer diversiteit in inkomensopbouw in onze buurten. Dat kunnen we gezien onze middelen in de zogenoemde Niet-DAEB-tak, waar deze woningen onder vallen, maar beperkt doen. We hebben daarom besloten om bij de verhuur van deze woningen toelatings- en voorrangscriteria op te nemen, zoals inkomensgrenzen en de achtergelaten woning.

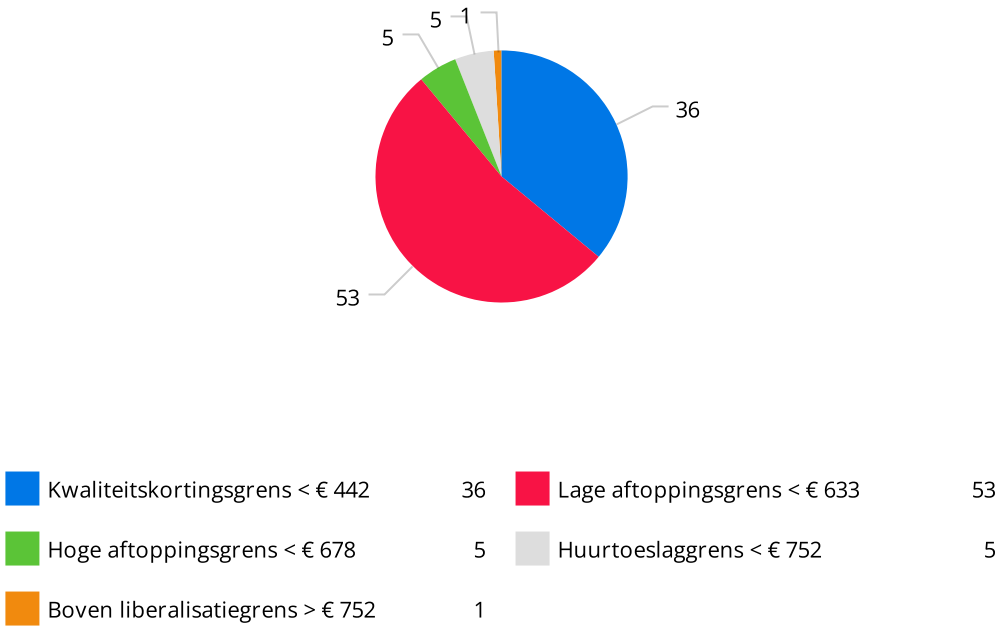
We hebben eind 2021 bijna 14.000 woningen, waarvan 126 middenhuur en 54 vrije sector huurwoningen. Van de sociale huurwoningen is de gemiddelde huurprijs € 495, van de middenhuur € 885 en van de vrije sector € 1.100.

Van alle huurwoningen heeft ruim 90% een huur onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. In deze huurcategorie kunnen huishoudens maximaal gebruik maken van huurtoeslag en zijn volgens de rijksregels

passend voor huurtoeslaggerechtigden. Van de circa 1.600 nieuwe verhuringen in 2021 is 87% onder de bijpassende huurtoeslaggrens aangeboden.

De opbouw van onze huurprijzen is te zien in deze grafiek:

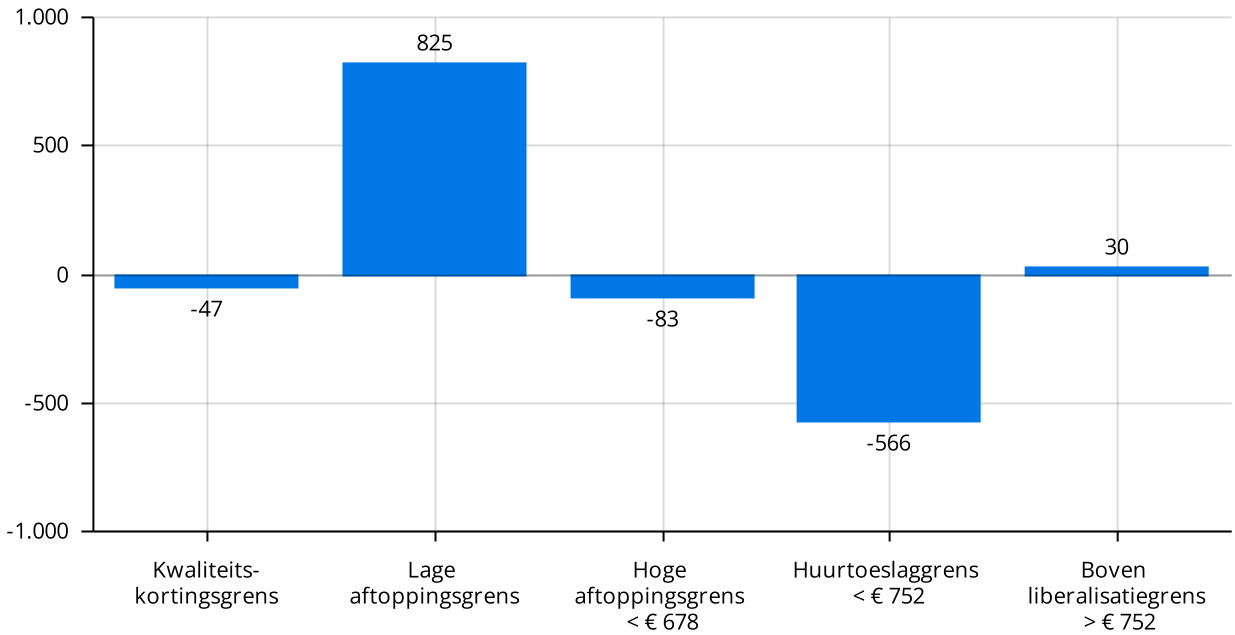
in %



Dit jaar voerden we geen huurverhoging door, zoals door de minister werd besloten. Daarnaast verlaagden we voor 968 huurders de huur met gemiddeld € 52 op basis van de wet eenmalige huurverlaging. Dat is ongeveer 70% van alle woningen waar deze regeling op van toepassing was.

Voor alle woningen hebben we streefhuren vastgesteld die zijn afgeleid van de maximale huur volgens de woningwaarderingspunten en daarmee gebaseerd op de woningkwaliteit. Bij een nieuwe verhuring brengen we de streefhuur in rekening.

In 2021 is onze woningvoorraad qua prijsopbouw veranderd door sloop, nieuwbouw, verkoop en huuraanpassing bij nieuwe verhuringen. In onderstaande grafiek is met name het effect van de eenmalige huurverlaging goed zichtbaar. Per saldo zijn er bijna 130 sociale huurwoningen bijgekomen.

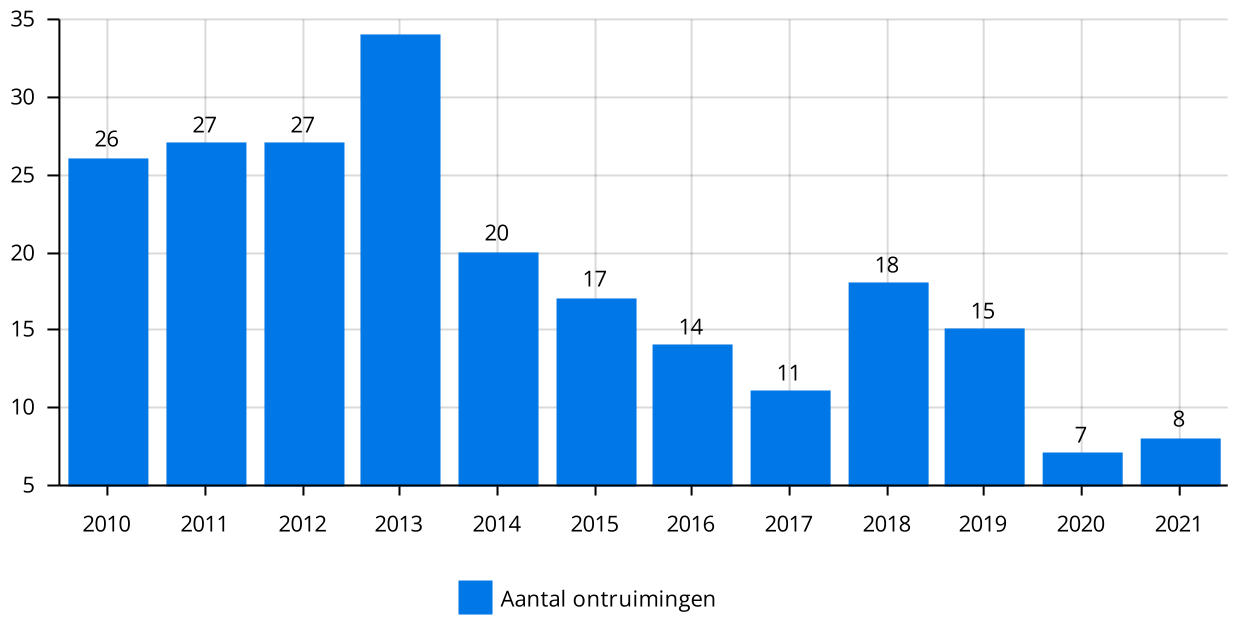


4.3 Samen zoeken naar een oplossing bij huurachterstand

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

Armoede levert stress op, elke dag. Daarom zoeken we contact zodra we merken dat mensen problemen hebben om de huur te betalen. Als blijkt dat dit meerdere maanden aanhoudt, bieden we persoonlijk hulp aan om afspraken te maken over de betaling en om verdere problemen te voorkomen.

In 2021 zagen we ons gedwongen om acht huishoudens via een vonnis van de rechter te moeten ontruimen als gevolg van huurschuld. Dit vergt wel enige nuance. Bij twee ontruimingen is het vonnis op huurschuld gebruikt vanwege andere redenen, zoals hennepteelt, overlast of criminele activiteiten. Ook waren drie bewoners met de noorderzon vertrokken en onbereikbaar om in gesprek te gaan over het vinden van een oplossing.



Eind 2021 stegen de energieprijzen tot ongekende hoogte. Helemaal voor mensen met een minimum inkomen kan dit tot betalingsproblemen leiden. Wij kunnen dit niet oplossen. Het kabinet beraadt zich op maatregelen.

4.4 Besparen op vaste lasten

In de prestatieafspraken legden we vast om samen met de andere corporaties en de gemeente Groningen De VoorzieningenWijzer in te zetten. Dit is een groep experts die alles weet van de mogelijkheden om te besparen op vaste lasten, zoals veranderen van energieleverancier, zorgverzekeraar of via subsidiemogelijkheden. Wij bieden bewoners een gratis adviesgesprek aan om geld te kunnen besparen. De ervaring leert dat deelnemers aan De VoorzieningenWijzer veel kunnen besparen. In 2021 is 62 keer van dit aanbod gebruik gemaakt. Dit leverde een gemiddelde besparing op van circa € 420 per huishouden per jaar, in totaal circa € 26.000 per jaar.

4.5 Betaalbaar kopen

Onder de noemer “ongedeelde stad” streven we naar buurten en wijken met huur- én koopwoningen in diverse prijsklassen. Daarom bouwen we woningen in verschillende prijsklassen en verkopen we betaalbare woningen. Met het verkopen van bestaande woningen bieden we huishoudens met lagere en middeninkomens de kans een woning te kopen. We hebben 1.500 huurwoningen gelabeld voor verkoop. De meesten worden verkocht bij leegkomst, maar we verkopen ook aan zittende huurders.

Met verkoopopbrengsten kunnen we weer investeren in nieuwbouw, waardoor er per saldo meer woningen bijkomen. We hadden in 2021 afgesproken om maximaal 50 sociale en 40 vrije/midden huursectorwoningen

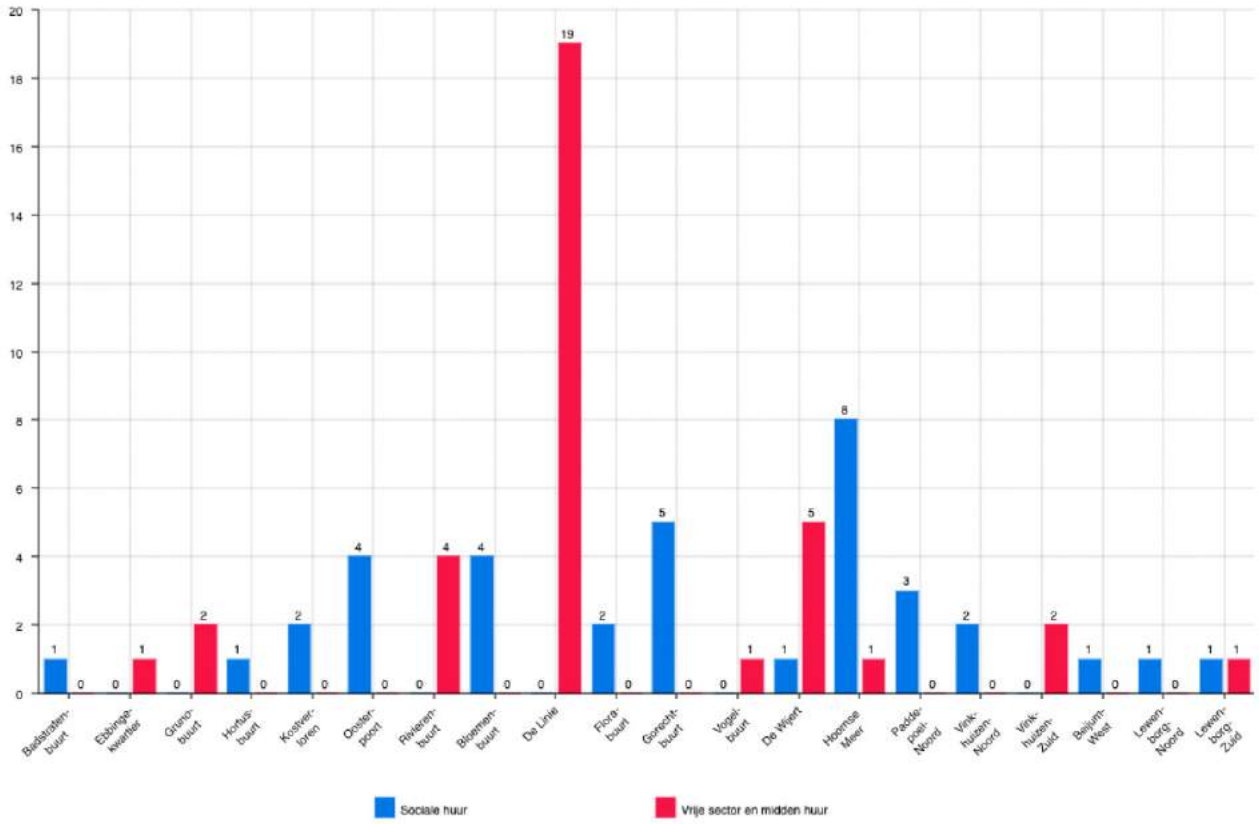
te verkopen. We hebben uiteindelijk 36 van elke categorie verkocht. Gezien de sterk gestegen verkoopopbrengsten hebben we de verkoop in de sociale huur getemperd, want onze financiële taakstelling was gehaald en de vraag naar sociale huurwoningen is erg groot.

Sociale huurwoningen
In 2021 verkochten we 36 sociale huurwoningen tegen een verkoopprijs tussen € 182.500 en € 328.500 (gemiddeld € 251.000), waarvan 10 aan zittende huurders. De woningen hadden een huurprijs tussen € 450 en € 750 (gemiddeld € 637).

Vrije sector/midden huurwoningen
In 2021 verkochten we 36 woningen boven de liberalisatiegrens, waarvan ruim de helft in de Linie. In totaal verkochten we 14 vrije sectorhuurwoningen aan zittende huurders. De verkoopprijs varieerde tussen € 250.000 en € 435.000 (gemiddeld € 311.000). De woningen hadden een huurprijs tussen € 800 en € 1.200 (gemiddeld € 1.000).

In totaal verkochten we 72 bestaande huurwoningen, verspreid over meerdere buurten in de stad.

Aantal verkochte woningen per wijk in 2021



5

Duurzame woningen

Zonnepanelen op het dak van nieuw woongebouw De Dienstbode in Kostverloren

5.1 Vastgoedkwaliteit en energiebesparing

In onze visie op Duurzaamheid 2020-2025 is het uitgangspunt dat al onze investeringen in duurzaamheid ten goede komen aan onze huurders en betaalbare woningen in fijne buurten. Hiermee koppelen we dit thema aan de opgave waar we al meer dan 100 jaar voor staan: betaalbare huisvesting bieden voor mensen die dat nodig hebben.

Met duurzame investeringen in de woning snijdt het mes aan twee kanten, dit levert lage (toekomstige) woonlasten op en een goede woningkwaliteit. Wij willen dit voor zo veel mogelijk bewoners realiseren. We willen op de langere termijn voor 2050 van het aardgas af. Als leidraad hanteren we een doelstelling van een vermindering van 2% CO2-uitstoot per jaar. In 2020 bleek dat dit door het vele thuiswerken vanwege corona nog niet mogelijk was. We houden sinds 2017 de uitstoot van CO2 bij. Gemiddeld hebben we de afgelopen 5 jaren een besparing gerealiseerd op de uitstoot van CO2 door gas van 1,18%, exclusief collectieve aansluitingen omdat we die data niet goed kunnen extraheren.

In onze meerjarenbegroting staat dat we 300-350 woningen per jaar duurzaam verbeteren, exclusief aansluitingen op een duurzaam warmtenet. We zetten als eerste in op terugdringing van de energiebehoefte door goede isolatie van de woning. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan op al gepland onderhoud, zodat we werkzaamheden efficiënt kunnen combineren en de overlast voor bewoners beperken. Voor 2021 stonden 341 woningen op de planning, onder meer in Vinkhuizen-zuid, de Oosterpoort, Binnenstad-oost en de Oosterparkwijk. Vanwege corona liep een aantal projecten vertraging op en bleef de teller steken op 279 woningen.

5.2 Duurzame energieopwekking

In 2050 moeten 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af. Dat is vastgelegd in het landelijk klimaatakkoord. Er moet flink wat gebeuren. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn. Samen met de gemeente Groningen stelden we een routekaart op om per wijk aan te geven met welke techniek dat het meest haalbaar is. In het noordwesten van de stad koersen we op massaal aansluiten op een collectief duurzaam warmtenet. In Paddepoel en Selwerd zijn de eerste woningen hierop aangesloten. WarmteStad is de energieleverancier in de gemeente Groningen, de gemeente en het waterbedrijf zijn aandeelhouder van WarmteStad. In 2021 stelde de gemeenteraad vragen over de tarieven die WarmteStad hanteert. Na een onafhankelijk onderzoek bleek dat de gehanteerde tarieven laag zijn, in vergelijking met andere leveranciers elders in Nederland.

Nieuwbouw ontwikkelen we aardgasloos. Behalve via aansluiting op een warmtenet of warmtepompen maken we gebruik van WKO-installaties, zoals bij de nieuwbouw aan de Semmelweisstraat en de acht bouwblokken in de Grunobuurt. Dit is voor de meeste mensen een nieuwe techniek. We ontwikkelden informatiemateriaal om bewoners beter te informeren hoe de WKO-installaties het best gebruikt kunnen worden.

Sinds 2016 bieden we bewoners de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen. We onderzoeken per aanvraag of dat mogelijk is. We kijken onder andere naar de ligging van de woning(en), schaduw van bomen en de bouwkundige staat van het woongebouw. Ook brengen we zonnepanelen aan als we woningen projectmatig verbeteren. We vragen daarvoor een huurverhoging die gemiddeld de helft lager is dan de opbrengst. We overwegen om in de toekomst de vergoedingentabel van de Woonbond te hanteren. Hierover zijn we nog in gesprek met de Participatieraad.

5.3 Groene woonomgeving

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

Ook maken we zelf plannen om meer planten en bomen te plaatsen, binnenterreinen in te richten of groene daken aan te brengen. Zo vergroenden we in 2021 in nauw overleg met bewoners een betonnen parkeerplaats bij de Goudflat in Vinkhuizen. In Kostverloren had de gemeente plannen om de riolering te vervangen, waarbij de gemeenschappelijke voortuinen opnieuw ingericht moesten worden. In plaats van gras staan daar nu planten en bloemen die insecten aantrekken. Bij nieuwbouw bezien we of er mogelijkheden zijn om bomen te behouden of op een andere plek te compenseren.

5.4 Bewustwording en gedrag van bewoners

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

Eind november 2021 gingen de energieprijzen door het dak. We hebben daarop alle bewoners een brief gestuurd om hen te attenderen op de mogelijkheid om isolerende of energiebesparende maatregelen aan te vragen. Dit leverde onder andere circa 30 individuele en 10 collectieve aanvragen op om zonnepanelen te plaatsen. Er kwamen ook aanvragen voor zonnepanelen van bewoners in een VvE-complex. In die gevallen zijn we afhankelijk van de medewerking van de VvE en kunnen we die verzoeken niet zelf honoreren.

5.5 Interne bedrijfsvoering

Als we draagvlak voor duurzaamheid willen, zullen we intern ook stappen moeten zetten om verspilling van grondstoffen, kapitaal en arbeid te voorkomen. Dit doen we door de organisatie te 'vergroenen'. Dit gaat dan over het beheer van onze kantoren, aanschaf van bedrijfsauto's en dienstfietsen, reiskostenvergoedingen voor personeel, inkoop van kantoorartikelen, koffie, thee, enzovoorts. We stimuleren onder medewerkers het fietsgebruik in de stad en kiezen bij voorkeur voor elektrische auto's. In 2021 werkte iedereen veel thuis. In overleg met de Ondernemingsraad is besloten om de uitwerking van meer duurzame arbeidsvoorwaarden uit te stellen naar 2022.

6

Samen prettig wonen

Medewerker Nijestee in Vinkhuizen

6.1 Leefbaarheid als kerntaak

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. We omarmen initiatieven van bewoners om prettig in de straat of buurt te wonen. In totaal spendeerden we € 1.390.000 aan leefbaarheid, inclusief personele kosten.

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

Begin deze eeuw zetten we in op wijkvernieuwing om meer variatie in het type woningen in wijken aan te brengen. Tot aan 2014 trokken we hierbij nauw op met de gemeente en bewoners. Na bezuinigingen kwam deze aanpak volledig stil te liggen. Intussen staat de wijkaanpak weer op de agenda en zoeken partijen elkaar weer op. Corporaties waren sinds 2015 gebonden aan strikte voorwaarden, maar mogen sinds 2021 weer meer doen op het gebied van leefbaarheid. Ook het rijk onderkent de noodzaak van goed wonen in prettige wijken en gaat de regie pakken. Eind 2021 trad er voor het eerst sinds jaren weer een aparte minister voor volkshuisvesting aan.

6.2 Oren en ogen in de buurt

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

Daarnaast hebben we de gewoonte om met regelmaat bij bewoners aan te bellen om te vragen of ze prettig wonen en of er zaken zijn die er beter kunnen. Dat doen we meestal als we zelf een plan voorbereiden om de woningen te verbeteren. Hun wensen kunnen we dan meenemen. Dit jaar belden we ook aan bij ruim 200 bewoners van Helix, een vrij nieuw complex voor jongeren. We kregen diverse signalen dat de bewoners niet tevreden waren over de oplevering of andere onderwerpen. Mensen die we niet thuis troffen, ontvingen daarna een mail om hun mening kenbaar te maken. Om de voordeurgesprekken af te nemen nodigen we ook medewerkers uit die normaal gesproken niet direct contact met bewoners hebben. Deze actie voorzag in een behoefte: binnen drie dagen lag de respons al op ruim 40%. Op basis daarvan stelden we een verbeterplan op.

6.3 Ontmoetingen organiseren

Normaal gesproken steken we veel tijd en energie in contacten met groepen bewoners om zaken te bespreken die in de buurt spelen. Op die manier leren buren elkaar ook (beter) kennen. Dat was sinds maart 2020 niet altijd mogelijk vanwege de corona-maatregelen en de veiligheid van bewoners en onze medewerkers staat voorop. We bedachten binnen de toegestane mogelijkheden wel andere manieren om zoveel mogelijk contact met bewoners te houden.

Onze ervaring is dat jongeren bijvoorbeeld niet zo vaak ingaan op onze oproepen om samen met ons over het wonen of de buurt te praten. Daarom organiseerden we in 2021 acht (digitale) bijeenkomsten speciaal voor jongeren. We maakten een flyer en hingen die bij alle jongerencomplexen op. We verspreidden de uitnodiging ook via diverse FaceBook-groepen met een QR-code om met ons mee te praten en een pizza te eten. Een van de gesprekken ging over het belang dat zij hechten aan leefbaarheid. Een jongere verwoordde dat als volgt: "Heel belangrijk, een 10. Zelf vind ik het belangrijk dat veilig is, rustig, groen, schoon en bereikbaar." In 2022 geven we een vervolg aan deze aanpak.

6.4 Data verzamelen

De besteding van ons leefbaarheidsbudget baseren we steeds meer op de prioriteiten die voortkomen uit de analyse van verzamelde data. We gebruiken hierbij niet alleen de informatie die onze buurtbeheerders verzamelen, maar ook de uitkomsten van de bewonersenquête van 2020 en analyses uit ons primair systeem. We benutten de gegevens die de gemeente op wijk- en stadsdeelniveau verzamelt. Door leefbaarheid beter meetbaar te maken, kunnen we gerichter in woongebouwen, straten en buurten investeren, waardoor de waarde die we toevoegen toeneemt. In 2021 stelden we 10 'hotspots' vast die extra aandacht behoeven. Dit kan gaan over het beheer van het groen, de schoonmaak of ervaren burenoverlast.

6.5 Wonen en zorg

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

We willen graag ruimte creëren voor een mix van bewoners in onze gebouwen. Ons beleid is om 10% van alle nieuwbouw te reserveren voor kwetsbare bewoners die door een instelling worden begeleid. Het afgelopen jaar deden we een open oproep aan instellingen om zich te melden, zodat we tijdig rekening kunnen houden met wensen voor de inrichting of de plek in een woongebouw. In ruil voor de woningen vragen we de instelling een inspanning te leveren die meerwaarde heeft. Dat kan bijvoorbeeld doordat cliënten ervoor zorgen dat de woonomgeving van het woongebouw wordt schoongehouden of dat ze een Burendag organiseren. In 2021 hebben we dit doel met 11% gehaald. In 2022 evalueren we de ervaringen van bewoners en zorginstellingen.

Eind 2021 nam de gemeente het initiatief om een woonzorgvisie op te stellen voor de periode tot aan 2030. Ze nodigde corporaties, zorginstellingen en de huurdersraden uit om inbreng te leveren. De visie is begin 2022 door de gemeenteraad vastgesteld en richt zich op de huisvesting van ouderen en kwetsbare groepen. Na de gemeenteraadsverkiezingen worden uitvoeringsafspraken gemaakt, waarbij wij zeker ons aandeel zullen leveren.

6.6 Aanpak overlast

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

7

Organisatie en personeel

Medewerkers Nijestee in overleg

7.1 Organisatieontwikkeling

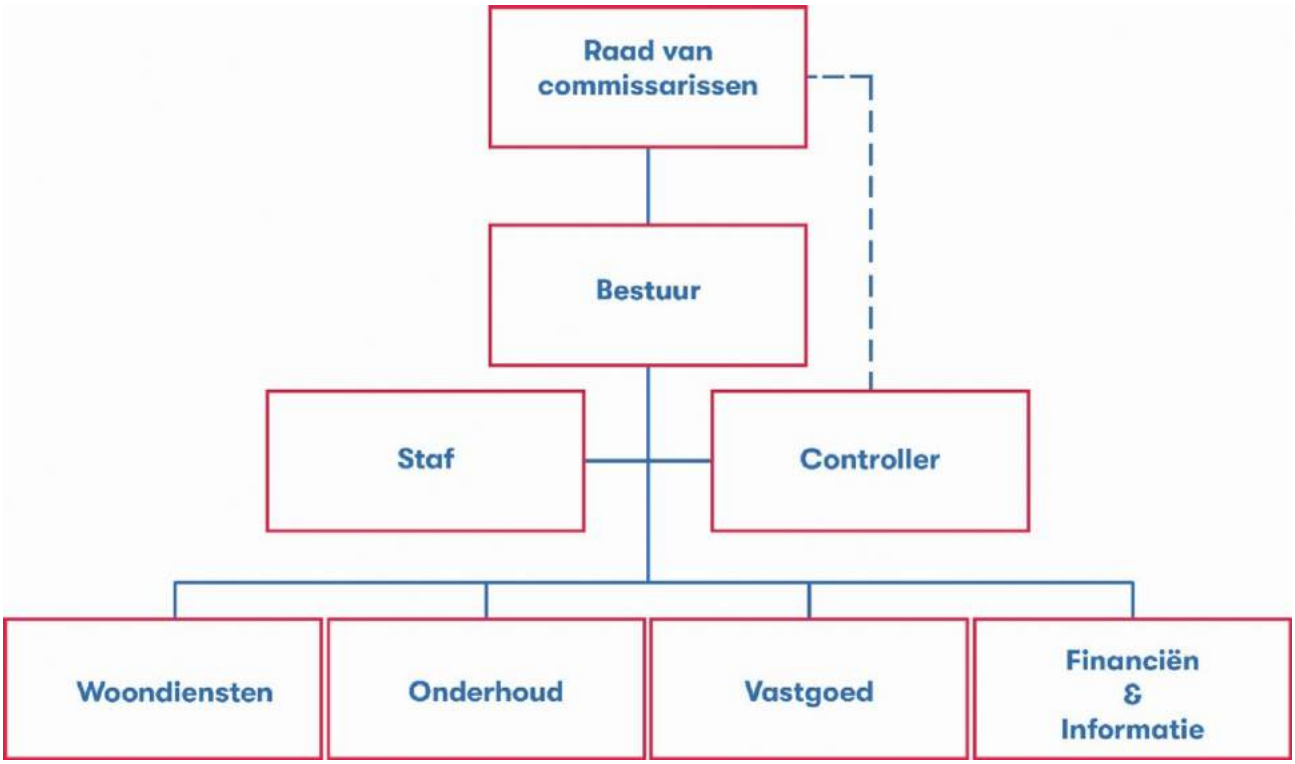
We hanteren een strategisch personeelsplan. Dit plan is opgebouwd uit drie bewegingen die we de komende jaren willen realiseren. We verwachten hiermee een antwoord te kunnen geven op de snel veranderende wereld om ons heen. We willen:

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

Sinds 2020 stapten we over op het nieuwe HRM systeem van VISMA. Medewerkers hebben zelf meer regie en inzicht gekregen rondom de registratie van verlof. Verder ondernamen we stappen om meer processen via het systeem te ondersteunen, zoals verzuimmanagement. In 2021 gaven we hier een vervolg aan. Ook startten we met de leden van de directie en de managementteams een leiderschapstraject.

In 2021 stelde de directie een generiek functiehuis vast. De OR heeft nog geen instemming gegeven. 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.

Het organogram van onze organisatie ziet er zo uit:



De RvC gaf in 2021 in de opdracht aan de nieuwe bestuurder mee om te onderzoeken of dit organisatiemodel nog past bij de huidige tijd. De komende jaren wordt duidelijk of en hoe het organisatiemodel eventueel wordt aangepast.

7.2 Personeel

Strategische keuzes in duurzame inzetbaarheid

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.

Bedrijfsonderdeel	Fte
Directie en staf	15,7
Woondiensten	63
Vastgoed	29,6
Financiën en IT	19
Onderhoud	62,3
Totaal	**189,6**

Eind 2021 waren in totaal 209 medewerkers in dienst. Nijestee heeft een zeer loyaal personeelsbestand. De gemiddelde diensttijd is circa 14 jaar. Naast de groep medewerkers die langer in dienst zijn, is er een grote groep medewerkers die korter dan vijf jaar bij Nijestee werken. Aandachtspunt is dat er sinds de uitbraak van de coronacrisis in begin 2020 ongeveer 50 nieuwe medewerkers zijn aangetreden. Vanwege het vele thuiswerken was kennismaking in de afgelopen twee jaar niet vanzelfsprekend. We hopen dat iedereen elkaar in 2022 fysiek kan ontmoeten en leren kennen.

Ziekteverzuim

We streefden naar maximaal 3% ziekteverzuim, dit doel hebben we met 3,4% niet helemaal kunnen halen. Met name in het derde kwartaal van 2021 waren er veel ziekmeldingen, mogelijk als gevolg van coronabesmettingen in huiselijke kring.

Bestuur

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

Nevenfuncties per directielid

Directielid	Nevenfunctie
P. Bregman	- onbezoldigd lid Raad van Advies faculteit Economie en Bedrijfskunde Rijksuniversiteit Groningen (tot maart 2021)
	- onbezoldigd lid Raad van Toezicht Marketing Groningen (tot januari 2021)
	- bezoldigd lid Raad van Toezicht De Hoven
	- onbezoldigd lid Raad van Advies Wijkmakers (vanaf juli 2021)
J. Drenth	geen
C. Terhell	- onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Vastgoed en makelaardij Hanze Hogeschool
	- bezoldigd lid Raad van Toezicht Biblionet Drenthe
J.G. Houtsma	- onbezoldigd lid Werkveld Advies Commissie opleiding Bedrijfseconomie Hanze Hogeschool
	- eigenaar adviesbureau JG
J.J. Vogel	- eigenaar janjaapvogel.nl, advies in organisatieontwikkeling

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

PE-punten

Jaar	P. Bregman
2019	103,5
2020	14,5
2021	36
Totaal	**154**

7.3 Prestaties vergeleken met andere corporaties

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

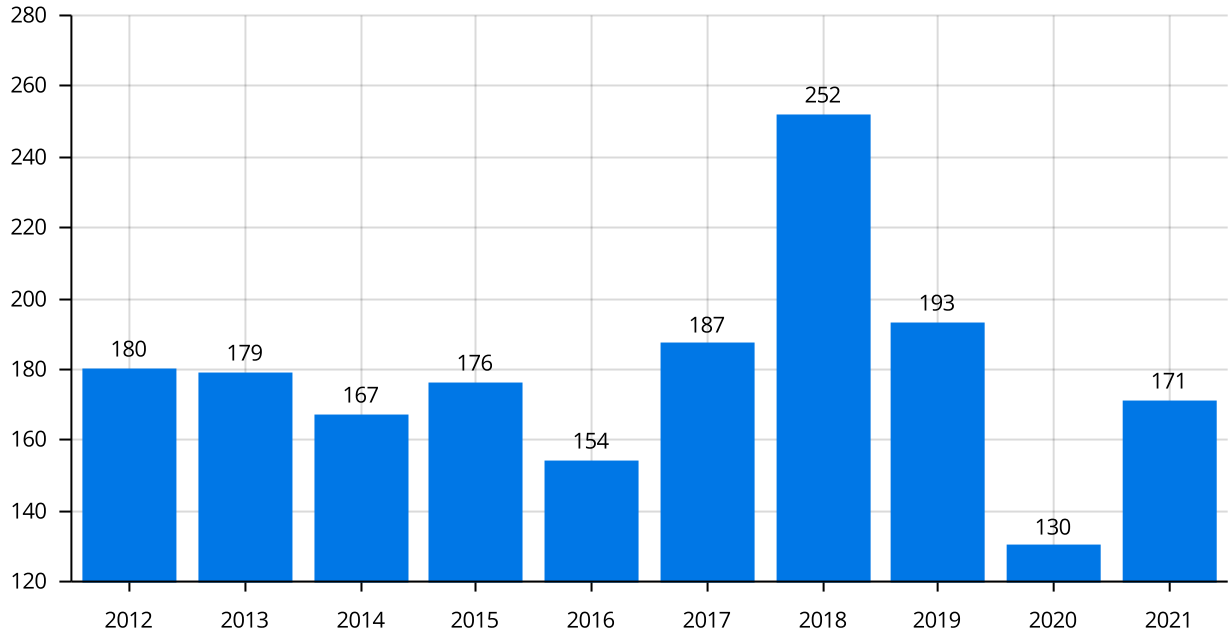
Op drie van de vijf onderdelen scoorden we in 2021 een A. Alleen op Duurzaamheid en Onderhoud & Verbetering scoorden we gemiddeld B. Een A staat voor een bovengemiddelde score, een B voor een gemiddelde en C voor een score onder het gemiddelde. We zijn blij om te merken dat onze dienstverlening volgens huurders op peil bleef, ondanks de beperkingen waar we tijdens de lock downs als gevolg van corona mee te kampen hadden.

7.4 Klachtafhandeling 2021

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

Het aantal klachten wisselt per jaar. In 2020 ontvingen we een record laag aantal klachten. In 2021 handelden we 171 klachten af.

Ingekomen klachten 2012 - 2021



Toelichting

Een hoge tevredenheid van huurders 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. Vanwege corona pasten we periodiek ons beleid aan om minder spoedeisende onderhoudsklachten uit te stellen naar een later moment. Dit leverde een beperkt aantal (vijf) klachten op. Verder zijn we druk aan het bouwen en leveren we nieuwe woningen op. Ook daar kunnen klachten uit voort komen.

Acties om klachten te beheersen

- Eigen werkzaamheden: we blijven sturen op de klanttevredenheid, het nakomen van afspraken en pakken signalen van bewoners voortvarend op. In 2021 zijn we gestart met meer datagestuurd werken. Op die manier willen we veelvoorkomende vragen zo goed mogelijk in beeld krijgen en klachten voor zijn;
- Werk derden: we werken samen met diverse vaste partijen. Daarmee maken we afspraken over de manier waarop het werk gedaan moet worden. Het belang van onze bewoners staat centraal in die afspraken. Het aantal klachten over de schoonmaak is met 10 het hoogste. Sinds 1 april 2021 werken we met een nieuw schoonmaakbedrijf. Daarbij kregen we te maken met opstartproblemen. De oorzaak lag vooral in onze eigen niet kloppende administratie uit het verleden waardoor de opdracht niet goed bij de nieuwe partner terecht is gekomen. We hebben onszelf een jaar de tijd gegeven om gezamenlijk de basis op orde te krijgen en vertrouwen erop dat dit gaat lukken;
- Klachten over het beleid zijn te divers (27 klachten over 12 onderwerpen) om gerichte aanpassingen te doen;
- Een suggestie is onze klachtafhandeling eens te herzien vanuit het oogpunt van excellente dienstverlening. Iedere manager doet dit op zijn/haar eigen manier. Uitwisseling van die aanpak kan mogelijk inspiratie bieden op het gebied van persoonlijk contact of verrassende oplossingen.

Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties

Alle klachten handelen we zo zorgvuldig mogelijk af. Desondanks kan het zijn dat een bewoner het niet eens is met een beslissing of niet tevreden is over de afhandeling van de klacht. In Groningen is de 'Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen' ingesteld. Bij deze commissie kunnen alle huurders van corporaties in de stad klachten indienen die te maken hebben met het toepassen van de regels, de dienstverlening of de manier waarop men is behandeld.

We volgen een advies van de Klachtencommissie altijd op. In het kalenderjaar 2021 rondde de commissie vijf zaken af die aan Nijestee gerelateerd waren.

Nijestee in gelijk	2
Huurder in gelijk	0
Ingetrokken	2
Niet ontvankelijk	1
Totaal	**5**

Huurcommissie

Ook bij de Huurcommissie, een landelijke, onafhankelijke overheidsorganisatie, kunnen bewoners terecht voor klachten, onder andere over de onderhoudstoestand van de woning in relatie tot de huurprijs, de jaarlijkse huuraanpassing of servicekosten. De Huurcommissie brengt leges in rekening, de kosten worden terugbetaald aan de partij die in het gelijk wordt gesteld. In 2021 stapten 11 bewoners naar de Huurcommissie, voornamelijk met klachten over onderhoud of de jaarlijkse huuraanpassing. De commissie deed in alle gevallen een uitspraak. De Huurcommissie stelden vier bewoners in het gelijk over hun klachten over de eenmalige huurverlaging, afrekening servicekosten en onderhoud.

Nijestee in gelijk	7
Huurder in gelijk	4
Totaal	**11**

7.5 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is strategisch overlegpartner van de directie. De OR bestond in 2021 uit acht leden. De zittingsduur van de leden is maximaal negen jaar (drie zittingsperiodes).

De taak van de OR is om het beleid van Nijestee te toetsen en te beïnvloeden. Daarbij maakt de OR steeds een afweging tussen personeelsbelang en bedrijfsbelang. In 2021 overlegde de OR zeven keer met de algemeen directeur/bestuurder. Tijdens de vergaderingen was de manager HRM aanwezig om achtergrondinformatie te verstrekken. Vaste bespreekpunten zijn de stand van zaken van de bedrijfsonderdelen en de bedrijfsrapportages, zoals de viermaandsrapportages en maandrapportages.

De OR gaf in 2021 een positief advies over:
- Jaarverslag 2020;
- Begroting 2022;
- Verdeling portefeuilles afdeling Vastgoed;
- Ontwikkelingen team Service (voorwaardelijk positief);
- Profielschets directeur-bestuurder (zie hieronder).

Naast adviesrecht heeft de OR instemmingsrecht. De OR stemde in 2021 in met:
- Regeling mobiele telefonie;
- Voorstel collectieve verlofdagen;
- Memo Ontwikkeling, beloning en leiderschap.

In het najaar 2021 besteedde de OR veel tijd en aandacht aan de werving- en selectieprocedure voor de nieuwe directeur-bestuurder van Nijestee. De OR is door de RvC aan de voorkant gevraagd input te leveren voor de profielschets van de nieuwe bestuurder en gaf een positief advies over de definitieve profielschets. Begin 2022 bracht de OR een formeel advies uit over de beoogde kandidaat bestuurder.

Ook voerde de OR dit jaar gesprekken met leidinggevenden over de ontwikkelingen binnen en buiten Nijestee. De rode draad uit deze gesprekken is teruggekoppeld aan de directeur-bestuurder. Daarnaast besprak de OR onder andere (de evaluatie van) het prestatiecontract van de bestuurder, werken volgens richtlijnen RIVM tijdens corona, voortgang invoering generiek functiehuis, uitwerking visie op dienstverlening, rapportage ziekteverzuim en de uitkomsten van het medewerkertevredenheidsonderzoek. Ook spreekt de OR twee maal per jaar met (een afvaardigding van) de RvC zonder aanwezigheid van de bestuurder.

7.6 Samenwerkingsverbanden en verbindingen

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

Allianties en samenwerkingsverbanden

We maakten in 2021 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 2021 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. Ook op andere terreinen werken we in de regio samen onder de vlag van 'G13'. De G13 corporaties zijn: Acantus, Woningstichting De Delthe, Woonstichting Groninger Huis, Lefier, Woongroep Marenland, Stichting Uithuizer Woningbouw, Woonstichting Wierden en Borgen, Woonzorg Nederland, De Huismeesters, Patrimonium, Nijestee, Woonborg en Wold & Waard.
- Ghuus. In 2019 stelden we samen met de andere corporaties die in de stad werkzaam zijn een overeenkomst op om de woonruimte voor (internationale) jongeren via een aparte tweetalige website aan te bieden.

Verbindingen

Eind 2021 heeft Nijestee één verbinding, te weten WoningNet NV. We hebben een aandelenbelang van 0,02% tegen een balanswaarde van € 1.219.

8

Bericht van de raad van commissarissen

Wethouder Roeland van der Schaaf en Pieter Bregman starten nieuwbouw in Selwerd

8.1 Over toezichthouden

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Nijestee. 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 RvC hecht aan een zorgvuldige besluitvorming. Alle middelen dienen in het belang van de volkshuisvesting te worden geïnvesteerd, waarbij huisvesting van de primaire doelgroep de kerntaak van de corporatie is. Bij de uitvoering van het toezicht hanteert de raad een eigen toezicht- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de volgende middelen:

Toezichtkader	Toetsingskader
Woningwet	Strategisch kader 2020-2023
Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting	Volkshuisvestelijke visie
Governancecode Woningcorporaties	Portefeuilleplan
Wet Normering Topinkomens	Prestatiecontract bestuurder en strategiekaart
VTW beroepsregels bezoldiging	Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie
Statuten	Financieel kader
Reglement raad van commissarissen	Meerjarenbegroting
Reglement auditcommissie	Treasuryjaarplan
Reglement remuneratiecommissie	Reglement financieel beleid en beheer
Reglement bestuur	Treasurystatuut
Gezamenlijk beoordelingskader AW en WSW	Investeringsstatuut
Samenwerkingsovereenkomst huurdersorganisatie	Verbindingenstatuut
Visie op bestuur en toezicht	Procuratiereglement
	Huurbeleid
	Duurzaamheidsbeleid
	Risicomanagementbeleid
	Bedrijfscode (inclusief klokkenluidersregeling)
	Inkoopbeleid

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, de visie is gereed in 2022.

8.2 Klankbord- en adviesfunctie

Eén van de taken van de RvC is de klankbord- en adviesfunctie voor de bestuurder. Voor de leden van de RvC betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten moeten beschikken om deze functies goed uit te kunnen oefenen, zoals inlevingsvermogen en vanuit andere perspectieven vraagstukken bezien. De RvC, individueel en als geheel, moet in staat zijn de bestuurder waar nodig een spiegel voor te houden om open van gedachten te kunnen wisselen. Daar hoort naast het geven van adviezen en het functioneren als klankbord, ook kritisch doorvragen bij. Op die manier wordt de bestuurder uitgedaagd om niet alleen zorgvuldig en rechtmatig te presteren, maar ook optimaal maatschappelijk rendement te behalen uit de corporatie. De bestuurder gebruikte de RvC in 2021 bewust als klankbord, waaronder inspanningen in de middenhuur en de ontwikkeling van grote nieuwbouwlocaties als Stadshavens.

8.3 Werkgeversrol

Opvolging vertrekkend bestuurder

De RvC is werkgever van de bestuurder. In 2021 gaf de zittende bestuurder aan om per 1 maart 2022 te vertrekken. Daarop startte de RvC de werving en selectie van een opvolger met behulp van een extern bureau. Als eerste is een profiel opgesteld waaraan kandidaten getoetst kunnen worden. De voorgestelde procedure en het concept profiel is van advies voorzien door de Participatieraad en de Ondernemingsraad. De RvC koos ervoor om bij de selectie gebruik te maken van een Adviescommissie met daarin een lid van de directie, de Participatieraad, de Ondernemingsraad en een manager. Daarnaast bood de RvC via een 'wild card' ruimte aan een willekeurige medewerker om deel te nemen aan deze Adviescommissie. Begin 2022 nam de RvC een voorgenomen besluit om een opvolger te benoemen. Vervolgens gaf de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze af.

Structuur

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

Beoordeling

De raad heeft uit zijn midden een Remuneratiecommissie benoemd. Deze commissie voert het jaarlijks beoordelingsgesprek en adviseert de raad over de beloning van bestuur en raad. De commissie rapporteert aan de raad en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden.

De belangrijkste onderwerpen van het gesprek zijn:
- de realisatie van het prestatiecontract en geformuleerde doelstellingen uit de strategiekaart;
- het bespreken van het functioneren en beoordeling van de bestuurder.

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

Beloningskader

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

Nijestee is een organisatie met een maatschappelijk doel, de beloning van (top)functionarissen moet daarmee in overeenstemming zijn. In 2021 is de bezoldiging verhoogd met het percentage waarmee de WNT-norm 2021 is verhoogd ten opzichte van 2020. Dit komt neer op een verhoging van 4,0%. Een specificatie van de beloning van de leden van de raad is opgenomen onder de paragraaf "Bezoldiging van (ex-) bestuurders en (ex-) commissarissen" als onderdeel van de jaarrekening.

8.4 Functioneren en samenstelling van de RvC

Werving en selectie

De RvC bestaat uit zes leden. Twee leden zijn op voorspraak van de huurders benoemd. Met ingang van 1 januari 2021 trad mevrouw Jonkman aan als nieuwe commissaris als opvolger van de heer E. de Boer. De raad is van mening dat de samenstelling zowel in termen van deskundigheid, ervaring als diversiteit met de benoeming van het nieuwe lid goed op orde is.

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

Vergaderingen en overleg

Er was dit jaar een ingelaste vergadering in verband met de opstelling van het wervingsprofiel voor een nieuwe bestuurder. Al met al kwam de RvC acht keer bijeen in 2021. Regelmatig worden andere directieleden of medewerkers uitgenodigd om een presentatie te verzorgen. De RvC hecht eraan om goed op de hoogte te blijven van de actualiteit in de stad en zich te verdiepen in de discussies die in de sector spelen. De RvC - of afvaardiging daarvan - voert minimaal een maal per jaar overleg met de Participatieraad en Ondernemingsraad. Die gesprekken vinden plaats zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Naast de reguliere vergaderingen spreekt de voorzitter van de RvC maandelijks met de bestuurder en bestaat de afspraak dat er tussentijds contact is bij urgente zaken. De voorzitter koppelt de belangrijkste gesprekspunten terug aan de voltallige RvC.

Informatievoorziening

De raad steunt in zijn toezicht op de voortgangsrapportages die elke vergadering worden verstrekt, de jaarrekening en meerjarenbegroting. Naast interne informatievoorziening 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

Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van Nijestee. Er bestaat geen overlap met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen was in het verleden in dienst van Nijestee, onderhoudt een directe of indirecte band met leveranciers en afnemers van Nijestee. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de raad. In 2021 vonden geen transacties plaats waarbij sprake was of zou kunnen zijn van mogelijke tegenstrijdige belangen.

Cultuur en integriteit

Nijestee voert actief beleid op de integriteit van de organisatie en haar medewerkers. Voor de medewerkers van Nijestee zijn algemene regels opgesteld in een Bedrijfscode. Het bestuur van Nijestee en de RvC zijn primair verantwoordelijk voor risicobeheersing en fraudepreventie en hebben een voorbeeldfunctie in gewenst gedrag. Via voortgangsrapportages wordt de RvC op de hoogte gesteld van (mogelijke) integriteitskwesties. In 2021 deden zich geen integriteitskwesties voor.

Auditcommissie

De Auditcommissie richt zich in het bijzonder op advies over de interne beheersing, financiële informatievoorziening, het controleproces met de accountant, compliance en het treasurybeleid. De RvC blijft verantwoordelijk voor de besluiten, ook als deze door de commissie zijn voorbereid. De voorzitter van de Auditcommissie vormt het eerste aanspreekpunt van de externe accountant wanneer deze onregelmatigheden constateert in de inhoud van de financiële berichten of in de gevolgde procedures rond de financiële verslaggeving. Evenals in 2020 constateerde de accountant geen onregelmatigheden in 2021. De accountant ziet Nijestee als een sterke en professionele organisatie. De Auditcommissie vergaderde in 2021 drie keer 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 met een specialist van de accountant die verantwoordelijk is voor de controle van de waardering van het vastgoed van Nijestee.

De Auditcommissie deed schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC. De Begroting 2022 en het Investeringsstatuut waren de belangrijkste gespreksonderwerpen. De regelgeving is dat een accountant maximaal tien jaar een klant mag bedienen (een partner maximaal zeven jaar). BDO is sinds zes jaar de accountant. De Governancecode bepaalt in artikel 5.11 dat het bestuur tenminste een keer per vier jaar een grondige beoordeling geeft over het functioneren van de externe accountant. In de RvC heeft deze beoordeling in 2020 plaatsgevonden en is besloten om de opdracht voor de jaarrekeningcontroles aan BDO accountants te verlengen. BDO verricht geen andere opdrachten bij Nijestee. Op deze manier is de onafhankelijkheid van de externe accountant geborgd.

Samenstelling RvC

Naam	Geboortejaar	Functie in RvC	Jaar eerste benoeming	Benoemd tot	Profiel
De heer J. de Jeu	1955	Voorzitter	01-01-2020	1-1-2024*	Governance en vastgoed
Mevrouw J. Tiemersma	1967	Lid, Huurdercommissaris	20-05-2015	20-05-2023	Governance en Financiën en Control
De heer J. Regterschot	1953	Lid	07-02-2018	7-2-2022*	Vastgoed
Mevrouw I. Scholten	1957	Vicevoorzitter, Huurdercommissaris	18-04-2018	18-4-2022*	Governance en volkshuisvesting
De heer E. van der Laan	1967	Lid	03-11-2018	3-11-2022*	Juridische zaken
Mevrouw A. Jonkman	1980	Lid	01-01-2021	1-1-2025*	Financiën

** na deze termijn herbenoembaar*

Samenstelling commissies in 2021

Auditcommissie	J. Tiemersma A. Jonkman	Voorzitter
Remuneratiecommissie	I. Scholten J. de Jeu	Voorzitter

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. Op 5 oktober 2021 organiseerde de RvC een (online) zelfevaluatie met externe begeleiding door Anne-Else Hojberg. In vergelijking met de zelfevaluatie in 2019 bleken de leden meer tevreden te zijn over de mate waarin men kritisch naar elkaar is. In 2019 gaven zij een 7, in 2021 een 7,5 als rapportcijfer. Ook over de diepgang van de besprekingen is de RvC meer tevreden (2019: 6,7, 2021: 7,5). Nieuwe leden voelen zich welkom en worden goed ingewerkt. Als verbetersuggestie kwam naar voren om elkaar nog meer te bevragen. Ook hadden de leden in de afgelopen periode desgevraagd meer aandacht willen besteden aan onder andere het functioneren van de topstructuur, samenwerking in de gemeente of de rol van Nijestee in grote ontwikkelprojecten. Meer in het algemeen benadrukte de RvC aandacht voor de verantwoordelijkheid van Nijestee voor het maatschappelijk rendement. Daarnaast vroeg de RvC aan de vertrekkend bestuurder om zijn testament op te maken.

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

PE-punten per commissaris

	2020	2021
J. de Jeu	2	9
J. Tiemersma	2	4
J. Regterschot	0	8
I. Scholten	15	5
E. van der Laan	5	10
A. Jonkman	-	10

8.6 Besluiten en activiteiten

De raad van commissarissen nam in 2021 onder meer de volgende besluiten, respectievelijk keurde de volgende besluiten goed:

- nieuwbouw Vrydematoren, Selwerd fase 1, Grunobuurt blok 3
- duurzame verbetering Mangaanstraat, Radiumstraat en omgeving
- prestatiecontract bestuurder, inclusief strategiekaart 2021
- jaarverslag 2020
- (kaderbrief) begroting 2022
- portefeuilleplan 2021-2030
- opdracht accountantsdiensten 2021
- herijking waarderingsprotocol beleidswaarde en marktwaarde
- ambitiekader lokale samenwerking 2021-2025
- bod en prestatieafspraken met gemeente en Participatieraad
- actualisatie treasurystatuut, financieel kader en investeringsstatuut
- overeenkomst Dura Vermeer als strategisch partner bij verduurzaming bestaande woningen
- beleid middeninkomens en middenhuur
- voorbereiding herbenoeming van de heren Regterschot en Van der Laan als commissaris
- vaststellen profiel en procedure werving bestuurder

Daarnaast besprak de raad in 2021 onder andere de volgende onderwerpen:

- managementinformatie
- brieven externe toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties, WSW, externe accountant)
- klachtenrapportage
- jaarrapportage (vermoedde) misstanden en onregelmatigheden 2020
- themabijeenkomsten: 25 jaar volkshuisvesting (in samenwerking met Platform 31), lokale samenwerking, vastgoedsturing
- tussentijdse rapportage risicomanagement
- uitkomst Aedes Benchmark
- consequenties maatregelen wijziging Woningwet en Prinsjesdag
- landelijk onderzoek opgaven-middelen woningcorporaties
- voorstel Aedes om bij te dragen aan financieringsproblemen bij Vestia
- stand van zaken gebiedsontwikkeling Stadshavens en Suikerzijde
- notitie risico's intermediaire verhuur
- vooruitblik 2022

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

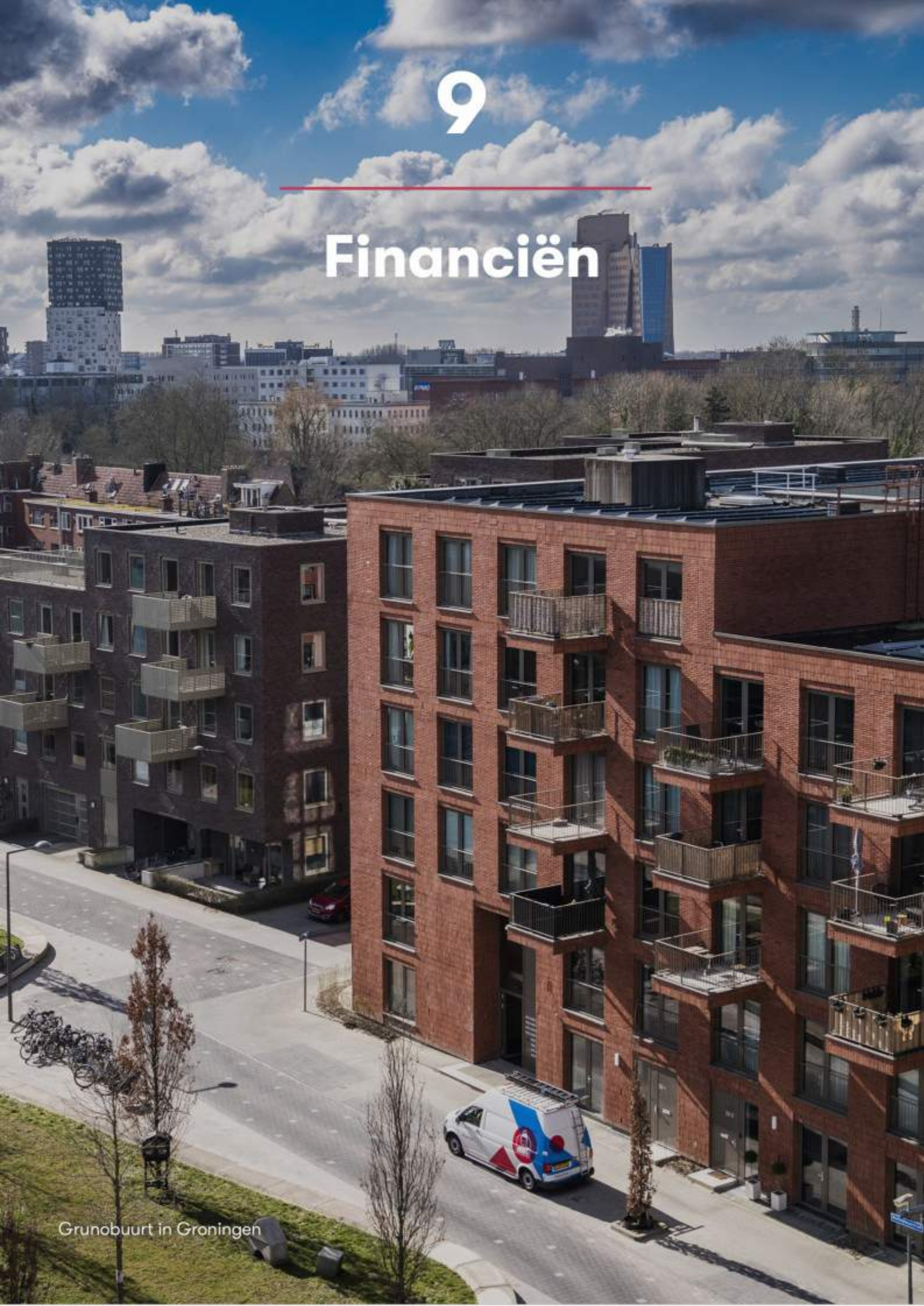
- fietsexcursie langs diverse projecten
- gesprekken met de wethouder, OR en Participatieraad

8.7 Hoofd- en nevenfuncties van de raad

Naam	Hoofdfunctie(s)	Nevenfunctie(s)
J. de Jeu	Toezichthouder	- Voorzitter Raad van Toezicht Martiniziekenhuis - Lid bestuur Netherlands eScience Center (tot 1 juni 2021) - Lid Raad van Commissarissen Lifelines Databeheer BV
J. Tiemersma	Directeur/Eigenaar Personal Too, Interim- en programmamanagement	- Lid Cultuurraad Eindhoven - Lid Comité van Aanbeveling Groningen Verwelkomt - Lid Comité van Aanbeveling Social Impact Noord Nederland - Bestuursvoorzitter stichting Aletta Jacobs Noord Nederland - Lid algemeen bestuur VNO/NCW (landelijk) - Lid algemeen bestuur VNO/NCW/MKB Noord - Lid Raad van Toezicht auditcommissie Fier
J. Regterschot	- Bestuurder / (mede) eigenaar Kreatgor ontwikkelaars en adviseurs Zwolle - Partner/directielid Junco ontwikkelaar Zwolle	- Investeerder/ondernemer, (mede) eigenaar van onder andere Lumen hotel en events, Jelcer networks e.a. - Lid RvA Accel Germany Fund
I. Scholten	Eigen bureau (organisatieadvies, interim management en supervisie)	- Lid bestuur van Stichting Vrienden van het UMCG - Lid bestuur Stichting Fonds Toevluchtsoord - Lid kascommissie Stichting Turiani
E. van der Laan	Directeur gemeente Het Hogeland	- Lid Raad van Toezicht Zorggroep Groningen
A. Jonkman	Risk Manager KYC Rabobank Nederland	- Voorzitter Humanitas Tynaarlo

9

Financiën



Grunobuurt in Groningen

9.1 Financieel kader

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

Ons Financieel Kader '**Bewust iets dichter naar de rand**' is een derde titel in de reeks na 'Bij de rand weg' en 'Blijf bij de rand weg'. De titel geeft aan dat Nijestee (nog) meer beschikbare middelen inzet om aan de vraag naar betaalbare huurwoningen te kunnen voldoen. Die investeringen zijn noodzakelijk om te kunnen voorzien in de groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad Groningen. Daarnaast is er de maatschappelijke vraag naar beperking van energielasten en 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.

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

Ratio	Norm extern DAEB	Norm extern niet-DAEB	Interne bandbreedte (DAEB)	Realisatie 2021	Voldaan aan externe norm
1. Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,8	1,5 – 2,0	DAEB: 1,98 Niet-DAEB:4,65 Totaal: 2,04	Ja
2. Solvabiliteit	> 15%	> 40%	20% - 40%	DAEB: 62,9% Niet-DAEB:73,3% Totaal: 61,3%	Ja
3. Loan-to-value	< 85%	< 75%	60% - 80%	DAEB: 37,4% Niet-DAEB: 14,7% Totaal: 36,0%	Ja
4. Dekkingsratio	< 70%	< 70%	N.v.t.	DAEB: 33,8% Niet-DAEB: 12,4% Totaal: 33,0%	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 2021 voldoen de ratio's aan de externe norm. Jaarlijks krijgen we een oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties. Het oordeel voor 2021 is positief. We voldoen daarmee in 2021 zowel aan de criteria van het WSW als van de AW.

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

9.2 Resultaat 2021

9.2.1. Analyse van het resultaat 2021

Het resultaat 2021 bedraagt positief € 263,8 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Hieronder lichten we de meest opvallende verschillen ten opzichte van de begroting toe.

Omschrijving (bedragen * € 1 miljoen)	Resultaat 2021
Begroot resultaat	0,3
Afwijkingen t.o.v. begroting:	
Hogere marktwaardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	248
Lagere huurontvangsten	1,7
Lager marktwaardeverlies projecten (nieuwbouw en energetische verbetering)	9,8
Hoger resultaat verkoop	1,9
Lagere lasten vennootschapsbelasting	0,9
Lagere onderhoudslasten	0,9
Lagere rentelasten	0,9
Diversen	-0,6
Gerealiseerd resultaat	**263,8**

Toelichting:
Marktwaardestijging – iedere wijziging van de marktwaarde heeft een resultaatseffect. De marktwaarde bedroeg begin 2021 € 1,776 miljard. In 2021 is de autonome marktwaarde gestegen met circa 15%. De autonome marktwaardestijging bedraagt € 269,8 miljoen (begroot: € 21,8 miljoen, extra stijging € 248 miljoen) en wordt conform de regels via het resultaat verwerkt. Dit resultaat dient wel met de nodige voorzichtigheid en uitleg beoordeeld te worden. Daarom verwijzen we hier naar onderstaande paragraaf 9.2.2.

Marktwaardeverlies projecten – In 2021 bedraagt het marktwaardeverlies op projecten € 27,2 miljoen (begroot € 37 miljoen). Derhalve een positief verschil van € 9,8 miljoen.
Het verschil wordt veroorzaakt door de volgende projecten:

- Energetische verbeterprojecten -/- € 11,3 miljoen. Marktwaardeverlies heeft betrekking op ruim 700 woningen (geraamd 341 woningen). In 2021 zijn veel nieuwe PEV-projecten opgestart wat resulteert in een hoger marktwaardeverlies. Gemiddeld genomen is het marktwaardeverlies per woning € 30.000 (raming € 45.521);
- Nieuwbouw +/+ €18,5 miljoen. Deze afwijking kent de volgende redenen:
  - o Gestegen marktwaardes van projecten in uitvoering (Grunobuurt blok 3 Regulateur, Selwerd fase 1, Dierenriemstraat, J. Vermeerstraat, Jan Groningerstraat) +/+ € 8,8 miljoen
  - o Gestegen marktwaardes opgeleverde projecten (Grunobuurt blok 4 Tractie, Treslinghuis, Van Houtenlaan, Semmelweisstraat) +/+ € 6,5 miljoen
  - o Uitgestelde projecten (Meerstad, Flex wonen, onbenoemde projecten, Zuidwolde) +/+ € 13 miljoen
  - o Versnelde projecten (toren Vrydemalaan) -/- € 9,8 miljoen
- Overig +/+ € 2,6 miljoen (onder andere lagere lasten gasloos maken Vinkhuizen, verhuiskosten en zonnepanelen).

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

9.2.2 Vermogensovermaat

Als je naar de jaarcijfers van 2021 van Nijestee kijkt, lijkt het alsof we veel meer geld hebben. Dit komt doordat we onze woningen moeten waarderen op marktwaarde. Dit betreft min of meer de verkoopwaarde van onze woningen.

Dat geld hebben we alleen als we onze woningen zouden verkopen. Dat willen we niet en doen we niet, we zijn er om woningen te verhuren. We willen vooral méér woningen bouwen en verhuren en meer bestaande woningen energiezuinig maken. Zodat huurders wonen in goede woningen met een betaalbare huur.

Na enkele mindere jaren waarin we bijna niet hebben gebouwd door de crisis, de verhuurdersheffing, de Woningwet met nieuwe kaders, de discussie en vertraging in verband met aardbevingsbestendig bouwen, investeren we sinds enkele jaren weer volop. We bouwen meer en maken meer woningen energiezuinig, zodat de wachttijden voor een sociale huurwoning korter worden en energielasten voor de bewoner lager.

9.3 Marktwaarde 2021

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

9.3.1 Toelichting keuze waarderingsgrondslag

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

Full versie
Het waarderingshandboek staat toe dat er gebruik wordt gemaakt van een basisversie of van een full versie. De basisversie staat hierin gedetailleerd beschreven en kent voorgeschreven normen en parameters. De full versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat er op bepaalde onderdelen afgeweken mag worden van de normen en parameters uit de basisversie (bijv. markthuur, leegwaardestijging, disconteringsvoet en mutatiegraad). Wij kozen voor de full versie. Dit heeft twee redenen:

- de basisversie is vrij grof van aard en zegt niks over de 'werkelijke' marktwaarde van ons bezit. In feite betreft het een portefeuilletaxatie en geen complextaxatie.
- we willen meer sturen op marktwaarde. De basisversie is hiervoor niet geschikt.

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

9.3.2 Toelichting ontwikkeling marktwaarde 2021

De ontwikkeling van de marktwaarde laat zich herleiden tot drie ontwikkelingen: de ontwikkeling in de voorraad, investeringen en de autonome (markt)ontwikkeling.

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	DAEB Vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	13.838	1.498	15.336	
Boekwaarde 1 januari 2021:	1.704.668	71.724	1.776.392	1
Mutaties:				
Opleveringen nieuwbouw	40.998	15.515	56.513	2
Investeringen (verbeteringen)	2.450	0	2.450	3
Investeringen – wijz. presentatie	-563	0	-563	4
Desinvesteringen verkoop	-5.821	-9.950	-15.771	5
Desinvesteringen sloop	0	0	0	
Aanpassingen marktwaarde	263.003	6.803	269.806	6
Overige mutaties	-119	-149	-268	
Totaal van de mutaties	**299.948**	**12.219**	**312.167**	
Marktwaarde 31 december 2021	**2.004.616**	**83.943**	**2.088.559**	

De totale omvang van de vastgoedportefeuille is ten opzichte van 2020 met € 312 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2,089 miljard.

Toelichting:

1. De marktwaarde ultimo 2020 bedroeg € 1,775 miljard. Door een wettelijke wijziging in presentatie is de balanspost inzake 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' per 1 januari 2021 gedeeltelijk overgeheveld naar 'DAEB vastgoed in exploitatie'. De overheveling betreft projecten energetische verbetering voor een bedrag van € 1.086.000;
2. In 2021 zijn 235 woningen opgeleverd (Grunobuurt Tractie, Van Houtenlaan, Semmelweisstraat en Treslinghuis Papaver), 1 BOG (Semmelweisstraat) en 185 parkeerplaatsen. De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 56,5 miljoen;
3. 279 woningen zijn in 2021 duurzaam verbeterd. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 2,5 miljoen;
4. Vanwege een wijziging in presentatie (zie ook punt 1.) worden lopende verbeteringsinvesteringen vanaf 2021 verantwoord onder 'DAEB vastgoed in exploitatie'. Het bedrag van negatief € 563.000 betreft enerzijds de afwikkeling van de projecten 2020 (bedrag € 1.086.000, zie punt 1.). Anderzijds betreft het lopende projecten ultimo 2021 (bedrag € 523.000)
5. In 2021 zijn er 72 woningen verkocht, waarvan 36 DAEB en 36 niet-DAEB. Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 31 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 15,8 miljoen negatief;
6. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2021 wederom zeer positief ontwikkeld. Hierdoor is de autonome marktwaarde toegenomen met ruim 15%. In waarde betekent dit een stijging van € 269,8 miljoen.

9.3.3. Van marktwaarde naar beleidswaarde

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

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen * € 1.000	2021	2021	2020	2020
Marktwaarde in verhuurde staat		**€ 2.088.000**		**€ 1.775.000**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 105.000		-/- € 102.000	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 646.000		-/- € 432.000	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 148.000		-/- € 129.000	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 139.000	-/- € 828.000	-/- € 114.000	-/- € 777.000
Beleidswaarde		**€ 1.260.000**		**€ 998.000**
Verhouding Beleidswaarde/Marktwaarde		**60%**		**56%**

Dit impliceert dat circa € 828 miljoen (2020: € 777 miljoen) van het totale eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

9.3.4 Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

De beleidswaarde stijgt in 2021 van € 998 miljoen naar € 1,260 miljard (absolute stijging van € 262 miljoen).

De stijging van de beleidswaarde in 2021 heeft onder andere te maken met het volgende:

- Lagere disconteringsvoet. Vanwege de hoogconjunctuur in Nederland, is de marktwaarde behoorlijk gestegen. Het risico om te investeren in vastgoed (woningen) is verder verlaagd, wat zich vertaalt in een lagere disconteringsvoet. Hierdoor is de beginwaarde ten opzichte van 2020 gestegen;
- Oplevering nieuwbouw van 235 woningen (€ 56,5 miljoen).

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en de beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Daarnaast betreft dit de grootste post waar we een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is deze aan fluctuaties onderhevig. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse wordt het effect van een lagere streefhuur en een hogere beheernorm getoetst (zie hiervoor de jaarrekening onder "Vastgoedbeleggingen").

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

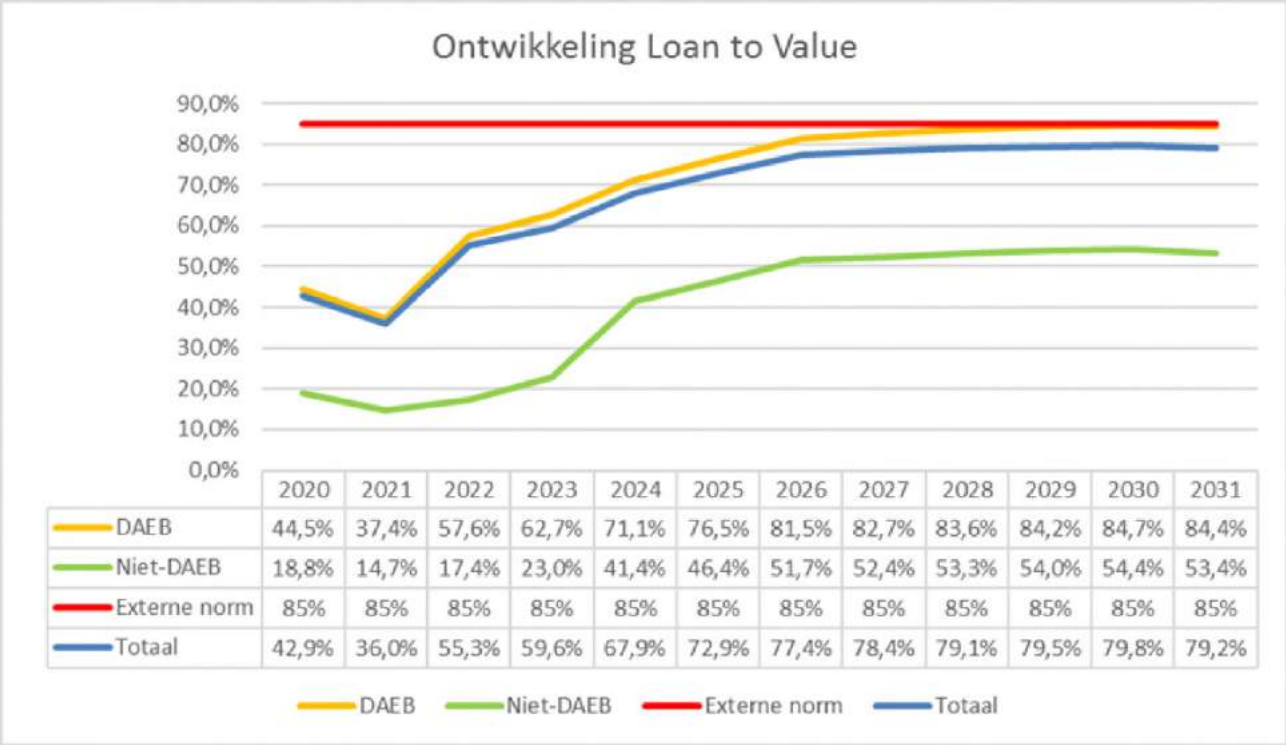
9.3.5 Loan-to-value

De loan-to-value (LTV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de beleidswaarde.
Ultimo 2021 is de stand van de opgenomen geldleningen € 453,5 miljoen. De beleidswaarde van het bezit van Nijestee bedraagt € 1.260 miljoen. De LTV is derhalve 36,0% (2020: 42,9%).

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	443.510	10.036	453.546
Interne lening	-1.000	1.000	0
Subtotaal	**442.510**	**11.036**	**453.546**
Beleidswaarde	**1.184.584**	**75.228**	**1.259.812**
Loan-to-value	**37,4%**	**14,7%**	**36,0%**

Nijestee streeft bij DAEB naar een LTV van maximaal 85%. Hiermee sluit zij aan bij de criteria van AW/WSW. De jaren na 2021 zijn richtinggevend en sterk afhankelijk van realisatie van voorgenomen investeringen.



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
DAEB	44,5%	37,4%	57,6%	62,7%	71,1%	76,5%	81,5%	82,7%	83,6%	84,2%	84,7%	84,4%
Niet-DAEB	18,8%	14,7%	17,4%	23,0%	41,4%	46,4%	51,7%	52,4%	53,3%	54,0%	54,4%	53,4%
Externe norm	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Totaal	42,9%	36,0%	55,3%	59,6%	67,9%	72,9%	77,4%	78,4%	79,1%	79,5%	79,8%	79,2%

9.4 Activiteitenplan 2022-2026

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

	Totaal	Jaarverslag 2021	Begroting 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Sloop	-/- 807	0	-/- 154	-/- 61	-/- 317	-/- 143	-/- 132
Verkoop huurwoningen Daeb	-/- 286	-/- 36	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50
Verkoop huurwoningen Niet-Daeb	-/- 111	-/- 36	-/- 30	-/- 25	-/- 20	0	0
Verkoop nieuwbouw Niet-Daeb	-/- 25	0	0	0	0	-/- 25	0
Nieuwbouw huurwoningen Daeb	2.233	185	502	398	465	308	375
Nieuwbouw huurwoningen niet-Daeb	577	50	19	141	159	93	115
Van woningen naar BOG/MOG	-/- 2	-/- 2	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen in eigendom	1.579	161	287	403	237	183	308
Aantal woningen in eigendom: start = 13.812 ultimo 2020		**13.973**	**14.260**	**14.663**	**14.900**	**15.083**	**15.391**

Toelichting activiteitenplan

In de komende vijf jaar (2022-2026) willen we circa 325 woningen verkopen. Dit betreft zowel de verkoop van de DAEB als Niet-DAEB woningen (respectievelijk 250 en 100). In de DAEB-portefeuille verkopen we 50 woningen per jaar. De verkoop van de bestaande Niet-DAEB portefeuille verlagen we geleidelijk naar circa 20 woningen per jaar.

De komende vijf jaar (2022-2026) verwachten we 2.575 nieuwbouw woningen op te leveren. We gaan door met het opleveren van Niet-DAEB woningen voor de middenhuur, totaal 527 woningen in deze periode. Een gedeelte van deze woningen wordt verkocht.

Eind 2022 bedraagt het aantal woningen 14.260, zowel DAEB als Niet-DAEB. De komende jaren stijgt dit aantal door naar 15.391 woningen.

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

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Semmelweisstraat	DAEB	15	2021
Grunobuurt Blok 4 Tractie	DAEB	79	2021
Treslinghuis - Papaver	DAEB	50	2021
Van Houtenlaan	DAEB	41	2021
Semmelweisstraat	Niet -DAEB	15	2021
Grunobuurt Blok 4 Tractie	Niet -DAEB	28	2021
Van Houtenlaan	Niet -DAEB	7	2021
Totaal		**235**	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Vrydematoren	DAEB	270	2022
Flexwonen I Type 600	DAEB	100	2022
Flexwonen I Type 700	DAEB	50	2022
Vermeerstraat 3 kamer	DAEB	40	2022
Vermeerstraat 4 kamer	DAEB	5	2022
Dierenriemstraat	DAEB	22	2022
Dierenriemstraat klein	DAEB	1	2022
De Velden nul op de meter	DAEB	14	2022
Vermeerstraat	Niet -DAEB	13	2022
Dierenriemstraat 4-50	Niet -DAEB	6	2022
Totaal		**521**	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Europapark Tonkensstraat Type 300	DAEB	77	2023
Europapark Tonkensstraat Type 500	DAEB	4	2023
Flexwonen II type 600	DAEB	50	2022
Grunobuurt blok 3 2 kamer	DAEB	23	2023
Grunobuurt blok 3 3 kamer	DAEB	45	2023
Grunobuurt blok 3 4 kamer	DAEB	6	2023
Grunobuurt blok 3 maisonnette	DAEB	5	2023
HOLT ALO Martini type 300	DAEB	64	2023
Meerstad Fase I.I Groene Weide type 400	DAEB	19	2023
Oosterseweg 37 Zuidwolde	DAEB	35	2023
Selwerd Fase I	DAEB	70	2023
HOLT ALO Martini - type 301	Niet -DAEB	64	2023
Europapark Tonkensstraat	Niet -DAEB	27	2023
Grunobuurt blok 3 2 kamer	Niet -DAEB	4	2023
Grunobuurt blok 3 3 kamer	Niet -DAEB	17	2023
Grunobuurt blok 3 4 kamer	Niet -DAEB	1	2023
Grunobuurt blok 3 maisonnette	Niet -DAEB	4	2023
Selwerd Fase I	Niet -DAEB	24	2023
Totaal		**539**	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Grunobuurt Blok 2 type 500	DAEB	17	2024
Grunobuurt Blok 2 type 300	DAEB	50	2024
Suikerzijde Noord Fase 1 Type 300	DAEB	48	2024
Noordpunt UMCG type 300	DAEB	50	2024
Flexwonen III type 700	DAEB	50	2024
Selwerd Fase II.A type 300	DAEB	93	2024
Vogelbuurt Fase I : Vinkenstraat type 300	DAEB	145	2024
Suikerzijde Noord Fase 1 Type 500	DAEB	12	2024
Grunobuurt Blok 2 type 301	Niet -DAEB	22	2024
Vogelbuurt Fase I : Vinkenstraat - type 301	Niet -DAEB	86	2024
Selwerd Fase II.A - type 301	Niet -DAEB	31	2024
Suikerzijde Noord Fase 1 - type 301	Niet -DAEB	20	2024
Totaal		**624**	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
400 EGW Standaard (4k / 100 m2)	DAEB	85	2025
500 MGW Groot (4k / 85 m2)	DAEB	23	2025
700 MGW Flex groot (3k / 60 m2)	DAEB	25	2025
600 MGW Flex klein (2k / 40 m2)	DAEB	25	2025
300 MGW Standaard (3k / 70 m2)	DAEB	50	2025
302 MGW Senioren (3k / 70 m2)	DAEB	100	2025
301 MH - MGW Standaard (3k / 70 m2)	Niet -DAEB	78	2025
401 MH - EGW Standaard (4k / 100 m2)	Niet -DAEB	15	2025
Totaal		**401**	

Nieuwbouw - projectnaam	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
700 MGW Flex groot (3k / 60 m2)	DAEB	25	2026
600 MGW Flex klein (2k / 40 m2)	DAEB	25	2026
500 MGW Groot (4k / 85 m2)	DAEB	40	2026
302 MGW Senioren (3k / 70 m2)	DAEB	100	2026
400 EGW Standaard (4k / 100 m2)	DAEB	85	2026
300 MGW Standaard (3k / 70 m2)	DAEB	100	2026
401 MH - EGW Standaard (4k / 100 m2)	Niet -DAEB	15	2026
301 MH - MGW Standaard (3k / 70 m2)	Niet -DAEB	100	2026
Totaal		**490**	

Naast nieuwbouw Niet-DAEB huurwoningen wordt de komende jaren ook nog geïnvesteerd in WKO installaties bij Grunobuurt blok 1 t/m 4, verschillende bedrijfsruimten en parkeerplaatsen.
Een andere maatregel om de portefeuille te vernieuwen is verouderde woningen slopen en vervangen. In de periode 2022-2026 gaat Nijestee 807 woningen slopen. Hieronder een overzicht van de complexen.

Sloop - project	Classificatie	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Vinkenstraat	DAEB	**154**	2022
Selwerd	DAEB	**61**	2023
Selwerd	DAEB	188	2024
Wibenaheerd	DAEB	129	2024
		317	
Nog te bepalen	DAEB	**143**	2025
Nog te bepalen	DAEB	**132**	2026
Totaal		**807**	

In totaal leiden onze voorgenomen activiteiten tot een toename van 1.768 woningen in de stad Groningen in de komende vijf jaar.

	Totaal	2022	2023	2024	2025	2026
Onttrekking door sloop	-/- 807	-/- 154	-/- 61	-/- 317	-/- 143	-/- 132
Nieuwbouw DAEB + niet-DAEB	2.575	521	539	624	401	490
Totaal aantal woningen in de stad door Nijestee	**1.768**	**367**	**478**	**307**	**258**	**358**

9.5 Meerjarenprognose 2022-2026

Op basis van ons meerjarenplan 2022-2026 voldoen we aan de criteria van de AW en het WSW, zowel op totaalniveau als voor de afzonderlijke DAEB en niet-DAEB tak.

DAEB en niet-DAEB gesaldeerd in 2021 – 2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	2,04	2,06	2,22	2,19	2,3	2,18
Loan-to-value	36,0%	55,3%	59,6%	67,9%	72,9%	77,4%
Solvabiliteit	61%	47%	41%	33%	28%	23%
Dekkingsratio	33,0%	39,2%	41,4%	46,2%	47,1%	47,5%

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

9.5.1 Winst- en Verliesrekening

Sinds de Woningwet wordt gewaardeerd op marktwaarde en wordt de Winst- en Verliesrekening conform het 'Functionele model opgesteld. Dat heeft consequenties voor de wijze van presenteren van zowel Winst- en Verliesrekening als Balans.

WINST- EN VERLIESREKENING functioneel model

*(bedragen * € 1.000)*

DAEB en Niet-DAEB	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Huuropbrengsten	84.058	86.601	92.670	98.505	103.558	108.799
Opbrengsten servicecontracten	4.502	4.600	4.669	4.739	4.810	4.882
Lasten servicecontracten	-4.481	-4.667	-4.711	-4.854	-5.000	-5.151
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.109	-8.439	-9.250	-9.213	-11.111	-11.874
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.808	-24.925	-25.606	-26.541	-27.446	-27.979
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.144	-14.877	-17.974	-21.767	-21.322	-24.501
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0			0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**34.019**	**38.293**	**39.798**	**40.869**	**43.489**	**44.176**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.485	19.708	21.277	20.237	22.603	13.963
Toegerekende organisatiekosten	-50	-592	-300	-300	-300	-300
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-16.419	-13.976	-14.438	-13.541	-8.931	-9.034
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**5.016**	**5.140**	**6.539**	**6.396**	**13.372**	**4.629**

DAEB en Niet-DAEB	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.352	-70.463	-59.301	-74.814	-72.837	-49.373
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	269.806	31.944	32.416	38.194	34.404	37.400
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	289	100	0	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**242.743**	**-38.419**	**-26.885**	**-36.620**	**-38.433**	**-11.973**
Opbrengst overige activiteiten	15	25	25	25	25	25
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	**15**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**
Overige organisatiekosten	**-1.903**	**-3.616**	**-2.000**	**-2.000**	**-2.000**	**-2.000**
Leefbaarheid	**-1.390**	**-1.745**	**-1.552**	**-1.599**	**-1.648**	**-1.698**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0				
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	195	0				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.690	2.100	2.460	3.106	2.341	2.421
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.294	-12.781	-13.051	-13.310	-14.280	-15.255
Saldo financiële baten en lasten	**-10.410**	**-10.681**	**-10.591**	**-10.204**	**-11.939**	**-12.834**
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**268.090**	**-11.003**	**5.334**	**-3.133**	**2.866**	**20.325**
Belastingen resultaat uit gewonen bedrijfsuitoefening	-4.263	-4.857	-5.434	-5.590	-6.025	-6.136
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	**263.827**	**-15.860**	**-100**	**-8.723**	**-3.159**	**14.189**
Buitengewone baten	0	0	0	0	0	0
Buitengewone lasten	0	0	0	0	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0	0	0	0	0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**263.827**	**-15.860**	**-100**	**-8.723**	**-3.159**	**14.189**

9.5.2 Balans

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

DAEB + Niet-DAEB Bedragen x € 1.000	Jaarverslag 2020	Jaarverslag 2021	Begroting 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.703.600	2.004.600	2.065.900	2.169.600	2.260.700	2.331.000	2.421.300
Commercieel vastgoed in exploitatie	71.700	83.900	82.100	107.200	147.300	168.200	203.100
Onroerende zaken tdd exploitatie	15.700	14.900	14.200	13.400	12.500	11.800	11.000
Vastgoed in ontwikkeling	28.900	22.200	34.600	6.500	0	0	0
Onroerende zaken VoV	12.000	14.500	14.500	12.000	12.000	12.000	12.000
Overige vaste activa	4.900	800	800	4.900	4.900	4.900	4.900
Interne lening	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa	900	3.900	3.900	800	800	900	900
Liquide middelen	5.700	6.400	1.600	200	200	200	200
Balanstotaal debet	**1.843.400**	**2.151.200**	**2.217.600**	**2.314.600**	**2.438.400**	**2.529.000**	**2.653.400**
Eigen vermogen	1.242.900	1.375.500	1.639.300	1.623.400	1.623.500	1.614.900	1.611.900
Resultaat boekjaar (DAEB + Niet-DAEB)	132.600	263.800	-15.900	100	-8.600	-3.000	14.300
Egalisatierekening/Voorzieningen	7.200	18.000	25.400	7.400	4.500	4.800	4.500
Langlopende schulden kredietinstellingen	427.700	453.500	530.700	646.700	780.700	867.200	966.300
Terugkoopverplichting zaken VoV	11.500	13.800	13.800	11.500	11.500	11.500	11.500
Interne lening	0	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	21.500	26.600	24.300	25.500	26.800	33.600	44.900
Balanstotaal credit	**1.843.400**	**2.151.200**	**2.217.600**	**2.314.600**	**2.438.400**	**2.529.000**	**2.653.400**
Solvabiliteitspercentage	**74,6%**	**76,2%**	**73,2%**	**70,1%**	**66,2%**	**63,7%**	**61,3%**

De balans wordt gepresenteerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat.
Het resultaat over 2021 bedraagt € 263,8 miljoen, waarvan € 269,8 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Het resultaat van € 263,8 miljoen is toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Het Eigen Vermogen stijgt van € 1,375 miljard naar € 1,639 miljard.

Ultimo 2021 bedraagt de omvang van het Eigen Vermogen € 1.639,3 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Bedragen * € 1.000)	Ultimo 2020	Mutaties Herwaarderings-reserve en Overige reserves	Niet Gerealiseerde Waarde-verandering	Resultaat 2021 (excl. Waarde-verandering)	Ultimo 2021
Overige reserve	42.887	7.406	0	-19.828	30.465
Herwaarderingsreserve	1.332.596	-7.406	269.806	13.849	1.608.845
Eigen Vermogen	**1.375.483**	**0**	**269.806**	**-5.979**	**1.639.310**

9.6 Financieren en beleggen

Al onze activiteiten staan al een eeuw in het belang van de volkshuisvesting. Ook ons financierings- en beleggingsbeleid is erop gericht de continuïteit van Nijestee te garanderen. We streven naar een optimale mix waarbij zowel de rentekosten als het renterisico minimaal zijn, terwijl het rendement op eventuele beleggingen maximaal is. Financierings- en beleggingsbeslissingen nemen we binnen de bepalingen van ons Treasurybeleid. Het Treasurybeleid vormt (samen met de begroting) het kader om besluiten te nemen over het aangaan van leningen, beleggingen en kasgelden.

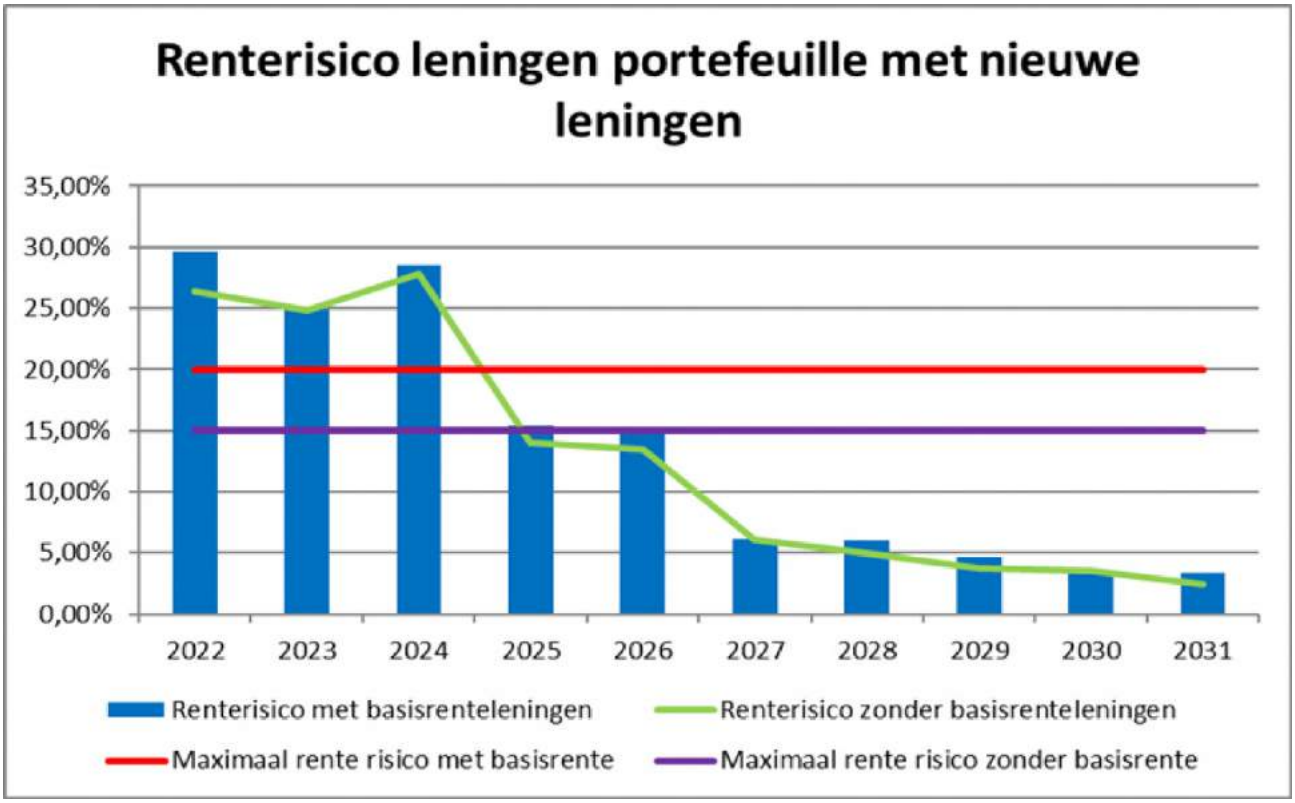
9.6.1 Financiering lang vermogen

Uit het jaarverslag blijkt dat we meer nieuwbouw willen realiseren. Deze investeringen (circa € 659 miljoen) financieren we deels met verkoop van bestaand bezit en deels met nieuwe leningen. Volgens het meerjarenperspectief stijgt de huidige leningenportefeuille van € 453,5 miljoen ultimo 2021 naar € 966,3 miljoen eind 2026. In de periode tot en met 2026 trekken we voor € 573 miljoen nieuwe leningen aan.

9.6.2 Renterisico's

De rentelast over onze huidige leningenportefeuille bedroeg in 2021 € 12,0 miljoen. De gemiddelde rente ultimo 2021 bedraagt 2,62% (2020: 2,81%). Deze verdere verlaging is ontstaan door de nieuwe lagere rentepercentages en door stijging van de leningenportefeuille. We maken geen gebruik van derivaten om de rentelasten te verlagen.

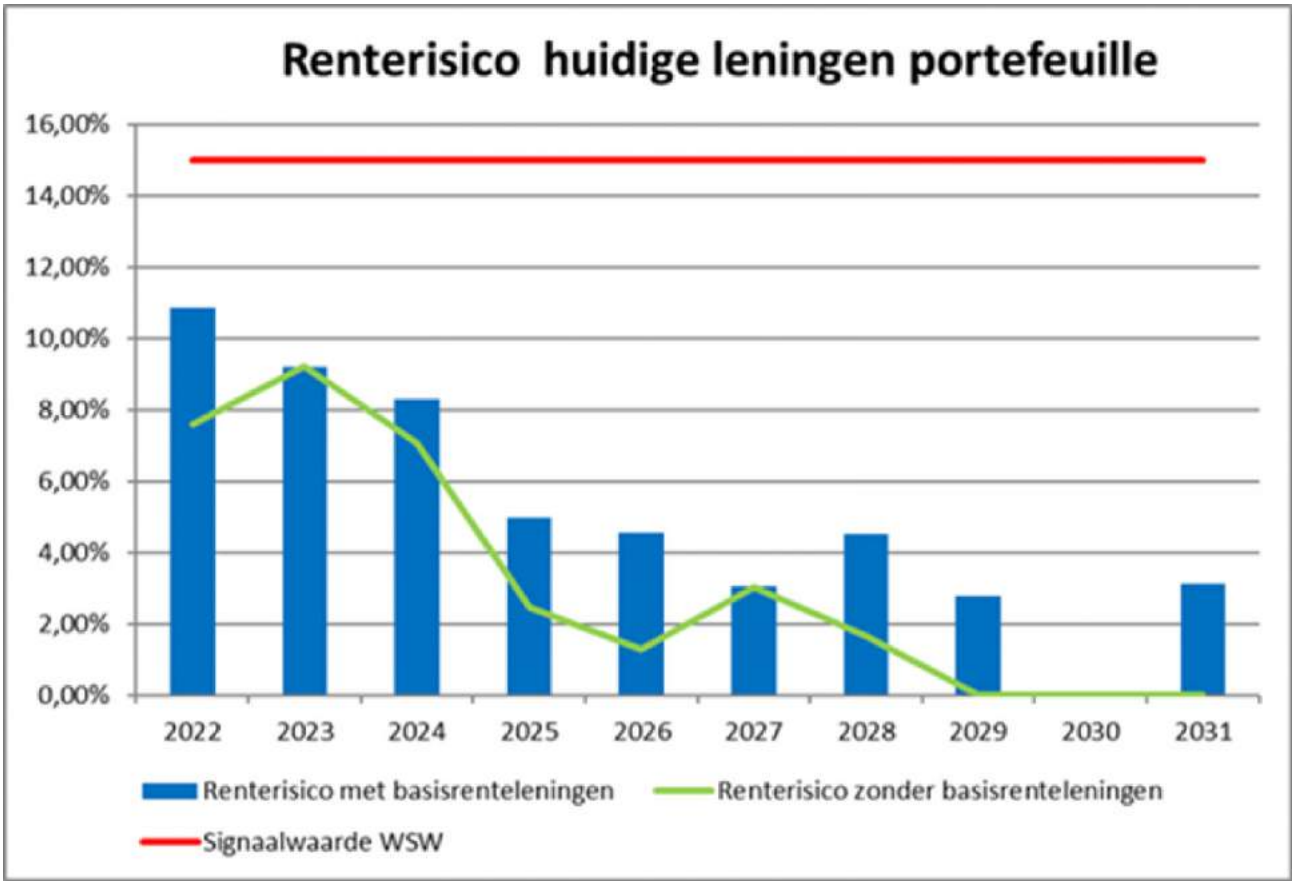
Het renterisico is de som van de aflossingen, renteconversies en de benodigde (her)financiering uitgedrukt in een percentage van de som van de opgenomen kapitaalmarktleningen. Intern hebben we de limiet voor renterisico's in het Treasurystatuut vastgesteld op maximaal 15% per jaar (exclusief spreadherzieningen)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



Ten aanzien van bovenstaande tabel maken we nog de volgende opmerkingen:

- Betreft totale leningenportefeuille (geborgd en ongeborgd);
- Basisrenteleningen tellen voor 50% mee in de berekening van het renterisico;
- Toekomstige nieuwe leningen worden meegenomen in het berekenen van het renterisico;
- Grafiek is gebaseerd op de begroting 2022 en de daarbij horende meerjarenbegroting;
- Het risico in 2022 wordt voornamelijk bepaald door het aantrekken van nieuwe leningen voor totaal € 91,7 miljoen, aanpassingen van de opslagrente van twee basisleningen (totaal € 15 miljoen) en door de flexleningen (totaal € 25 miljoen). Dit risico wordt verlaagd zodra herfinanciering is gerealiseerd;
- Eventuele vertragingen in projecten kunnen op termijn al een ander beeld geven. Dit risico wordt continu bewaakt.

Het renterisico van de bestaande leningenportefeuille laat een ander beeld zien. Het risico blijft ruim onder de signaalwaarde van het WSW.



9.6.3 Beleggingen

We hielden in 2021 geen beleggingen aan.

9.6.4 Financiering kort

De activa in ontwikkeling financieren we voor met kort geld. Bij de start van de bouw van huurwoningen trekken we financiering met een lange looptijd aan. Het saldo van de liquide middelen bedroeg ultimo 2021 € 6,4 miljoen positief. We hebben continu inzicht in de actuele stand van de liquide middelen en op basis van uitgebreide liquiditeitsprognoses zijn de liquiditeiten accuraat in te schatten.

9.6.5 Borgbaarheid en borgingsplafond

Ieder jaar ontvangt Nijestee een brief van het WSW met als onderwerp 'Borgingsplafond en borgbaarheid'. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de investeringsprognose en de daarbij horende financieringsbehoefte zoals die voor de komende jaren is ingediend middels de dPi.

In onderstaande tabel is het borgingsplafond voor de jaren 2021, 2022 en 2023 weergegeven.

Omschrijving	2021	2022	2023
Stand geborgde leningen per 1 januari 2020	423.666.000	473.713.000	541.948.000
Niet opgenomen flexleningen	-7.000.000	0	0
Borgingsplafond primo	**416.666.000**	**473.713.000**	**541.948.000**
Financieringsbehoefte DAEB	75.985.000	93.059.000	100.106.000
Interne financieringsbronnen	-18.938.000	-24.824.000	-22.912.000
Correcties	0	0	-77.194.000
Borgingstegoed flexleningen	0	0	0
Borgingsplafond ultimo	**473.713.000**	**541.948.000**	**541.948.000**

De omvang van de leningenportefeuille ultimo 2021 bedraagt € 453,5 miljoen. Daarvan is € 443,5 miljoen geborgd en € 10,0 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee ruim aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW (maximum geborgde leningenportefeuille van € 473,7 miljoen).

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

Borgbaarheidsverklaring
Via de jaarlijkse borgbaarheidsverklaring geeft het WSW aan dat een corporatie borgbaar is.
In haar brief van 20 mei 2021 gaf het WSW de Borgbaarheidsverklaring af. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

dPi per 15 december 2021
In december 2021 leverden we de dPi over verslagjaar 2021 bij SBR Wonen aan. Deze is consistent met de dPi van december 2020.

9.7 Fiscaliteiten

Het fiscale resultaat over 2021 bedraagt € 18,3 miljoen positief. Het resultaat is bepaald volgens de regels van VSO2.

Het fiscale resultaat over 2021 is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Resultaat 2021 commercieel	Resultaat 2021 fiscaal 1)	Verschil
BATEN			
Huren	84.058	84.058	0
Vergoedingen	4.502	4.502	0
Overheidsbijdragen	0	0	0
Verkoop onroerende zaken verlies bestand	0	0	0
Verkoop onroerende zaken winst bestaand BOG/MOG/PP	0	140	-140
Verkoop onroerende zaken bestaand HIR	5.066	7.822	-2.756
Uitgaven vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Geactiveerde productie	1.592	1.592	0
Overige bedrijfsopbrengsten	2.480	2.280	200
Totaal baten	**97.699**	**100.395**	**-2.696**
LASTEN			
Afschrijvingen	981	1.008	-27
Waardeverandering stijging marktwaarde	-269.806	0	-269.806
Overige waardeveranderingen MvA	27.352	435	26.917
Erfpacht	79	79	0
Lonen en sociale lasten	12.982	12.982	0
Overige personeelskosten	1.516	1.516	0
Lasten onderhoud	19.385	19.385	0
Aandeel onderhoud bij verbeteringen	0	6.443	-6.443
Kosten leefbaarheid	1.109	1.109	0
Lasten Servicecontracten	4.481	4.481	0
Verkoopkosten onroerende zaken	0	0	0
Overige bedrijfslasten	21.249	21.249	0
Totaal lasten	**-180.673**	**68.687**	**-249.359**
Exploitatieresultaat	**278.372**	**31.709**	**246.663**
Niet gerealiseerde waardeverandering	289	0	289
Rentebaten	195	100	95
Rente toerekening projecten	1.690	1.690	0
Rentelasten	-12.454	-12.498	44
Correctie rente ivm ATAD	0	5.100	-5.100
Belastingen	-4.263	0	-4.263
Fiscaal resultaat	**263.827**	**26.100**	**237.727**
Correctie Oort	0	35	-35
Correctie Herinvesteringsreserve	0	-7.822	7.822
Belastbaar bedrag	**263.827**	**18.313**	**245.514**

10

Compliance en risicobeheersing

Sleuteloverdracht eerste bewoners nieuwbouw Dierenriemstraat in Paddepoel

10.1 Integriteit

Als organisatie willen we integer functioneren. Integriteit gaat over waarden en normen: twee componenten die, samen met gewoonten, de cultuur van een organisatie vormen. Wij willen een cultuur die integer gedrag stimuleert. Voorbeeldgedrag van leidinggevenden is daarbij van belang, maar met alleen voorbeeldgedrag ben je er niet. Medewerkers moeten zich veilig genoeg voelen om zich (eerlijk) uit te spreken en mogelijkheden krijgen om dilemma's aan te kaarten. Om het gesprek hierover te faciliteren ontwikkelden we in 2020 een spel, waarbij medewerkers in kleine groepen op een laagdrempelige manier de drie bewegingen van Nijestee en integriteitskwesties met elkaar bespraken. Het spel kreeg in 2021 een vervolg. Ook zetten we een leiderschapstraject in 2021 in gang, waarin we aandacht besteedden aan thema's als veiligheid en vertrouwen.

Vanaf 2020 werken we met twee externe vertrouwenspersonen. We hebben daarbij een route visueel gemaakt die bij integriteitskwesties of misstanden doorlopen kan worden. Naast de externe vertrouwenspersonen zijn er medewerkers met een vertrouwensrol.

We stelden een eigen Bedrijfscode vast en een klokkenluidersregeling. Daarnaast is er een handzaam boekje met hierin 10 verleidingen en hoe we die weerstaan. Alle nieuwe medewerkers ontvangen dit boekje.

10.2 Naleving wetgeving

We vinden het belangrijk dat we wet- en 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.

Ons compliancereglement benadrukt het belang dat we hechten aan de naleving van wet- en regelgeving. Minimaal jaarlijks rapporteert de compliance-officer aan de Raad van Commissarissen en directie over welke toekomstige wet- en regelgeving extra aandacht vraagt en de compliance incidenten. In 2021 deden zich geen compliance incidenten voor.

10.3 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 lokaal niveau waardoor we gedwongen worden om een scherpe koerswijziging door te voeren. Rijk neemt meer regie, aanpassing huurtoeslag.	blijft gelijk	- Actieve deelname in relevante (lokale) netwerken - Scenarioanalyse in de meerjarenbegroting - Complianceteam signaleert nieuwe wetgeving
Macro-economische ontwikkeling	Grote macro-economische gebeurtenissen met als gevolg dat de rente of inflatie fundamenteel anders is dan gepland. Zoals de stijgende energieprijzen, de impact van de oorlog in Oekraïne.	stijgt	- Samenwerking met strategische partners/ co-creatie - Professionele treasurycommissie - Spreiding van renterisico en van de vervalkalender - Uitgewerkte financieringsstrategie - Flexibiliteit van vastgoedprojecten - Scenarioanalyse in meerjarenbegroting
Demografische ontwikkelingen	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.	stijgt	- 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 verduurzaaming en vernieuwing van ons bezit, onvoldoende beschikbare en betaalbare bouwlocaties.	blijft gelijk	- Duurzaamheidsvisie; prioriteren van duurzaamheidsactiviteiten - Samenwerking met strategische partners/ co-creatie - Spreiding van projectenportefeuille (doelgroep, wijk en periode van bouw) - Huurbeleid, met differentatie en binnen de kaders van passend toewijzen - Versterking van assetmanagement (wijkplannen en complexplannen) - Actuele meerjarenonderhoudsbegroting en monitoring van voortgang

Risico/ kans	Toelichting	Trend	Maatregelen
Onvoldoende wendbaarheid van de bedrijfsvoering en onvoldoende cultuurverandering	Dat we de beoogde cultuurverandering naar een wendbare organisatie niet waar kunnen maken. Het personeelsbestand qua kwantiteit en/of qua kwaliteit (kennis/ competenties) onvoldoende aansluit bij de toekomstige behoefte van de organisatie. We data onvoldoende benutten en onvoldoende snel inspelen op IT-veranderingen in de dienstverlening en bedrijfsvoering.	daalt	- Strategische personeelsplanning en potentie van medewerkers benutten - Voorbeeldgedrag - Ontwikkeling leidinggevend kader - Stimuleren van scholing en cursussen - Innovatiekracht van medewerkers benutten - Visie op data en projecten sturing op datakwaliteit

Covid
De afgelopen twee jaren stond de wereld in het teken van de coronacrisis. Het kabinet nam ingrijpende maatregelen om de pandemie te beheersen. Tijdens landelijke lockdowns hielden we ons aan de regels van het RIVM en voerden we alleen spoedreparaties uit. Andere reparatieverzoeken stelden we uit om gezondheidsrisico's van onze bewoners en medewerkers te beperken. Nieuwbouw en energetische verbeteringen gingen door volgens de RIVM-richtlijnen. Dit zorgde wel hier en daar voor enige vertraging. De huurachterstanden zijn in lijn met afgelopen jaren. Nu de coronacrisis grotendeels achter ons lijkt, kunnen we stellen dat de impact op onze bedrijfsvoering beperkt is bleven.

Aardbevingen als gevolg van de gaswinning
Ons bezit ligt gedeeltelijk in aardbevingsgebied. In 2021 sluisden we een subsidie van € 750 door naar huurders in de postcodegebieden die daar volgens de rijksregelgeving recht op hadden. We merken overigens dat het risico in het aardbevingsdossier op dit moment minimaal is. Er zijn nauwelijks schadegevallen, de contouren voor aardbevingsbestendig bouwen worden steeds kleiner, er is geen zichtbare waardedaling en eventuele bouwkundige maatregelen bij nieuwbouw worden vergoed door de NAM. Het risico op eventuele toekomstige waardedaling in de toekomst houden we goed in de gaten. Om die reden is de toelichting in het jaarverslag over aardbevingen beperkt.

Frauderisico's
Als corporatie beheren we maatschappelijk kapitaal. De huurders hebben er recht op dat we hun geld efficiënt, effectief en rechtmatig besteden en verantwoorden. We stelden een uitgebreide fraudeanalyse op, waarbij we in kaart brachten waar het risico op fraude het grootst is en hoe we dit beheersen. Deze analyse is besproken met de Raad van Commissarissen. De adviezen die uit deze fraudeanalyse komen implementeren we om de kans op fraude verder te verkleinen. Daarnaast besteedt Controlling in haar onderzoeken aandacht aan fraude. In 2021 is onder andere onderzoek gedaan naar de woningtoewijzing, waardering van het bezit en memoriaalboekingen.

Operationeel risicomanagement
Niet alleen op strategisch, maar ook op operationeel niveau besteden we aandacht aan risicomanagement. De beheersing van de operationele kansen/risico's vindt op twee manieren plaats. Aan de ene kant door preventie door het opstellen, onderhouden en optimaliseren van de werkprocessen, in combinatie met het uitvoeren van kans/ risicoanalyses en het formuleren van beheersmaatregelen. Aan de andere kant door mitigatie via gerichte verbeteronderzoeken.

We organiseren de interne beheersing vanuit drie linies. De afdelingen vormen de eerste linie. Zij zijn verantwoordelijk voor het tijdig signaleren, monitoren, tegen elkaar afwegen en beheersen van risico's. In de

tweede linie adviseert de controller de afdelingen. De laatste linie is de procesconsulent die onderzoekt of deze verdedigingslinies goed werken. In 2021 onderzocht de procesconsulent onder andere de bereikbaarheid, het toewijzen van bezit en de woningwaarderingspunten.

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

De Tressenplaats in Helpman

Het bestuur en de RvC zijn van mening dat in 2021 op het volkshuisvestelijk vlak goede prestaties zijn verricht. Alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 13 april 2022.

Bestuurder	RvC

12

Kengetallen

Bouw woontoren Libertas in het centrum

Kengetallen

	2021	2020
Gegevens woningbezit:		
Aantal woningen 1 januari	13.812	13.463
- aantal opgeleverd	235	613
- aantal verkocht	-72	-96
- aantal gesloopt	0	-145
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen)	-2	-24
- aankoop	0	0
- ombouw BOG naar woning	0	1
- administratieve reden*	0	0
Aantal woningen 31 december	**13.973**	**13.812**
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen)	0	0
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-geen wonen)	65	61
- bedrijfsonroerend goed (BOG)	46	45
- parkeerplaatsen/garages	1.252	1.067
- overig (bergruimtes)	371	371
- eigen kantoren	2	2
Aantal verhuureenheden per 31 december	**15.709**	**15.358**
Prijs-kwaliteitsverhouding:		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	493	485
Het verhuren van woningen:		
- huurderving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	1,17	1,14
Personeelsbezetting:		
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	189,6	181,6
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	209	197

Jaarrekening en toelichting

Balans per 31 december 2021

(voor resultaatsbestemming)

Activa (in duizenden euro's)	2021		2020	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen (1)				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.004.616		1.704.668	
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	83.943		71.724	
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.197		27.791	
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.512		11.990	
		2.125.268		**1.816.173**
Materiele vaste activa (2)				
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	14.892		15.713	
		14.892		**15.713**
Financiële vaste activa (3)				
6. Deelnemingen	1		1	
7. Latente belastingvordering (en)	628		623	
8. Overige vorderingen	123		132	
		753		**756**
Som der vaste activa		**2.140.913**		**1.832.642**
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden (4)				
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0		352	
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.946		1.946	
11. Overige voorraden	213		211	
		2.159		**2.510**
Vorderingen (5)				
12. Huurdebiteuren	560		556	
13. Overheid	57		435	
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	23		0	
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0		0	
16. Overige vorderingen	1.009		981	
17. Overlopende activa	107		562	
		1.756		**2.535**
18. Liquide middelen		**6.430**		**5.732**
Som der vlottende activa		**10.345**		**10.775**
Totaal activa		**2.151.258**		**1.843.418**

Passiva (in duizenden euro's)	2021		2020	
Eigen Vermogen (6)				
19. Overige reserves	50.293		34.146	
20. Herwaarderingsreserve	1.325.191		1.208.705	
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	263.827		132.632	
Eigen vermogen		**1.639.311**		**1.375.483**
Voorzieningen (7)				
22. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	15.370		4.440	
23. Voorziening latente belastingverplichtingen	0		0	
Totaal voorzieningen		**15.370**		**4.440**
Langlopende schulden (8)				
24. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	439.082		418.545	
25. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.760		11.515	
26. Overige schulden	2.645		3.063	
Totaal langlopende schulden		**455.487**		**433.124**
Kortlopende schulden (9)				
27. Schulden aan overheid	3.262		3.559	
28. Schulden aan kredietinstellingen	11.221		5.606	
29. Schulden aan leveranciers	5.732		4.087	
30. Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.573		8.447	
31. Schulden ter zake pensioenen	0		0	
32. Overige schulden	610		550	
33. Overlopende passiva	12.693		8.121	
Totaal kortlopende schulden		**41.090**		**30.371**
Totaal passiva		**2.151.258**		**1.843.418**

Winst- en verliesrekening over 2021

(in duizenden euro's)

	2021		2020	
34. Huuropbrengsten	84.058		81.795	
35. Opbrengsten servicecontracten	4.502		4.197	
36. Lasten servicecontracten	-4.481		-4.042	
37. Overheidsbijdragen	0		0	
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.109		-7.515	
39. Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.808		-22.075	
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.144		-13.821	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)		**34.019**		**38.540**
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		29	
43. Toegerekende organisatiekosten	0		0	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)		**0**		**29**
44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.485		27.646	
45. Toegerekende organisatiekosten	-50		-74	
46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-16.419		-23.012	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)		**5.016**		**4.560**
47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.352		-8.650	
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	269.806		115.937	
49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen				
vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	289		108	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)		**242.743**		**107.395**
50. Overige activiteiten		15		15
51. Overige organisatiekosten		-1.903		-1.887
52. Leefbaarheid		-1.390		-1.247
53. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0		0	
54. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	195		250	
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.690		2.002	
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.294		-12.532	
Saldo financiële baten en lasten (14)		**-10.410**		**-10.281**
Resultaat voor belastingen		**268.090**		**137.124**
57. Belastingen		-4.263		-4.492
Resultaat na belastingen		**263.827**		**132.632**
58. Aandeel in resultaat van deelnemingen		0		0
Resultaat na belastingen		**263.827**		**132.632**

Kasstroomoverzicht 2021

(in duizenden euro's)

(in duizenden euro's)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huur (on)zelfstandige huurwoningen DAEB	79.302	77.695
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	2.047	2.345
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	995	990
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	1.137	712
Huur parkeervoorzieningen DAEB	11	14
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	650	627
Vergoedingen	4.288	4.022
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.324	954
Renteontvangsten	161	64
Saldo ingaande kasstromen	**89.915**	**87.423**
Uitgaven:		
Erfpacht	79	6
Personeelsuitgaven	13.148	12.807
Onderhoudsuitgaven	21.670	19.114
Overige bedrijfsuitgaven	15.680	15.310
Rente uitgaven	12.356	12.790
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	258	63
Verhuurdersheffing	8.634	6.800
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	295	420
Vennootschapsbelasting	4.959	1.909
Saldo uitgaande kasstromen	**77.080**	**69.219**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**12.835**	**18.204**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	21.172	25.168
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-128	0
Verkoopontvangsten grond	340	1.045
(Des)Investeringsontvangsten overig	877	936
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	**22.262**	**27.148**

	2021	2020
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	47.459	49.980
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.774	12.330
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	285	801
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	668	1.830
Aankoop grond	0	89
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	228	354
Externe kosten bij verkoop	549	762
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	**61.962**	**66.146**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-39.701**	**-38.997**
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	2.567	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-841	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**1.726**	**0**
Kasstroom uit (des)investeringen	**-37.975**	**-38.997**
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	35.000	32.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.156	7.071
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	1.006	987
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**25.838**	**23.941**
Mutatie liquide middelen	698	3.148
Liquide middelen per 1-1	**5.732**	**2.584**
Liquide middelen per 31-12	**6.430**	**5.732**

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

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

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 25 februari 2022.

Activiteiten van Nijestee

Nijestee stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, door het bouwen en / of in eigendom verkrijgen en exploiteren van woningen en andere vormen van huisvesting. Deze woningen voldoen aan de eisen van goede huisvesting en voorzien primair in de behoefte van personen en groepen die niet zelf in hun behoefte van huisvesting kunnen voorzien of niet op een bevredigende wijze.

Oordelen en schattingen

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

Stelselwijziging waardering "vastgoed in exploitatie" en "vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie"

Met ingang van het verslagjaar 2021 is in de RJ 645 verduidelijkt hoe de verwerking van investeringen in vastgoed in exploitatie dient plaats te vinden. Voor de presentatie van vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie zijn de volgende begrippen relevant:

1. *Vastgoed in exploitatie:* vastgoed dat de toegelaten instelling aanwendt voor verhuur;
2. *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:* nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de verhuur.

Onder vastgoed in exploitatie kwalificeert al het vastgoed dat door middel van reguliere (niet zijnde antikraak) huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd. Dit vastgoed wordt op de balans in de jaarrekening gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat volgens de full- dan wel basisvariant. Zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft er sprake van vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat alle (na)investeringen eveneens onder vastgoed in exploitatie opgenomen dienen te worden tegen initieel de verkrijgingsprijs dan wel de verkrijgingsprijs.

Nijestee voerde in voorgaande jaren herclassificatie uit van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

Balans 2020

(Bedragen in duizenden euro's)

Omschrijving	Na presentatiewijziging	Voor presentatiewijziging	Verschil
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.704.668	1.703.582	1.086
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	27.791	28.877	-1.086
Totaal	**1.732.459**	**1.732.459**	**0**

Stelselwijziging van "Balans na resultaatbestemming" in "Balans voor resultaatbestemming"

Met ingang van 1 januari 2020 zijn woningcorporaties met meer dan 5.000 eenheden als een organisatie van openbaar belang (OOB) aangemerkt. Als gevolg van deze status dient de balans niet meer na resultaatbestemming, maar voor resultaatbestemming te worden opgesteld. De wijziging in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als aanpassing verwerkt in het vermogen, waarbij de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De impact van deze stelselwijziging is nihil en betreft slechts een presentatiewijziging.

In de jaarrekening 2021 zijn de volgende individuele posten betreffende de vergelijkende cijfers 2020 gewijzigd:

Balans 2020

(Bedragen in duizenden euro's)

Omschrijving	Na presentatiewijziging	Voor presentatiewijziging	Verschil
19. Overige reserves	34.146	42.887	-8.741
20. Herwaarderingsreserve	1.208.705	1.332.596	-123.891
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	132.632	0	132.632
Totaal	**1.375.483**	**1.375.483**	**0**

Schattingswijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening 2021 is een schattingswijziging van de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie verwerkt. Met ingang van het verslagjaar 2021 wordt de onroerende zaken volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Voorheen was dat jaarlijks 1/3 deel en werd 2/3 deel geschat. Het kwantitatieve effect van deze wijziging in de manier van taxeren is niet nader te bepalen en is integraal verwerkt in de cijfers over het verslagjaar 2021.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 zijn de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd:

Vorderingen
In de jaarrekening 2021 is de specificatie overige vorderingen verfijnd. De vergelijkende cijfers 2020 zijn hierop aangepast. De impact van voornoemde wijzigingen op 2020 laat onderstaande tabel zien. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat (voor belasting).

Balans 2020

(Bedragen in duizenden euro's)

Omschrijving	Na presentatiewijziging	Voor presentatiewijziging	Verschil
13. Overheid	435	0	435
16. Overige vorderingen	981	1.416	-435
Totaal	**1.416**	**1.416**	**0**

Kortlopende schulden
In de jaarrekening 2021 is de specificatie schulden aan overheid verfijnd en zijn niet alleen de aflossingsverplichtingen aan de overheid, maar zijn ook de overige schulden aan overheid toegevoegd. De vergelijkende cijfers 2020 zijn hierop aangepast. De impact van voornoemde wijzigingen op 2020 laat onderstaande tabel zien. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat (voor belasting).

Balans 2020

(Bedragen in duizenden euro's)

Omschrijving	Na presentatiewijziging	Voor presentatiewijziging	Verschil
26. Schulden aan overheid	3.559	3.556	3
28. Schulden aan leveranciers	4.087	4.090	-3
Totaal	**7.646**	**7.646**	**0**

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 2021 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 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 (29 stuks) die een huurprijs hebben beneden de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn in het scheidingsplan destijds overgeheveld naar de Niet-DAEB vanwege het relatief hoge aantal WWS-punten.

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking
Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling

toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' – geactualiseerd peildatum d.d. 31 december 2021).

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 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Nijestee en beoogt inzicht te geven in de 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:

	2021	2020
Streefhuur per maand:	€ 589	€ 577
Norm onderhoud:	€ 1.818	€ 1.761
Norm beheerslasten:	€ 1.085	€ 1.074

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed
Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen, 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 december 2021 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. Met ingang van boekjaar 2019 verwerkt Nijestee "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen wat onder ""onderhoud" respectievelijk "verbetering" dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt en uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Financiële baten en lasten

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

Personeel

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

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

Belastingen

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

Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

Toelichting op de balans (in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen (1)

	2021	2020
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.004.616	1.704.668
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	83.943	71.724
Subtotaal	**2.088.559**	**1.776.392**
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.197	27.791
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.512	11.990
Totaal Vastgoedbeleggingen	**2.125.268**	**1.816.173**

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	1. DAEB Vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	13.838	1.498	15.336	
Boekwaarde 1 januari 2021:	**1.704.668**	**71.724**	**1.776.392**	1
Boekwaarde HKP	403.955	42.867	446.822	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.303.243	29.353	1.332.596	
Onderdeel van Overige reserves	-3.616	-496	-4.112	
Mutaties:				
Opleveringen	40.998	15.515	56.513	2
Investeringen	2.450	0	2.450	3
Investeringen PEV projecten in ontwikkeling	-563		-563	4
Verwervingen via fusie/overname	0	0	0	
Desinvesteringen door verkoop	-5.821	-9.950	-15.771	5
Desinvesteringen door sloop	0	0	0	
Herclassificatie	0	0	0	
Aanpassingen marktwaarde	263.003	6.803	269.806	6
Leegstaande woningen inzake verkoop	0	0	0	
Overige mutaties	-119	-149	-268	
Totaal van de mutaties	**299.948**	**12.219**	**312.167**	
Boekwaarde 31 december 2021	**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	

Toelichting:

1. De marktwaarde ultimo 2020 bedroeg € 1,775 miljard. Door een wettelijke wijziging in presentatie is de balanspost inzake 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' per 1 januari 2021 gedeeltelijk overgeheveld naar 'DAEB vastgoed in exploitatie'. De overheveling betreft projecten energetische verbetering voor een bedrag van € 1.086.000;

2. In 2021 zijn 235 woningen opgeleverd (Grunobuurt Tractie, Van Houtenlaan, Semmelweisstraat en Treslinghuis Papaver), 1 BOG (Semmelweisstraat) en 185 parkeerplaatsen. De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 56,5 miljoen;
3. Ruim 300 woningen zijn in 2021 duurzaam verbeterd. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 2,5 miljoen;
4. Vanwege een wijziging in presentatie (zie ook punt 1.) worden lopende verbeteringsinvesteringen vanaf 2021 verantwoord onder 'DAEB vastgoed in exploitatie'. Het bedrag van negatief € 563.000 betreft enerzijds de afwikkeling van de projecten 2020 (bedrag € 1.086.000, zie punt 1.). Anderzijds betreft het lopende projecten ultimo 2021 (bedrag € 523.000);
5. In 2021 zijn er 72 woningen verkocht, waarvan 36 DAEB en 36 niet-DAEB. Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 31 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 15,8 miljoen negatief;
6. De woningmarkt heeft zich in de stad Groningen in 2021 wederom zeer positief ontwikkeld. Hierdoor is de autonome marktwaarde toegenomen met ruim 15%. In waarde betekent dit een stijging van € 269,8 miljoen.

Opmerking: Ultimo 2021 staan er 32 woningen leeg ten behoeve van verkoop in 2022. Volgens de richtlijnen van de jaarverslaggeving dient de marktwaarde van deze woningen te worden verantwoord onder "Voorraden". Gezien het relatief beperkte belang ad € 4,6 miljoen (DAEB € 3,5 miljoen, Niet-DAEB € 1,1 miljoen) is er voor gekozen om de waarde onder "Vastgoedbeleggingen" te laten staan.

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

	2021	2020	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	431.095	365.724	full
Eengezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	0	131	
Meergezinswoningen	1.571.531	1.331.000	full
Meergezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	523	954	
Bedrijfsmatig onroerend goed	29.511	28.501	full
Maatschappelijk onroerend goed	55.899	50.081	full
	2.088.559	**1.776.392**	

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Looninflatie	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Leegwaardestijging	8,5%	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	€ 467	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 459	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 432	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,17%	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige	0,07%	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
zakelijke lasten (% van de WOZ)						
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Disconteringsvoet:	
- risicovrije rentevoet	-0,38%
- sectorspecifieke risico-opslag	5,18%
- object-opslag	varieert
- marktopslag	varieert
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	5,3%
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	6,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 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	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,00	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,10	+ 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)	0,53%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	-0,38%			
- sectorspecifieke risico-opslag	5,18%			
- object-opslag (afhankelijk van segmentatie)	varieert			
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	7,10%			

Parameters parkeerplaatsen	*2022*	*2023*	*2024*	*2025 e.v.*
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	*€ 56*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	*€ 187*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Beheerkosten – parkeerplaats	*€ 29*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Beheerkosten – garagebox	*€ 40*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
Belastingen, verzekeringen en overige	*0,22%*	*+ infl.*	*+ infl.*	*+ infl.*
zakelijke lasten (% van de WOZ)				
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	*-0,38%*			
- sectorspecifieke risico-opslag	*5,18%*			
- 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. Voorheen was dat jaarlijks 1/3 deel. 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 4,8% (geldt voor gehele portefeuille);
  - Vaste risico opslagen (locatie, object, duurzaamheid, omvang), gelden per complex;
  - Dynamische risico opslagen (mutatiegraad versus verhouding theoretische huur/mutatiehuur bij 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 2021	Aantal VHE 2020
Geliberaliseerde huurwoningen	200	186
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	46	45
Parkeervoorzieningen in exploitatie	1.252	1.067
Subtotaal (in marktwaarde opgenomen)	**1.498**	**1.298**
Overig (bergingen etc)	371	371
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling overig	0	0
Totaal	**1.869**	**1.669**

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2021
Streefhuur per maand	€ 589
Lasten beheer per jaar	€ 1.085
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.818

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	€ 98 mln. lager
Lasten beheer per jaar	€ 50 hoger	€ 24 mln. lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 hoger	€ 24 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 325 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 80 woningen in het komend boekjaar worden verkocht (50 DAEB en 30 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 2021:	**27.791**	**11.990**
Boekwaarde HKP	**27.791**	**11.990**
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	**0**	**0**
Mutaties:		
Investeringen	59.955	0
Overboeking van voorziening	4.440	0
Overboeking naar in exploitatie-nieuwbouw	-58.586	0
Overboeking naar in exploitatie-energetisch verb.	-524	0
Overboeking naar voorziening	15.370	0
Desinvesteringen/afboeking kosten	-26.249	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Herclassificatie	0	-525
Waardeverandering	0	3.047
Overige mutaties	0	0
Totaal van de mutaties	**-5.594**	**2.522**
Boekwaarde 31 december 2021	**22.197**	**14.512**
Boekwaarde HKP	**22.197**	**14.512**
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	**0**	**0**

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

Omschrijving	Bedrag
- NB Vermeerstraat	10.446
- NB Dierenriemstraat	5.652
- NB Selwerd Fase 1	2.379
- NB Jan Groningerstraat	1.694
- NB Warmtevoorziening	1.024
- NB Grunobuurt blok 3	664
- Overige	340
Totaal	**22.197**

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

Omschrijving	Bedrag
Bloemsingel, 33 ateliers	1.397
De Velden, 12 woningen	4.531
Sterrenhof, 13 woningen	4.338
Grunobuurt, 8 woningen	2.418
Stadswerf, 6 woningen	1.828
Totaal	**14.512**

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 2021: 72 (2020: 74). In 2021 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.

Materiële vaste activa (2)

5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie

	2021	2020
5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie	14.892	15.713
Totaal Materiële vaste activa	**14.892**	**15.713**

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	5. Onr. En roerende zaken tdv exploitatie
Aantal verhuureenheden	**2**
Boekwaarde 1 januari 2021	**15.713**
Mutaties:	
Opleveringen	0
Investeringen	160
Verwervingen via fusie/overname	0
Desinvesteringen door verkoop	0
Desinvesteringen door sloop	0
Herclassificatie	0
Afschrijving	-981
Overige mutaties	0
Totaal van de mutaties	**-821**
Boekwaarde 31 december 2021	**14.892**

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

	2021	2020
Kantoor Damsterplein	14.302	14.984
Kantoor Antillenstraat	192	284
Automatisering	398	445
	14.892	**15.713**

Verloopoverzicht marktwaarde ultimo 2020 -> ultimo 2021

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 2021	Mutatie Woningen/PP	Saldo inclusief mutatie Woningen/PP	Mutatie BOG/MOG	Saldo inclusief mutatie BOG/MOG	Mutatie Totaal	Saldo inclusief mutatie Totaal
Saldo ultimo 2020		**1.708.281**		**68.111**		**1.776.392**
Uitgesloten van waardering	0	1.708.281	-710	67.401	-710	1.775.682
Voorraadmutaties	159.231	1.867.512	1.480	68.881	160.711	1.936.393
Migratieverschil (incl. presentatiewijziging)	-107	1.867.405	-554	68.327	-661	1.935.732
Bruto operationeel inkomen	-73.073	1.794.332	1.144	69.471	-71.929	1.863.803
Leegwaarde	72.121	1.866.453	0	69.471	72.121	1.935.924
Mutatiegraad & Uitpondfactor	-13.847	1.852.606	0	69.471	-13.847	1.922.077
Disconteringsvoet	72.197	1.924.803	4.986	74.457	77.183	1.999.260
Exploitatielasten	-17.839	1.906.964	-732	73.725	-18.571	1.980.689
Eindwaarde	171.478	2.078.442	1.639	75.364	173.117	2.153.806
Kapitaalcorrecties	-7.074	2.071.368	-465	74.899	-7.539	2.146.267
Kosten koper	-56.426	2.014.942	-1.282	73.617	-57.708	2.088.559
	306.661		**5.506**		**312.167**	
Saldo ultimo 2021		**2.014.942**		**73.617**		**2.088.559**

Financiële vaste activa (3)

6. Deelnemingen (Niet-DAEB)

Boekwaarde 1 januari 2021	1
Investeringen / aankopen / verstrekkingen	0
Desinvesteringen / verkopen / aflossingen	0
Resultaat deelnemingen	0
Dividenduitkering deelnemingen	0
Boekwaarde 31 december 2021	**1**

	Boekwaarde 1-1-2021	Aan-/verkopen	Resultaat / dividend deelneming	Waarde-wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2021
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% (2020: 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:

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	**623**	**652**
Dotaties ten gunste van het resultaat	6	0
Onttrekking ten laste van het resultaat	0	-29
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
Boekwaarde 31 december	**628**	**623**

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	2021	2020
Belastinglatentie leningen	628	623
Boekwaarde 31 december	**628**	**623**

Ultimo 2021 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 450,4 miljoen. De commerciële waardering is € 453,5 miljoen. Voor het verschil van € 3,1 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)

	2021	2020
Stand per 1 januari	132	141
Aflossingen	-8	-2
Waardeveranderingen	-1	-7
Stand per 31 december	**123**	**132**

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)

	2021	2020
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	352
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.946	1.946
11. Overige voorraden	213	211
Totaal	**2.159**	**2.510**

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 31-12-2021	Verwachte opbrengstwaarde
Sociaal vastgoed: woningen			
2022	0	0	0
2023 t/m 2026	0	0	0
Totaal		**0**	**0**

10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

	2021	2020
Grunobuurt (*)	1.254	1.254
Antillenstraat (*)	420	420
Paradijsvogelstraat 2 (*)	147	147
Paradijsvogelstraat 9 (*)	125	125
Totaal	**1.946**	**1.946**

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

Doordat de omstandigheden van de locaties ultimo 2021 niet zijn gewijzigd ten opzichte van ultimo 2020 heeft Nijestee in overleg met de taxateur besloten om haar locaties in 2021 niet opnieuw te taxeren. Ultimo 2020 was de getaxeerde waarde € 6.980.

Omschrijving	Balanswaarde	Taxatie	Verschil
Grunobuurt	1.254	5.950	4.696
Antillenstraat	420	430	10
Paradijsvogelstraat 2/9	272	600	328
Totaal	**1.946**	**6.980**	**5.034**

11. Overige voorraden

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

Vorderingen (5)

	2021	2020
12. Huurdebiteuren	560	556
13. Overheid	57	435
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	23	0
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	1.009	981
17. Overlopende activa	107	562
Totaal	**1.756**	**2.535**

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

12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Huurdebiteuren	670	706
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-110	-150
Totaal	**560**	**556**

Onder de post huurdebiteuren zijn eveneens de te vorderen servicekosten opgenomen. Van de Huurdebiteuren is een bedrag van circa € 22.000 toe te rekenen aan Niet-DAEB.

14. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	2021	2020
BTW	23	0
Totaal	**23**	**0**

17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Te ontvangen verkochte woningen / erfpacht (Niet-DAEB)	30	246
Te ontvangen subsidies vastgoed	0	296
Overige	78	21
Totaal	**107**	**562**

18. Liquide middelen

	2021	2020
Kas	11	2
Rekening-courant ABN-Amro bank	6	5
Rekening-courant BNG	6.413	5.725
Totaal	**6.430**	**5.732**

Van de liquide middelen is -/- € 12.079 toe te rekenen aan DAEB. Aan Niet-DAEB is € 18.509 toe te rekenen.

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2021	2020
19. Overige reserves	50.293	34.146
20. Herwaarderingsreserve	1.325.190	1.208.705
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	263.827	132.632
Totaal	**1.639.311**	**1.375.483**

19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	**34.146**	**37.514**
Mutaties		
Overheveling gerealiseerde verkopen van Herwaarderingsreserve	7.406	9.033
Overheveling gerealiseerde sloop naar Overige reserves	0	7.406
Resultaat vorig boekjaar	8.741	-19.808
	16.147	-3.368
Stand 31 december	**50.293**	**34.146**

20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	**1.208.705**	**1.058.570**
Mutaties:		
Overheveling gerealiseerde verkopen naar Overige reserves	-7.406	-9.033
Overheveling gerealiseerde sloop naar Overige reserves	0	-7.406
Resultaat vorig boekjaar, onderdeel Herwaarderingsreserves	123.891	166.574
	116.485	150.135
Stand per 31 december	**1.325.190**	**1.208.705**

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 2021 is, na voorstel resultaatbestemming 2021 ad € 283.655 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	*2.004.616*	*83.943*	***2.088.559***
Historische kostprijs	*432.322*	*51.119*	***483.441***
Verschil	***1.572.294***	***32.824***	***1.605.118***
Herwaarderingsreserve	***1.575.501***	***33.344***	***1.608.845***
Via Overige reserves	***-3.207***	***-520***	***-3.727***

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.609 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2020: € 1.333 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Nijestee heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 828 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	* € 1 miljoen	* € 1 miljoen
Marktwaarde in verhuurde staat		**2.088**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 105	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 646	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 148	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 139	-/- € 828
Beleidswaarde		**€ 1.260**

Dit impliceert dat circa € 828 miljoen (2020: € 777 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.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 263.827 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 19.828 verlies aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 283.655 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 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 14 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorzieningen (7)

	2021	2020
22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.370	4.440
23. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	**15.370**	**4.440**

22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2021	2020
Stand per 1 januari	**4.440**	**11.500**
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-4.440	-10.896
Toevoegingen	15.370	3.836
Stand per 31 december	**15.370**	**4.440**

De stand ultimo 2021 bestaat uit de volgende projecten:

Omschrijving	Bedrag
- EV Radiumstraat (8520)	6.622
- NB Vrydematoren (0110)	3.654
- EV Polderstraat & Cubastraat (3505)	2.447
- EV Vinkhuizen (8515)	1.354
- EV Spaanse Aak (9320)	596
- EV Mangaanstraat (8505)	510
- EV Planetenlaan Subsidie (8156)	187
Totaal	**15.370**

Langlopende schulden (8)

	2021	2020
24. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	439.082	418.545
25. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.760	11.516
26. Overige schulden	2.645	3.063
Totaal	**455.487**	**433.124**

24. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	2021	2020
Stand per 1 januari	**427.707**	**403.766**
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	39.240	36.000
Aflossing	-13.402	-12.059
	25.838	23.941
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december	453.545	427.707
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-14.463	-9.162
Stand per 31 december	**439.082**	**418.545**

Van de leningenportefeuille is een bedrag van € 10 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

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

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente %
Annuïteit	49	142.545	13,7	3,12
Basisrente	11	144.000	39,1	3,44
Fixe	20	150.000	27,5	1,68
Flexlening	2	25.000	1,4	-0,34
Aflossing flexlening		-8.000		
Totaal	**82**	**453.545**	**25,9**	**2,62**
Waarvan DAEB	***76***	***443.510***		
Waarvan Niet-DAEB	***6***	***10.036***		

De looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

Looptijd	Aantal leningen	Stand per 31-12-2021
Tussen 1 en 5 jaar	18	41.413
Tussen 5 en 10 jaar	10	30.633
Tussen 10 en 15 jaar	28	96.398
Tussen 15 en 20 jaar	3	20.892
Langer dan 20 jaar	23	264.210
Totaal	**82**	**453.545**

De leningen portefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Soort lening	Aantal	Stand per 31-12-2021
Vastrentende leningen	59	227.209
Variabel rentende leningen	12	82.336
Basisrente leningen	11	144.000
Totaal	**82**	**453.545**

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

Geldgevers	Aantal	Stand per 31-12-2021	Gemiddelde rente	Aandeel van totaal
BNG	34	241,5	2,19%	53,26%
Gemeente Groningen	27	30,7	2,59%	6,77%
NWB	18	170,2	3,37%	37,52%
Vestia	1	5,0	0,18%	1,10%
SVN	1	0,1	0,50%	0,03%
Monuta	1	6,0	0,74%	1,32%
Totaal	**82**	**453,5**	**2,62%**	**100,00%**

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

25. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Niet-DAEB)

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari	**11.515**	**11.834**
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-513	-1.418
Opwaarderingen	2.758	1.099
Afwaarderingen	0	0
Stand per 31 december	**13.760**	**11.515**

De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 39 woningen (2020: 41) en 33 ateliers (2020: 33).

Deze post is als volgt samengesteld:

Bloemsingel, 33 ateliers	1.239
De Velden, 12 woningen	4.253
Sterrenhof, 13 woningen	4.195
Grunobuurt, 8 woningen	2.282
De Stadswerf, 6 woningen	1.791
Totaal	**13.760**

26. Overige schulden

	2021	2020
Waarborgsommen	316	319
Erfpachtverplichtingen (Niet-DAEB)	2.329	2.744
Totaal	**2.645**	**3.063**

De erfpachtverplichtingen zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Pioenstraat	113	136
Gerbrand Bakkerstraat	1.644	1.957
Hyacinthstraat	308	374
Kooykerplein	264	277
Totaal	**2.329**	**2.744**

Kortlopende schulden (9)

	2021	2020
27. Schulden aan overheid	3.262	3.559
28. Schulden aan kredietinstellingen	11.221	5.606
29. Schulden aan leveranciers	5.732	4.087
30. Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.573	8.447
31. Schulden ter zake van pensioenen	0	0
32. Overige schulden (verlofuren)	610	550
33. Overlopende passiva	12.693	8.121
Totaal	**41.090**	**30.371**

27. Schulden aan overheid

	2021	2020
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen gemeente Groningen	3.242	3.556
Overige Gemeente Groningen	20	3
Totaal	**3.262**	**3.559**

28. Schulden aan kredietinstellingen

	2021	2020
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	11.221	5.606
Totaal	**11.221**	**5.606**

Van de aflossingsverplichting komend boekjaar is een bedrag van € 1.025 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

30. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Loonbelasting	651	562
Omzetbelasting	3.291	3.568
Vennootschapsbelasting	3.628	4.318
Premies bedrijfsvereniging	3	0
Totaal	**7.573**	**8.447**

32. Overige schulden

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

33. Overlopende passiva

	2021		2020	
	Totaal	**> 1 jaar**	**Totaal**	**> 1 jaar**
Vooruit ontvangen huur	840	0	946	0
Niet vervallen rente op leningen	5.377	0	5.452	0
Te verrekenen met bewoners	163	0	143	0
Nog te betalen projectkosten	4.422	0	1.103	0
Vooruit ontvangen aardbeving subsidie	1.331	0	0	0
Overig	559	0	478	0
Totaal	**12.693**	**0**	**8.121**	**0**

Van de overlopende passiva (onderdeel “niet vervallen rente op leningen”) is een bedrag van € 129 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 (2020: €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
1 tot 5 jaar	18	38.872	1.419	1.121	0	0	0	0	41.413
5-10 jaar	10	16.911	5.000	0	0	0	6.575	2.147	30.633
10-15 jaar	28	18.000	8.142	29.549	10.340	22.699	7.481	186	96.398
15-20 jaar	3	6.000	0	0	0	14.892	0	0	20.892
20-30 jaar	3	15.535	0	21.675	0	0	0	0	37.210
30-40 jaar	9	0	0	0	80.000	66.000	0	0	146.000
40-50 jaar	11	42.000	0	30.000	9.000	0	0	0	81.000
Totaal	**82**	**137.318**	**14.561**	**82.345**	**99.340**	**103.591**	**14.057**	**2.333**	**453.545**

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,62%

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
2022	9.463	5.000
2023	9.604	17.000
2024	9.249	0
2025	9.586	10.000
2026	9.159	5.000
Totaal	**47.061**	**37.000**

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 25,9 jaar (2020: 26,6 jaar).

Marktrisico

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

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Nijestee het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de 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 2021	Boekwaarde 2020	Reële waarde 2021	Reële waarde 2020
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
- Deelnemingen	1	1	1	1
- Belastinglatenties	628	623	628	623
- Overige vorderingen	123	132	123	132
- Vlottende vorderingen	1.756	2.535	1.756	2.535
- Liquide middelen	6.430	5.732	6.430	5.732
Totaal	**8.938**	**9.023**	**8.938**	**9.023**
Financiële passiva:				
- Langlopende schulden	453.545	427.707	688.224	740.764
- Kortlopende schulden	26.627	21.209	26.627	21.209
Totaal	**480.173**	**448.916**	**714.851**	**761.973**

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 2021.

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 2020. 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 € 10.767.000,- 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 2021 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 208 (2020: € 214).

	2021	2020
Periode < 1 jaar	0	1
1 jaar < periode < 5 jaar	208	213
Totaal	**208**	**214**

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

Huurverplichtingen
Nijestee is een huurverplichting aangegaan voor de huur van de grond onder de studio's aan de Vrydemalaan. De huur bedraagt € 98 per jaar, het contract loopt tot 1 april 2024.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen in sociaal vastgoed voor nieuwbouw, renovatie en energetische verbeteringen van woningen voor een totaalbedrag van

€ 64.865 (2020: € 27.906), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen
Er zijn verplichtingen aangegaan voor planmatig onderhoud voor een bedrag van € 1.411 (2020: € 1.453).

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 2021 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 2021 zijn 72 woningen/ateliers onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2020: 74 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 € 6.188.551 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. Daarmee is de tegemoetkoming aan de huurders uitbetaald en is gestart met het verduurzamen van woningen in het desbetreffende postcode gebied. Het tweede en derde voorschot zal worden ontvangen in 2022 resp. 2023.

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

34. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	80.675	78.009
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.917	2.136
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.025	1.010
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.900	1.795
	85.517	**82.950**
Huurderving wegens leegstand	-935	-862
Huurderving wegens oninbaar	-70	-84
Huurderving wegens wijkvernieuwing	-454	-208
Totaal	**84.058**	**81.795**

Per 1 juli 2021 was de jaarlijkse huurverhoging 0 % (1 juli 2020: 2,6%). De totale huursomstijging over 2021 bedraagt 0,00%. 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:

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.560	4.258
Derving wegens leegstand	-58	-61
Totaal	**4.502**	**4.197**

36. Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Servicecontracten	-4.382	-3.944
Toegerekende organisatiekosten	-98	-98
Totaal	**-4.481**	**-4.042**

38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Beheers- en administratiekosten VvE	-393	-378
Doorberekening Woonurgentie	-108	-108
Kosten energielabeling	-95	-139
Woningnet beheer en optimalisatie	-111	-121
Inschrijfgeld Woningnet	448	373
Dekking vaste activa	1.592	1.743
Overige baten / lasten	-110	111
	1.223	**1.481**
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Bij: bruto salarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-6.810	-6.483
Bij: overige toegerekende lasten	-2.523	-2.514
Totaal	**-8.109**	**-7.515**

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 december 2021 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:

	2021	2020
Salarissen	-9.860	-9.412
Sociale lasten	-1.495	-1.467
Pensioenen	-1.256	-1.589
Overige personeelskosten	-1.864	-1.665
Totaal	**-14.475**	**-14.132**

Bij Nijestee waren ultimo 2021 189,6 werknemers in dienst (2020: 181,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten. Deze werknemers waren in 2021 allen in Nederland werkzaam (2020: idem).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel, per ultimo 2021 is als volgt:

	Fte
Directie Staf	15,7
Woondiensten	63,0
Vastgoed	29,6
F&I	19,0
Onderhoud	62,3
Totaal	**189,6**

Pensioenlasten

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

Per 31 december 2021 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van het SPW 126% (31-12-2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad is de gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

39. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Niet-planmatig onderhoud:		
Dagelijks- en verhuisonderhoud	-8.393	-8.032
Brand- en stormschades	-140	-196
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-152	-152
	-8.685	**-8.381**
Planmatig onderhoud:		
Gerealiseerde werkzaamheden	-8.509	-4.976
Contract onderhoud (CV, lift etc)	-2.303	-2.210
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.398	-1.289
Woonomgeving	-563	-537
Exploitatie bijdrage warmteleveranciers	-185	-139
	-12.958	**-9.152**
Bij: toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-6.423	-6.794
Af: beheerkosten werkapparaat	2.258	2.252
Totaal	**-25.808**	**-22.075**

40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

	2021	2020
Operationele lasten:		
Belastingen	-5.586	-5.440
Verzekeringen	-368	-346
Obligo WSW	-258	0
Contributie landelijke federatie	-79	-77
Verhuurdersheffing	-8.634	-6.800
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-38	-63
Saneringsheffing	0	0
Huur gronden	-102	-102
Waterschapslasten	-1.137	-1126
Overige operationele kosten	0	0
	-16.201	**-13.953**
Opbrengsten in mindering op operationele lasten:		
Resultaat erfpacht	55	131
Overige / vergoedingen poli	2	2
	57	**133**
Totaal	**-16.144**	**-13.821**

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

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

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

	2021	2020
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	29
Totaal	**0**	**29**

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Woningen vanuit verhuur	19.312	21.418
Woningen vanuit VoV	1.093	885
Maatschappelijk onroerend goed	66	1.700
Garages en bergingen	524	901
Gronden	490	371
Locaties	0	2.370
Totaal	**21.485**	**27.646**

Van de totale verkoopopbrengst ad € 21.485, is een bedrag van € 13.397 te kwalificeren als Niet-DAEB.

45. Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-165	-159
Overige lasten	115	85
Totaal	**-50**	**-74**

46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille

De boekwaarde verkocht bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Woningen vanuit verhuur	-14.841	-16.878
Woningen/ateliers vanuit VoV	-862	-660
Bedrijfsonroerend goed	-73	-2.572
Garages en bergingen	-376	-391
Locaties	0	-2.338
Gronden	-267	-173
Verkoopkosten	0	0
Totaal	**-16.419**	**-23.012**

Van de totale boekwaarde ad € 16.567, is een bedrag van € 9.544 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:	2021	2020
Woningen vanuit verhuur	72	96
Woningen vanuit VoV	3	6
Grond erfpacht	18	14
Bedrijfsonroerend goed	1	1
Garages en bergingen	32	70
Locaties	0	2
Totaal	**126**	**189**

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afwaardering MV (*1) investeringen sociaal vastgoed	-4.309	1.817
Waarderverandering investeringen sociaal vastgoed - sloop	135	0
Waarderverandering investeringen commercieel vastgoed - sloop	-149	0
Afwaardering MV investeringen commercieel vastgoed	0	0
Afwaardering MV (*2) energetische verbeteringsprojecten	-21.164	-6.884
Verhuiskosten	-435	-568
Afboeking en nazorg diverse projecten	-958	-2.792
Afboeking kosten projecten omgeving	-472	-223
Totaal	**-27.352**	**-8.650**

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

Omschrijving	Bedrag
MV nieuwbouw Vrydematoren uitvoering	-9.771
MV nieuwbouw Selwerd fase 1 uitvoering	-2.490
MV nieuwbouw Grunobuurt blok 3 Regulateur uitvoering	-290
MV nieuwbouw Treslinghuis oplevering	2.363
MV nieuwbouw Grunobuurt blok 5 Lampisterie oplevering	2.128
MV nieuwbouw Van Houtenlaan oplevering	1.458
MV nieuwbouw Semmelweisstraat oplevering	212
MV nieuwbouw J. Vermeerstraat - actualisatie	1.073
MV nieuwbouw Dierenriemstraat - actualisatie	667
MV nieuwbouw Jan Groningerstraat - actualisatie	42
MV nieuwbouw diversen	299
Totaal	**-4.309**

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

Omschrijving	Bedrag
MV Energetische verbetering Radiumstraat	-6.690
MV Energetische verbetering Mangaanstraat	-4.753
MV Energetische verbetering Palmslag fase 1 en 2	-4.335
MV Energetische verbetering Oosterpark (Irislaan, Seringenhof)	-2.275
MV Energetische verbetering Koperstraat	-2.067
MV Energetische verbetering Selwerd	-1.956
MW energetische verbetering Spaanse Aakstraat	-623
MV Energetische verbetering diversen	1.535
Totaal	**-21.164**

48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

	2021	2020
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	6.803	5.553
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	263.003	110.384
Totaal	**269.806**	**115.937**

De niet-gerealiseerde waardeverandering is als volgt te specificeren:

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Reguliere waardemutatie a.g.v. marktontwikkelingen	263.003	6.803	269.806
Totaal	**263.003**	**6.803**	**269.806**

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

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

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed VoV	3.047	1.208
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed VoV	-2.758	-1.100
Totaal	**289**	**108**

50. Overige activiteiten

	2021	2020
Vergoeding telefoonmasten	15	15

51. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Bestuurskosten	-112	-113
Taxatiekosten	-110	-114
Accountantskosten	-127	-148
Kosten salarisverwerking	-28	-28
Advieskosten fiscaal	-10	-26
Visitatie	-1	-1
Overige lasten	-29	-9
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-1.066	-1.028
Overige toegerekende lasten	-420	-421
Totaal	**-1.903**	**-1.887**

52. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Fysieke kwaliteit woonomgeving	-519	-487
Leefklimaat in de buurt	-184	-173
Sociale samenhang in de buurt	-406	-381
Overige toegerekende lasten	-281	-206
Totaal	**-1.390**	**-1.247**

Saldo financiële baten en lasten (14)

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

	2021	2020
53. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
54. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	195	250
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.690	2.002
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.294	-12.532
Totaal	**-10.410**	**-10.281**

Van de Rentelasten is een bedrag van € 245 te kwalificeren als Niet-DAEB.

57. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Mutatie tijdelijke verschillen	6	-29
Vennootschapsbelasting 2018	0	1.424
Vennootschapsbelasting 2019	285	-494
Vennootschapsbelasting 2020	0	-5.393
Vennootschapsbelasting 2021	-4.554	0
Totaal	**-4.263**	**-4.492**

Het effectieve belastingtarief bedraagt 1,6% in 2021 (2020: 3,4%). 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		268.090
- Onrendabele investeringen en waardeveranderingen	-249.481	
- Saneringsheffing	0	
- Afschrijvingen	-27	
· Verkoopresultaat bestaand bezit	2.756	
- Energetische verbeteringen	0	
- Rente	5.100	
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	-8.126	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-249.778
Belastbaar bedrag		18.313
Af: Herbestedingsreserve		0
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar		**18.313**

Toelichting op het kasstroomoverzicht (in duizenden euro's)

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2020	5.732	
Zeer liquide effecten per 31 december 2020	0	
Geldmiddelen per 31 december 2020 volgens het kasstroomoverzicht		5.732
Balansmutatie geldmiddelen in 2021		698
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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Wet Normering Topinkomens

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

Gegevens 2021

bedragen x € 1	P.L. Bregman	J.F. Drenth	J.G. Houtsma	C. Terhell	H.J.J. Vogel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur Onderhoud	Directeur F&I	Directeur Woondiensten	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**187.023**	**143.126**	**138.617**	**125.268**	**143.901**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1	P.L. Bregman	J.F. Drenth	J.G. Houtsma	C. Terhell	H.J.J. Vogel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur Onderhoud	Directeur F&I	Directeur Woondiensten	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	159.702	124.353	116.918	103.901	124.730
Beloningen betaalbaar op termijn	24.603	22.577	21.870	20.856	22.577
Subtotaal	**184.305**	**146.930**	**138.788**	**124.757**	**147.307**
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000	201.000	201.000	201.000
Bezoldiging	**184.305**	**146.930**	**138.788**	**124.757**	**147.307**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2021

bedragen x € 1	J. de Jeu	A. Jonkman	J. Tiemersma
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.093	13.395	13.395
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**20.093**	**13.395**	**13.395**
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 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.837	13.392	13.525
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**13.837**	**13.392**	**13.525**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

bedragen x € 1	J. de Jeu	A. Jonkman	J. Tiemersma
Functiegegevens	Voorzitter	Geen lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging	19.320	0	12.880
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	0	20.100

bedragen x € 1	L.J. Regterschot	G.J.M. Scholten	E.H.C. van der Laan
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging	12.900	12.968	12.990
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	20.100	20.100

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De WNT stelt een maximum bezoldiging die voor 2021 is vastgesteld op 100% van een ministersalaris. Voor 2021 is dat bedrag vastgesteld op € 209.000. Aanvullend zijn vanaf 1 januari 2014 voor de sector maxima vastgesteld op basis van een aantal criteria. Hiervoor gelden een aantal bezoldigingsklassen.
Indeling in een bezoldigingsklasse vindt plaats op basis van enerzijds het aantal verhuureenheden en anderzijds op basis van het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft. Bezoldigingsklasse H omvat corporaties met 10.001 – 25.000 verhuureenheden en gemeentes van 150.001 – 375.000 inwoners. Op basis hiervan is Nijestee geplaatst in bezoldigingsklasse H. Het maximum voor Nijestee bedraagt € 209.000.

Er is geen sprake van overschrijding van de van toepassing zijnde WNT-normen, waarbij de WNT- norm zo nodig is herrekend op basis van een dienstverband korter dan een vol jaar en/of een dienstverband lager dan een voltijdsdienstverband.

Accountantskosten

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

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

BDO Accountants	2020
Controle van de jaarrekening 2020	113
Andere controle opdrachten	14
Totaal	**127**

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 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 2021 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de Niet-DAEB-tak op te nemen. Op de volgende pagina's voldoet Nijestee aan die verplichting.

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	21.240	957	0	22.197
Totaal van Vastgoedbeleggingen	**2.025.856**	**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. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	88.859	1	-88.859	1
2, Latente belastingvorderingen	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	**90.488**	**124**	**-89.859**	**753**
Totaal vaste activa	**2.131.236**	**99.535**	**-89.859**	**2.140.913**
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	1.009
6. Overlopende activa	77	30	0	107
Totaal Vorderingen	**1.538**	**218**	**0**	**1.756**
III Liquide middelen	-12.079	18.509	0	6.430
Totaal vlottende activa	**-8.382**	**18.727**	**0**	**10.345**
Totaal ACTIVA	**2.122.854**	**118.263**	**-89.859**	**2.151.258**

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	1.325.190	26.390	-26.390	1.325.190
2. Overige reserves	50.293	52.096	-52.096	50.293
3. Resultaat Boekjaar	263.827	10.373	-10.373	263.827
Totaal Eigen Vermogen	**1.639.311**	**88.859**	**-88.859**	**1.639.311**
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.370	0	0	15.370
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal Voorzieningen	**15.370**	**0**	**0**	**15.370**
III Langlopende schulden				
1. Schulden overheid en kredietinstellingen	430.071	9.011	0	439.082
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	13.760	0	13.760
4. Overige schulden	0	2.645	0	2.645
Totaal Langlopende schulden	**430.071**	**26.416**	**-1.000**	**455.487**
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	2.385	954	0	3.339
2. Schulden aan kredietinstellingen	11.151	70	0	11.221
3. Schulden aan leveranciers	5.397	258	0	5.655
4. Belastingen en premies sociale verzekering	7.228	345	0	7.573
5. Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0
6. Overige schulden	582	28	0	610
7. Overlopende passiva	11.360	1.333	0	12.693
Totaal Kortlopende schulden	**38.102**	**2.988**	**0**	**41.090**
Totaal PASSIVA	**2.122.854**	**118.263**	**-89.859**	**2.151.258**

BALANS 2020 (voor resultaatverdeling)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	1.704.668	0	0	1.704.668
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	71.724	0	71.724
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	11.990	0	11.990
4, Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.090	4.700	0	27.791
Totaal van Vastgoedbeleggingen	**1.727.758**	**88.414**	**0**	**1.816.173**
II Materiële vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	15.713	0	0	15.713
Totaal van materiële vaste activa	**15.713**	**0**	**0**	**15.713**
III Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	78.486	1	-78.486	1
2, Latente belastingvorderingen	623	0	0	623
3. Leningen u/g	1.000	0	-1.000	0
4. Overige vorderingen	0	132	0	132
Totaal van Financiële vaste activa	**80.109**	**133**	**-79.486**	**756**
Totaal vaste activa	**1.823.580**	**88.547**	**-79.486**	**1.832.642**
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	352	0	352
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.946	0	0	1.946
3. Overige voorraden	211	0	0	211
Totaal Voorraden	**2.157**	**352**	**0**	**2.510**
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	531	25	0	556
2. Overheid	435	0	0	435
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0
5. Overige vorderingen	433	548	0	981
6. Overlopende activa	317	246	0	562
Totaal Vorderingen	**1.716**	**819**	**0**	**2.535**
III Liquide middelen	-9.981	15.713	0	5.732
Totaal vlottende activa	**-6.109**	**16.884**	**0**	**10.775**
Totaal ACTIVA	**1.817.471**	**105.431**	**-79.486**	**1.843.418**

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	1.208.705	33.307	-33.307	1.208.705
2. Overige reserves	34.146	37.281	-37.281	34.146
3. Resultaat Boekjaar	132.632	7.898	-7.898	132.632
Totaal Eigen Vermogen	**1.375.483**	**78.486**	**-78.486**	**1.375.483**
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.254	186	0	4.440
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal Voorzieningen	**4.254**	**186**	**0**	**4.440**
III Langlopende schulden				
1. Schulden overheid en kredietinstellingen	408.510	10.036	0	418.545
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	11.515	0	11.515
4. Overige schulden	0	3.063	0	3.063
Totaal Langlopende schulden	**408.510**	**25.614**	**-1.000**	**433.124**
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	2.624	935	0	3.559
2. Schulden aan kredietinstellingen	5.536	70	0	5.606
3. Schulden aan leveranciers	4.087	0	0	4.087
4. Belastingen en premies sociale verzekering	8.447	0	0	8.447
5. Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0
6. Overige schulden	550	0	0	550
7. Overlopende passiva	7.981	140	0	8.121
Totaal Kortlopende schulden	**29.225**	**1.145**	**0**	**30.371**
Totaal PASSIVA	**1.817.471**	**105.431**	**-79.486**	**1.843.418**

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	-10.598	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**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	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**	**10.714**	**0**	**268.090**
Belastingen	**-3.921**	**-342**	**0**	**-4.263**
Resultaat uit deelnemingen	**10.372**	**0**	**-10.372**	**0**
Totaal resultaat na belastingen	**263.827**	**10.372**	**-10.372**	**263.827**

WINST- EN VERLIESREKENING 2020

WINST- EN VERLIESREKENING (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	77.816	3.979	0	81.795
Opbrengsten servicecontracten	4.197	0	0	4.197
Lasten servicecontracten	-4.042	0	0	-4.042
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.942	-573	0	-7.515
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.220	-855	0	-22.075
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.081	-740	0	-13.821
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**36.728**	**1.811**	**0**	**38.540**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	29	0	29
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**29**	**0**	**29**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.674	16.972	0	27.646
Toegerekende organisatiekosten	-37	-37	0	-74
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.379	-14.632	0	-23.012
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2.257**	**2.303**	**0**	**4.560**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.650	-1.000	0	-8.650
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110.384	5.553	0	115.937
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	108	0	108
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**102.734**	**4.661**	**0**	**107.395**
Opbrengst overige activiteiten	0	15	0	15
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat Overige activiteiten	**0**	**15**	**0**	**15**
Overige organisatiekosten	**-1.887**	**0**	**0**	**-1.887**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-1.228**	**-19**	**0**	**-1.247**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	88	162	0	250
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.038	0	-36	2.002
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.304	-264	36	-12.532
Saldo financiële baten en lasten	**-10.178**	**-102**	**0**	**-10.281**
Totaal resultaat voor belastingen	**128.426**	**8.698**	**0**	**137.124**
Belastingen	**-3.692**	**-800**	**0**	**-4.492**
Resultaat uit deelnemingen	**7.898**	**0**	**-7.898**	**0**
Totaal resultaat na belastingen	**132.632**	**7.898**	**-7.898**	**132.632**

KASSTROOMOVERZICHT 2021 (* € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	80.308	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, woon- en niet woongelegenheden	9.134	12.038	0	21.172
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	-128	0	-128
Verkoopontvangsten grond	0	340	0	340
(Des)Investeringsontvangsten overig		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**

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen		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**
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	15.713	0	5.732
Liquide middelen per 31-12	-12.079	18.509	0	6.430
Mutatie	**-2.098**	**2.796**	**0**	**698**

KASSTROOMOVERZICHT 2020 (* € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	78.699	3.684	0	82.384
Vergoedingen	4.022	0	0	4.022
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	940	15	0	954
Ontvangen interest	36	64	-36	64
Saldo ingaande kasstromen	**83.698**	**3.762**	**-36**	**87.423**
Uitgaven:				
Erfpacht	6	0	0	6
Betalingen aan werknemers	12.235	573	0	12.807
Onderhoudsuitgaven	18.259	855	0	19.114
Overige bedrijfsuitgaven	14.626	685	0	15.310
Betaalde interest	12.526	300	-36	12.790
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	60	3	0	63
Verhuurdersheffing	6.747	52	0	6.800
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	401	19	0	420
Vennootschapsbelasting	1.581	328	0	1.909
Saldo uitgaande kasstromen	**66.441**	**2.814**	**-36**	**69.219**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**17.257**	**948**	**0**	**18.204**
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.840	13.327	0	25.168
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	1.045	0	1.045
(Des)Investeringsontvangsten overig	17	919	0	936
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	**11.857**	**15.291**	**0**	**27.148**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	42.693	7.287	0	49.980
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	12.330	0	0	12.330
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	801	0	801
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.830	0	0	1.830
Investeringen overig	427	16	0	443
Externe kosten bij verkoop	381	381	0	762
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	**57.661**	**8.485**	**0**	**66.146**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-45.804**	**6.806**	**0**	**-38.997**

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**0**	**0**	**0**	**0**
Kasstroom uit (des)investeringen	**-45.804**	**6.806**	**0**	**-38.997**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	32.000	0	0	32.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing interne lening	0	0	0	0
Salderingsverschil DAEB - Niet-DAEB		0	0	0
Uitgaand				0
Aflossing geborgde leningen	7.071	0	0	7.071
Aflossing ongeborgde leningen	0	987	0	987
Aflossing interne lening	0	0	0	0
Salderingsverschil DAEB - Niet-DAEB	0		0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**24.929**	**-987**	**0**	**23.941**
Mutatie liquide middelen	**-3.618**	**6.767**	**0**	**3.148**
Liquide middelen per 1-1	-6.362	8.946	0	2.584
Liquide middelen per 31-12	-9.980	15.713	0	5.732
Mutatie	**-3.618**	**6.767**	**0**	**3.148**

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Nijestee is opgesteld door het Bestuur op 13 april 2022.

de heer J.J. Vogel
Algemeen directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 13 april 2022

de heer J. de Jeu
Voorzitter

mevrouw G.J.M. Scholten
Vice-voorzitter

Mevrouw A. Jonkman
Lid

de heer L.J. Regterschot
Lid

mevrouw J.J. Tiemersma
Lid

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

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het doel van de stichting. Nijestee stelt tot doel om uitsluitend op het gebied van huisvesting bezig te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Nijestee.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Nijestee te Groningen gecontroleerd.

Wij controleerden
De jaarrekening bestaande uit:
1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Ons oordeel
Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Nijestee op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 37,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende

ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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 € 1,8 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 96.000 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 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in paragraaf 9.1 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 de 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 opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn 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 borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting – 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 de 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 en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf 10.3 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de 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.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Nijestee bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed) en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Nijestee alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

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 op basis van full waardering

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 2.088.559.000 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 in de grondslagen, 'DAEB – niet-DAEB Vastgoed in exploitatie'
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 de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Onze controleaanpak en observaties

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 2021, 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 taxateur.

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

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting van het vastgoed in exploitatie 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.

Onze controleaanpak en observaties

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 overeenkomst 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 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, 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 controlewerk- zaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle- informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.
  Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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

Groningen, 28 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V. namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA

Jaarverslag Nijestee 2021

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