



Jaarverslag 2024

Inhoudsopgave

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

WONINGBEZIT

14.362

Totaal aantal woningen
Waarvan **14.093** sociale huur
en **269** middenhuur woningen

Onze huurders ervaren de woning-
kwaliteit met een gemiddelde van **6.9**



115

Aantal nieuwe woningen
Dit zijn woningen in woongebouw Tender in de
Grunobuurt. Waarvan **82** sociale huur en **33**
middenhuur woningen

1257

Aantal verhuringen in 2024
(sociale en middenhuur woningen en kamers)

Nijestee i



Nieuwe huurder: 75% van de huurders
beoordeelt onze dienstverlening met een
8 of hoger



Vertrokken huurder: 66% van de huurders
beoordeelt onze dienstverlening met een
8 of hoger



Huurder met betaalachterstand: 76% van
de huurders beoordeelt onze dienstverlening
met een 8 of hoger

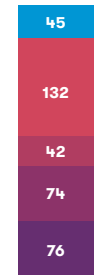
De score bij de bevrogenheidsmeting van
medewerkers is een **7,9**

ENERGIETRANSITIE

- Aantal woningen verduurzaamd: **369**

Waarvan:

- Beijum-Oost: **45**
- Vinkhuizen: **132**
- Oosterpark: **42**
- Binnenstad- Oost: **74**
- Kostverloren: **76**

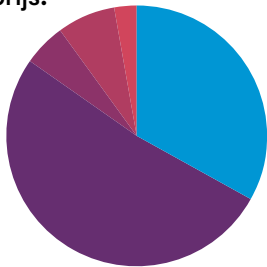


- Deze woningen hebben daardoor
energielabel A+, A of B
- 115 nieuwbouwwoningen in de Grunobuurt
aangesloten op het warmtenet van WarmteStad.
135 woningen aan de Kleine Beerstraat en 51
woningen aan de Eikenlaan zijn voorbereid op
aansluiting op het warmtenet van WarmteStad

BETAALBAARHEID

Percentage woningen per huurprijs:

< 454,47	33,94%
454,47 – 650,43	52,91%
650,43 – 697,07	5,17%
697,07 – 879,66	7,47%
> 879,66	2,69%

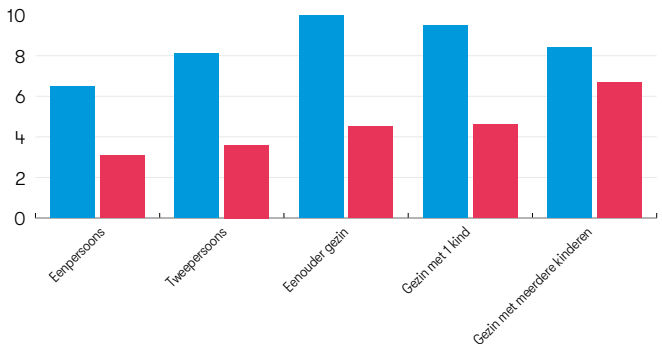


Gemiddelde netto huurprijs per
woning per maand: **€ 527**

LEEFBAARHEID

- In totaal spendeerden we **€ 1.830.000** aan
leefbaarheid, inclusief personele kosten voor 8
Buurtbeheerders en 7 wijkcoördinatoren
- De leefbaarheidscore in de enquête woonbeleving
is **7.2**

Inschrijftijd en zoektijd per type huishouden*



ONTWIKKELING WONINGEN

Aantal woningen 1 januari	14.371
aantal opgeleverd	115
aantal verkocht	-68
aantal gesloopt	-56
aankoop	0
Aantal woningen 31 december	14.362

REPARATIES

Aantal reparaties	28.524
Huurders met reparatieverzoek beoordelen Nijestee met een	8,6



Inhoudsopgave

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

Voorwoord

Voor Nijestee was 2024 een bijzonder jaar. We bestonden 105 jaar en hebben onze organisatie vernieuwd. In september zijn we gestart met een nieuwe manier van werken. We hebben nu een plattere organisatie en een tweehoofdig bestuur. Dit betekent dat we sneller kunnen reageren op maatschappelijke en economische veranderingen én beter kunnen luisteren naar bewoners en woningzoekenden. Onze medewerkers krijgen meer verantwoordelijkheid en werken vanuit vertrouwen en eigenaarschap. Het leiderschap richt zich meer op coaching en ondersteuning. Zo zorgen we ervoor dat we elke dag het beste doen voor mensen met een smalle beurs. In december heeft de Raad van Commissarissen de nieuwe Strategische Koers 2025+ goedgekeurd. Dit plan helpt ons ook om de toekomst van onze mooie stad en haar bewoners verder vorm te geven.

In 2024 hebben we ook gewerkt aan het nog mooier maken van onze stad. Daar zijn we trots op! We hebben onze boerderijwoningen in het Blauwe Dorp, rijksmonumenten in de Oosterpark, energetisch verbeterd. In de Grunobuurt hebben we de eerste mobiliteitshub van Groningen opgeleverd met 160 parkeerplekken, voor bewoners uit de Grunobuurt. Hiermee hebben we auto's van straat en binnentuinen gehaald, waardoor er meer ruimte is voor groen. Ook zijn we in het kader van duurzaamheid gestart met het ontwikkelen van houtbouwprojecten in de Grunobuurt en Meerstad. In Selwerd hebben we materialen uit de sloop opgeslagen voor hergebruik. We hebben 115 nieuwe woningen gebouwd in de stad. Tegelijkertijd hebben we 56 woningen in Selwerd gesloopt voor de wijkvernieuwing. We willen hier graag extra woningen terugbouwen en de wijk sterker maken. Helaas loopt de vernieuwing vertraging op door juridische procedures en

bureaucratie. Dit vraagt veel van onze organisatie en we lopen tegen grenzen aan van wat haalbaar is.



Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen blijft onverminderd onder druk staan. In 2024 verhoogden we de huur volgens de Nationale Prestatieafspraken (NPA) met 5,3% (4,3% voor woningen met een E, F of G energielabel). Gelukkig werd deze verhoging voor huurtoeslaggerechtigden gecompenseerd door een extra verhoging van de huurtoeslag. We spraken met huurdersorganisaties, de gemeente en andere woningcorporaties af dat 80 tot 90% van de sociale huurwoningen een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Zo blijven deze woningen betaalbaar voor mensen met de laagste inkomens.

Energiekosten zijn ook een belangrijk punt voor onze bewoners. Daarom zetten we sterk in op verduurzaming. Wij maken hiervoor ambitieuze plannen, maar de uitvoering is soms lastig. We zien dan ook dat de uitvoering achter blijft bij de programmering.



Samenwerken

Samenwerking is nodig om de woonopgaven in de stad te realiseren. We werken steeds vaker langdurig samen met bedrijven en organisaties aan verduurzaming en nieuwbouw. Daarnaast werken we intensiever samen met andere woningcorporaties en de gemeente.

In 2024 ondertekenden we een gezamenlijk uitvoeringsprogramma binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit programma richt zich

op de noordelijke wijken van de stad. Hierin werken we samen met verschillende maatschappelijke organisaties, huurdersgroepen en de overheid. Ook maatschappelijke partners zijn onmisbaar, van onze Huurdersraad tot en met het Rijk. We kunnen het niet alleen; samen kunnen we het beter.



Samen verder

We blijven ons met hart en ziel inzetten voor onze bewoners. We willen voldoende, goede en betaalbare woningen in buurten waar het fijn is om te wonen. Onze nieuwe organisatiestructuur helpt ons hierbij. We durven risico's te nemen binnen de financiële mogelijkheden en nieuwe dingen te proberen om onze volkshuisvestelijke opgaven te blijven realiseren. Dit vraagt continue scherpheid op kansen en risico's, maar ook dat we altijd eerlijk blijven. Onze ambitie is groot, omdat de noodzaak hoog is. Maar in de realisatie zien we ook dat het nodig is kritisch te blijven op het realisme van onze ambities. Daarbij zijn wij ons ervan bewust dat we onze doelen alleen kunnen bereiken door goed samen te werken met onze partners in de stad. We zetten onze bewoners en hun eigen kracht altijd centraal. Want zij weten als geen ander wat nodig is om hun wijk leefbaar en prettig te maken.

Sander van der Tol, bestuurder

Rein Swart, interim bestuurder

Inhoudsopgave

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

Kerncijfers 2024

	Doelstelling	KPI/ Mijlpaal (MP) 2024	Realisatie	Conclusie
	Onze woningen zijn betaalbaar.	- Minimaal 89% van onze sociale huurwoningen heeft een huur onder 2e aftoppingsgrens (€ 697,07). - De huurachterstand van onze huurders bedraagt maximaal 0,6% van de totale huuropbrengst.	89% heeft een huur onder de 2e aftoppingsgrens. - De huurachterstand van onze huurders bedraagt 0,73%. We blijven kijken naar oplossingen, maar zien de huurachterstanden oplopen. We zijn o.a. gestart met de pilot persoonlijke benadering jongeren.	✓ !
	Onze woningen zijn goed en duurzaam.	- Onze huurders ervaren de woningkwaliteit met een gemiddelde van 7,1 of hoger. - Ons woningbezit bestaat uit 44% of meer label A, 45% label B t/m D en 5% of minder label E t/m G. - We verbeteren 685 woningen projectmatig energetisch. - Minstens 84 woningen sluiten we aan op het warmtenet.	- Het gemiddelde bedraagt 6,9. Komende 3 jaren gaan we proberen de onvoldoendes terug te brengen. 44% heeft label A, 42% label B t/m D en 5% label E t/m G.	! ✓
		- Maximaal 30% van onze woningen heeft een conditiescore van 3 of hoger. - Minimaal 1.000 woningen krijgen veiligheidsinspectie installaties.	369 woningen zijn energetisch verbeterd. 115 nieuwe woningen in de Grunobuurt zijn aangesloten op het warmtenet. In voorbereiding zijn 135 woningen aan de Kleine Beerstraat en 51 woningen aan de Eikenlaan zijn voorbereid op aansluiting. 5% van de woningen heeft een gemiddelde conditiescore van 3 of hoger. - Er zijn 2.005 veiligheidsinspecties uitgevoerd.	! ✓ ✓
	We hebben voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar.	- We leveren 115 nieuwe woningen op. - We hebben 94 woningen gesloopt. - We verkopen 54 DAEB en 5 niet-DAEB woningen.	115 nieuwe woningen in de Grunobuurt zijn opgeleverd. 56 woningen gesloopt. Er hebben wijzigingen in de sloopplanning van Selwerd plaatsgevonden. Hierdoor minder woningen gesloopt. 53 DAEB woningen en 15 niet-DAEB woningen verkocht. Omdat we vorig jaar minder hebben verkocht, hebben we gedurende 2024 onze verkoopdoelstelling niet-DAEB bijgesteld van 5 naar 15.	✓ ! ✓
	Onze huurders wonen in plezierige en veilige buurten.	De leefbaarheidscore in de enquête woonbeleving is minstens 7,4.	7,2. De resultaten uit de enquête worden opgepakt en uitgewerkt om tot een plan van aanpak te komen.	!
	We zorgen voor voldoende passende woningen voor bijzondere doelgroepen.	Minimaal 10% van de sociale nieuwbouwwoningen is toegewezen aan bijzondere doelgroepen	0%. Er zijn geen bijzondere doelgroepen gehuisvest in de nieuwbouw Grunobuurt (Tender). Bij eerdere nieuwbouw is meer toegewezen aan deze doelgroep. Er wordt eerst gekeken wat het effect van deze doelgroep is op de draagkracht van de buurt. De ervaring hiervan nemen we mee bij het huisvesten van de doelgroep bij nieuw op te leveren complexen in deze wijk.	!
	Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed.	- Minimaal 80% van onze huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger, (nieuwe huurder, vertrokken huurder, geholpen met achterstand, reparatieverzoek en planmatig onderhoud). - Minimaal 80% van de serviceverzoeken is “first time fixed”	- Nieuwe huurder: 75% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger. We gaan vooraf de verwachting van de bewoner beter managen. - Vertrokken huurder: 66% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger. Onze huurder weet niet wat deze kan verwachten en dit geeft onvrede. We gaan vooraf de verwachting van de bewoner beter managen. - Huurder met betaalachterstand: 76% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger. We gaan het proces herijken en de vragen in de enquête verduidelijken.	! ! !

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

1	Tevreden huurders			• Reparatieverzoek: 88% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger.	✓
				• Planmatig onderhoud: 53% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger. Er wordt ingezet op actievare/ tijdige uitvraag. Lage scores worden gebeld om te horen wat we kunnen verbeteren in onze dienstverlening.	!
				• Gemiddeld is 77% van de serviceverzoeken first time fixed. Er is gedurende het jaar beter inzicht gekregen waarom een opdracht niet in één keer kan worden uitgevoerd. Dat heeft gedurende het jaar geleid tot een stijging van het percentage first time fixed.	!
2	Goede toekomstbestendige woningen	Onze medewerkers zijn betrokken en bevlogen.	• Het ziekteverzuim bij onze werknemers is maximaal 5%.	• 5,0%.	✓
			• De score bij de bevlogenheidsmeting is een 7,5 of hoger.	• 7,9 (april 2024)	✓
3	Betaalbare woningen	We zijn financieel gezond.	• We voldoen aan externe ratio's van AW en WSW; met name tussentijdse sturing op ICR.	• We voldoen aan de externe ratio's.	✓
			• Onze investeringsruimte is € 97 miljoen.	• Het investeringsvolume is € 58,4 miljoen. Dit is lager doordat nieuwbouw vertraagt, we hogere verkoopopbrengsten hebben en het niet grootschalig verbeteren van de Vrydemastudio's.	!
4	Voldoende woningen		• Onze verkoopomzet DAEB is €12,2 miljoen.	• De verkoopomzet DAEB is € 13,4 miljoen.	✓
			• Onze verkoopomzet niet-DAEB is € 1,4 miljoen.	• De verkoopomzet niet-DAEB € 5,2 miljoen (begroot 5 woningen, verkoopdoelstelling bijgesteld naar 15).	✓
5	Prettig samen wonen in de buurt	We borgen de governance.	• De frequentie en het proces van prestatieafspraken is vereenvoudigd ten opzichte van het afgelopen jaar.	• Er is stadsbreed afgesproken om in 2025 te komen tot meerjarige prestatieafspraken. Dit proces is ook afgestemd met de verschillende huurdersverenigingen.	✓
			• AW-oordeel is positief (geen interventies).	• Positief oordeel (geen interventies).	✓
6	Onze samenwerkingspartners		• WSW-oordeel is laag risicoprofiel.	• Laag tot gemiddeld risicoprofiel ontvangen.	✓
			• De begroting 2025 is voor 1 december goedgekeurd in RvC.	• De begroting 2025 is tijdig goedgekeurd.	✓
7	Organisatie en personeel		• Goedkeurende accountantsoordeel bij jaarrekening en dVi.	• Goedkeurend accountantsoordeel ontvangen bij jaarrekening en dVi.	✓
			• Het herijkte strategisch kader is goedgekeurd.	• Het strategisch kader is vastgesteld.	✓
8	Verslag van de Raad van Commissarissen	We zorgen dat onze organisatie klaar is voor de toekomst.	• De nieuwe organisatiestructuur is gereed.	• De nieuwe organisatiestructuur is vastgesteld en geïmplementeerd.	✓
			• De tweede bestuurder is benoemd.	• De tweede bestuurder is benoemd.	✓
9	Naleving wetgeving en risicobeheersing		• Het leiderschapsprogramma is afgerond: individueel en op teamniveau.	• We zijn gestart met opstellen van visie op leidinggeven. Eerste leiderschaps-sessies hebben plaatsgevonden en krijgen in 2025 een vervolg.	!
			• IRIS CRM is geïmplementeerd.	• Project loopt vertraging op en krijgt in 2025 een vervolg.	!
10	Financiën		• We werken binnen Nijestee met het Microsoft365 platform.	• We zijn gestart met een pilot. In het eerste halfjaar van 2025 rollen we dit uit over de andere afdelingen.	!

✓ = gerealiseerd
! = niet gerealiseerd

Opmerking: de conclusie van bovenstaande tabel is dat niet alle doelstellingen zijn gehaald. Nijestee heeft als uitgangspunt om KPI's scherp te formuleren. We leggen de lat hoog, zodat er de nodige uitdaging is. We zijn afhankelijk van andere partijen, waardoor we de uitvoering niet altijd volledig zelf kunnen sturen. Ook heeft de organisatieontwikkeling dit jaar meer tijd gekost dan we van tevoren hadden verwacht. En we hebben het soms ook niet op orde. We gaan hier meer scherp te in aanbrengen. Voor de komende jaren zullen we de haalbaarheid van de doelstellingen nadrukkelijk kritisch beoordelen.

Inhoudsopgave

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



Tevreden huurders

Inhoudsopgave

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

1 Tevreden huurders

1.1 Landelijke vergelijking tevredenheid huurders

Ons belangrijkste doel is dat bewoners tevreden zijn over hun woning en dat onze woningen klaar zijn voor de toekomst. Elk jaar worden woningcorporaties met elkaar vergeleken, onder andere op huurderstevredenheid. In het najaar van 2024 maakte Aedes de scores bekend. Wij kregen voor huurdersoordeel een A-score. Bewoners met een reparatieverzoek gaven ons het hoogste cijfer: 8,6. Dat is 0,7 punt hoger dan het landelijk gemiddelde.

Presentatieveld Huurdersonderdeel	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter
Nieuwe huurders	8,1	7,8	A
Huurders met reparatieverzoek	8,6	7,9	A
Vertrokken huurders	7,6	7,4	B

1.2 Eigen onderzoek

In 2024 hebben we opnieuw ons eigen onderzoek uitgevoerd: de Enquête Woonbeleving. Hierin vroegen we onze bewoners hoe zij hun woning, buurt en onze service beoordelen. De scores waren dit jaar iets lager, maar op basis van de uitkomsten nemen we gerichte actie om de tevredenheid te verbeteren.

Onderdeel enquête	2022	2023	2024
Ervaren woningkwaliteit	7,0	7,0	6,9
Buurt cijfer	7,2	7,3	7,2
Nijestee cijfer	7,3	7,4	7,2

1.3 Klachtafhandeling

Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de dienstverlening van Nijestee. Nijestee gaat uit van het principe: als een huurder zijn klacht ervaart als een klacht, dan is het een klacht. In 2024 registreerden we iets minder klachten dan het jaar ervoor: 202, ten opzichte van 209 in 2023.

Wij verdelen de binnengekomen klachten in 4 onderdelen:

- Beleid
- Communicatie
- Nakomen afspraken
- Klacht over medewerker

De meeste klachten vallen onder het nakomen van afspraken. Dit onderdeel gebruiken we vaak bij klachten over onderhoud. We leggen vaak onvoldoende uit wat onze bewoners kunnen verwachten. Het is van belang dat we duidelijke afspraken maken met onze bewoners, zodat we de verwachtingen daadwerkelijk waar kunnen maken. Voorheen was er 1 persoon verantwoordelijk voor de klachten bij Nijestee. Om dit beter te organiseren, is de klachtencoördinatie eind 2023 overgedragen aan het team Woonservice.

We behandelen elke klacht zo zorgvuldig mogelijk. Toch kan het zijn dat een bewoner het niet eens is met de beslissing of niet tevreden is over de afhandeling. Daarom zijn we aangesloten bij de Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. Bewoners kunnen daar gratis hun klacht indienen. De commissie houdt een hoorzitting en geeft daarna advies. We volgen altijd het advies van de commissie op. In 2024 nam de commissie 17 klachten aan die over Nijestee gingen. Er zijn nog 9 zaken uit 2024 in behandeling. De andere klachten zijn opgelost na bemiddeling.

Bewoners kunnen ook terecht bij de Huurcommissie, een landelijke overheidsorganisatie, voor klachten. De Huurcommissie brengt kosten in rekening, maar deze worden terugbetaald als de huurder gelijk krijgt. In 2024 behandelde de commissie 7 zaken waarin Nijestee betrokken was. Twee keer werd er een uitspraak gedaan, waarbij Nijestee beide keren in het ongelijk werd gesteld. Drie zaken zijn nog in behandeling en één zaak is niet inhoudelijk behandeld door de Huurcommissie. De klachten gingen over onderhoud en huurprijs bij het begin van de huur.

Inhoudsopgave

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

2



Goede toekomstbestendige woningen

Inhoudsopgave

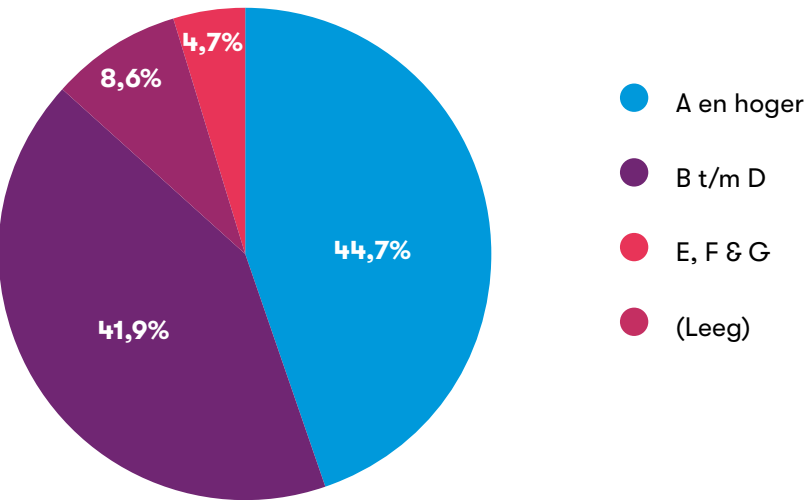
1	Tevreden huurders
2	Goede toekomstbestendige woningen
3	Betaalbare woningen
4	Voldoende woningen
5	Prettig samen wonen in de buurt
6	Onze samenwerkingspartners
7	Organisatie en personeel
8	Verslag van de Raad van Commissarissen
9	Naleving wetgeving en risicobeheersing
10	Financiën
11	Verklaring maatschappelijke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

2 Goede toekomstbestendige woningen

2.1 Energietransitie

De energiekosten zijn sinds 2022 flink gestegen. We zijn al jaren onze woningen aan het verduurzamen om de totale woonlasten van onze huurders betaalbaar te houden. Dit doen wij onder andere door onze woningen aardgasvrij te maken. Op dit moment is 22% van onze woningen aardgasvrij. Wij willen bijdragen aan het gemeentelijke doel om in 2035 energieneutraal te zijn. Dit betekent dat we dan 8.513 woningen aangesloten hebben op het warmtenet, 188 woningen op elektriciteit (met een warmtepomp) en voor 5.843 woningen een hybride oplossing gebruiken. We doen onderzoek naar betaalbare en comfortabele alternatieven voor aardgas. In 2024 zijn er veel veranderingen in de wetgeving en subsidies geweest, waardoor we sommige plannen moesten aanpassen.

In 2023 had 40,5% van de woningen energielabel A of hoger en 5,2% energielabel E, F of G. Ons doel voor 2024 was dat meer dan 44% van de woningen label A of hoger heeft, en minder dan 5% label E, F of G. Dit was een ambitieus doel, maar we hebben het doel gehaald. Eind 2024 had 44,7% van de woningen label A of hoger en 4,7% had label E, F of G.



CO2-uitstoot

Een andere manier om het energieverbruik te meten, is door te kijken naar de CO2-uitstoot die vrijkomt door het stoken van aardgas. In 2023 is het gasverbruik met 14,2% afgenomen ten opzichte van 2022 (recentere gegevens zijn nog niet beschikbaar). De totale CO2-uitstoot is in 2023 13,87% lager dan in 2022. De afname van het gasverbruik heeft hier een groot aandeel in, samen met het veranderde stookgedrag door de energiecrisis. Onze activiteiten dragen bij aan het lagere gasverbruik door gasloze nieuwbouw, verduurzaming van bestaande woningen en het aanbieden van energiebesparende maatregelen.

Visie op duurzaamheid

In 2024 hebben we een visie voor duurzaamheid uitgewerkt in 4 duurzaamheidsthema's: circulariteit, biodiversiteit/natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en energietransitie. We vertalen deze visie momenteel naar een concreet duurzaamheidsbeleid.

Warmtenet

In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet in de verduurzaming van onze wijken. We hebben plannen ontwikkeld voor de uitbreiding van het warmtenet, dat duurzame warmte levert via een WKO-systeem. In de Grunobuurt (Tender) hebben we al 115 nieuwbouwwoningen succesvol aangesloten op het warmtenet. Voor bestaande woningen in andere buurten, zoals Paddepoel, Vinkhuizen en Selwerd, zijn de aansluitingen nog niet gerealiseerd. Dankzij slimme technische oplossingen kunnen we in de komende twee jaar circa 600 woningen aansluiten op het warmtenet, tegen een lagere prijs voor de bewoners. Dit project wordt mede mogelijk gemaakt door subsidies van WarmteStad.

Samen met de gemeente Groningen, WarmteStad, netbeheerder Enexis en andere woningcorporaties werkten we aan een buurtontwerp. Dit betekent dat we de aanleg en aansluiting op het warmtenet gebruiken om ook andere verbeteringen in de wijk of aan de woningen door te voeren. Denk aan extra bomen, nieuwe verlichting, veilige parken en betere buurtvoorzieningen. De aansluiting op het warmtenet vraagt veel uitleg en goed luisteren naar de bewoners. De werkzaamheden kunnen invloed hebben op hun dagelijks leven, en we willen ervoor zorgen dat bewoners

Inhoudsopgave

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

er financieel niet op achteruitgaan als zij overgaan van aardgas naar duurzame warmte. We hebben daarom afspraken gemaakt om bewoners goed te informeren en te betrekken. Dit noemen we het bewonersparticipatieproces. Zo zorgen we ervoor dat de aansluiting op het warmtenet uiteindelijk veel voordelen oplevert voor de bewoners.

Liften

Voor een goede toegankelijkheid van de woningen hebben we 156 liften. Goed onderhoud is belangrijk voor de levensduur en het verlagen van de kosten, zodat de liften storingsvrij en betrouwbaar blijven werken.

Elk jaar investeren we in liften. We hebben in 2024 15 liften groot onderhoud gegeven. Daarnaast zijn 50 liften aangepast om te voldoen aan de steeds strengere veiligheidseisen. De communicatie over dit onderhoud gebeurt op maat, zowel voor het gebouw als voor de individuele bewoners.

Samen met andere eigenaren verduurzamen

Nijestee heeft ongeveer 2.000 woningen die onderdeel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze woningen zijn verdeeld over ongeveer 150 VvE's. Sommige van deze woningen zijn onvoldoende geïsoleerd. Omdat de buitenkant van deze woningen eigendom is van de VvE, kunnen we deze niet zomaar verduurzamen. Hiervoor hebben we ook de andere eigenaren nodig. Dit vraagt tijd en aandacht. In 2024 spraken we met ongeveer 35 VvE's over de verduurzaming van hun woongebouwen. Bijna al deze VvE's onderzoeken de mogelijkheid om te verduurzamen. In Beijum hebben we 28 woningen in een VvE verduurzaamd en in de Oosterparkwijk zijn isolatiewerkzaamheden gestart bij 13 woningen in een VvE. We zetten ons maximaal in om ook onze bewoners in een VvE te laten wonen in een duurzame woning.

2.2 Hart voor duurzaamheid

Nijestee wil bewoners zoveel mogelijk bewegen om zelf duurzame maatregelen te nemen of deze te starten. Voorstellen worden wanneer mogelijk beloond; individuele bewoners kunnen verzoeken indienen voor zonnepanelen, dubbelglas of een sedumdak.

Hieronder staan voorbeelden uit 2024.

- Bewoners van de Ommelandenflat wilden graag dezelfde vergroening als bij de Goudlaan. Het parkeerterrein is ontsteend en vergroend. Ook is het terrein voorbereid op de toekomst met laadpunten voor auto's.
- Aan de Turfsingel zijn op de bergingen groene daken aangelegd en daarnaast is er een regenton geplaatst. Eén van de bewoners is vaak in de binnentuin en helpt ook mee met het onderhoud.
- Op verzoek van bewoners hebben we aan de Hofstede de Grootkade 11-1 t/m 11-110 (100) zonneschermen geplaatst aan de zuidzijde.
- Op verzoek van individuele bewoners plaatsten we in totaal op 79 adressen zonnepanelen.
- Het binnenterrein van het woongebouw Lampisterie (Grunobuurt) wordt gebruikt als parkeerterrein en heeft een kleine groenstrook. Een bewoonster gaf aan kleur en geur in de groenstrook te missen. Daarom hebben we samen met een landschapsontwerper gekeken wat de mogelijkheden zijn om kleur, geur en wat extra groen toe te voegen.
- Het binnenterrein van de W.A. Scholtenstraat is groener gemaakt. Dit is gedaan door meer ruimte te creëren in de plantenbakken en plantvakken. Daarnaast zijn er klimplanten geplaatst en is een deel van de verharding vervangen door halfopen verharding om water beter te kunnen afvoeren.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

2.3 Onderhoud

De onderhoudstoestand van onze woningen wordt gemeten volgens de NEN2767-norm. Dit heeft betrekking op het casco (buitenzijde).

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

We hadden als doel dat maximaal 30% van de woningen een conditiescore van 3 of hoger zou hebben. Aan het einde van 2024 heeft 5% van de woningen een conditiescore van 3 of hoger. Meer dan 95% van de woningen heeft een goede of uitstekende onderhoudstoestand. Het doel is dus behaald. In 2024 hebben we € 27,8 miljoen uitgegeven aan onderhoud.

Sturingsmodel De Goede Woning

Naast de kwaliteit van de buitenzijde willen we ook de kwaliteit van de binnenzijde van de woningen beter in beeld krijgen. Hiervoor ontwikkelden we het sturingsmodel De Goede Woning waarbij wij op 5 thema's de kwaliteit van een woning beoordelen: veiligheid, duurzaamheid, installaties, interieur en exterieur. Daarbij kijken wij of de woning voldoet aan een vastgestelde basiskwaliteit om de woning toekomstbestendig te maken. In 2024 hebben we onderzocht of de benodigde informatie over deze thema's beschikbaar is in ons systeem (ViewPoint) om het dashboard te vullen. Het dashboard van De Goede Woning bevindt zich nog in de testfase. Zodra het model klaar is, nemen we de punten die slecht scoren op in de onderhoudsplanning. Zo kunnen we de tevredenheid van bewoners over de kwaliteit van hun woning verbeteren.

Dagelijks onderhoud

In 2024 hadden we 15.510 meldingen in het storingsonderhoud en 1.257 verhuizingen in woningen en kamers. Met onze bevlogen collega's maken we niet alleen bewoners blij, maar dragen we ook bij aan het behoud van goede woningen. Daarnaast dragen we bij aan de veiligheid en duurzaamheid van onze woningen. Bij verhuizingen controleren we onze woningen op de veiligheidssite's uit ons veiligheidsbeleid. Waar nodig passen we de woning aan. Ook hebben we afgelopen jaar veel meer ingezet op het melden en herstellen van aardbevingsschade. We hebben een duidelijk proces ingericht zodat onze bewoners goed geïnformeerd zijn en gemakkelijk schade kunnen melden. We hebben de uitvoering belegd bij een aantal partners.

Periodieke veiligheidskeuring

In 2024 keurden we 2.005 woningen in het kader van de periodieke veiligheidskeuring. We letten op elektrische installaties, gasinstallaties en verwarmingsinstallaties. En op loden leidingen en legionellarisico's. In veel gevallen was de aarding niet aanwezig of niet goed zichtbaar. Verder bleek dat veel bewoners een oude aardgasslang gebruikten voor hun kooktoestel. Dit is niet direct onveilig, maar we adviseerden bewoners om deze preventief te vervangen.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

2.4 Overzicht projecten 2024

We verduurzamen jaarlijks projectmatig woningen om te zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners en om ons bezit langjarig toekomstbestendig te maken.

Project	Buurt	Opgeleverd in 2023	Label vóór verbetering	Label na verbetering
Bleekveld	Binnenstad Oost	74	C	A
Kostverloren fase 2	Kostverloren	76	C	A
VVE Jensemaheerd	Beijum-Oost	28	B	A+
Blauwe Dorp	Oosterpark	42	D	B
Kornalijnlaan, Jaspisstraat, spinelstraat, bergkristalstraat	Vinkhuizen	113	C	A*
Gespikkeld bezit Vinkhuizen	Vinkhuizen	19	D	A*
Gespikkeld bezit Oost	Beijum-Oost	17	C	A*
Totaal		369		

2.5 Maatschappelijke verantwoording duurzaamheid

Als maatschappelijke organisatie leggen we uitgebreid verantwoording af, waaronder via het jaarverslag, de Aedes-benchmark, de dPi/dVi en de monitoring van de Nationale Prestatieafspraken.

Verantwoording over duurzaamheid is nog in een beginfase, maar het wordt steeds belangrijker. In 2022 nam de Europese Unie daarom de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) aan. Voor Nijestee en veel andere woningcorporaties is de CSRD nog niet verplicht, maar we vinden duurzaamheid belangrijk. Nijestee wil haar maatschappelijke waarde vergroten door bij te dragen aan duurzaamheid.

Daarom gaan we de komende jaren aan de slag met duurzaamheidsverslaggeving. We zullen inzicht geven in onze strategie, beleid en prestaties op dit gebied en hoe we scoren op onze doelstellingen. In 2025 werken we dit verder uit. We sluiten ons aan bij het initiatief van Aedes, onze koepelorganisatie, die een raamwerk heeft ontwikkeld voor duurzaamheidsverslaggeving. We gaan bepalen welke thema’s voor Nijestee belangrijk zijn, of er extra beleid nodig is en welke doelstellingen en KPI’s relevant zijn voor die thema’s.

Hoewel we niet verplicht zijn om over duurzaamheid te rapporteren, heeft Nijestee ook in 2024 stappen gezet op dit onderwerp. Voorbeelden zijn de pilot in de Grunobuurt en Meerstad met houtbouw, de sloop van de woningen in Selwerd waarbij we zoveel mogelijk materialen hergebruiken, de uitwerking van onze mobiliteit voor medewerkers en het verduurzamen van woningen. Mooi om te zien is dat deze inzet al zichtbaar resultaat oplevert: de CO2-uitstoot van onze woningen is in 2023 met bijna 14% gedaald ten opzichte van 2022 (de cijfers voor 2024 zijn nog niet bekend). Dit is een voortzetting van de daling van 10% die we in 2022 hebben behaald.



Het binnenterrein van de W.A. Scholtenstraat.

Inhoudsopgave

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

3



Betaalbare woningen

Inhoudsopgave

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



Nijestee helpt jonge huurders

Waarom is er bij Nijestee iemand die jongeren van 18 tot 27 jaar persoonlijk helpt? Omdat de woningcorporatie was geschrokken. Nijestee zag namelijk dat jonge huurders de afgelopen jaren vaker huurachterstanden hadden. En die dreigden zelfs hun huis uitgezet te worden. Om die problemen te voorkomen, heeft Nijestee ervoor gekozen speciaal een medewerker Persoonlijke Benadering Jongeren in dienst te nemen.

Die medewerker is de enthousiaste Blanchemien Smits. Zij vertelt: “Het is vaak niet nodig dat jongeren geldproblemen krijgen. Met alle sociale en emotionele gevolgen daarvan. Samen kunnen we problemen voorkomen. Omdat ik daarom al vroeg met die jonge huurder in contact wil komen, organiseer ik informatieavonden. Ik vertel dan over Nijestee en over wat er allemaal bij komt kijken als je een woning huurt. Ze horen veel nieuwe dingen, blijkt dan.”

Je hebt zomaar een schuld!

Blanchemien waarschuwt: “Het kan zó snel gaan! Je hebt zo maar een flinke huurschuld. En daar ben je niet snel vanaf! Voor je het weet zit je in een traject via de GKB (Groningse Kredietbank*). Daarom is dit beter: als het erop lijkt dat je de huur een keer niet kan betalen? Mij direct bellen of appen! Dan gaan we meteen samen naar je situatie kijken. Ik heb korte lijntjes naar mijn collega’s en naar andere instanties. We komen er samen altijd wel uit. Voordat de schuld echt groot wordt.”

Hoe komt dat nou?

Blanchemien legt uit hoe het komt dat jongeren vaker schulden hebben: “Het is een probleem in heel Nederland. Jongeren vinden het vaak moeilijk om met geld om te gaan, helemaal nu het leven zo duur is en ze dus weinig geld hebben. Wat ook gebeurt is dat door flexcontracten de inkomsten zomaar wegvallen.” Ook vertelt Blanchemien over een andere kant van het probleem: schaamte: “Ik ken verhalen dat mensen zich schamen dat ze weinig geld hebben. Dan gaan ze stappen en geven ze gewoon net zo veel geld uit als hun vrienden; peer pressure.” Allemaal redenen waarom schulden bij jongeren een hot topic is.

“Ik begrijp het héél goed”

Blanchemien vertelt heel open: “Bij Nijestee geloven we dat iedereen in financiële problemen kan komen. Als gedupeerde ouder van de toeslagenaffaire weet ik zelf hoe het voelt om schulden te hebben. Ik begrijp héél goed hoe lastig het is om om hulp te vragen! Daarom sta ik klaar om te helpen, zonder dat je je opgelaten hoeft te voelen.” Ze vervolgt: “Als het over geld gaat, en schulden, wordt een gesprek al snel persoonlijk. Ik vraag dan ook als eerste: ‘hoe gaat het met je?’ Ik ben oprecht geïnteresseerd in wat de huurder doet en wat hem of haar bezig houdt. Ook vertel ik soms over mezelf; we voeren gewoon een goed gesprek. Zo bouw ik aan vertrouwen. En dan komen we vanzelf uit bij wat ik voor ze kan doen.” Blanchemien besluit: “Ik ben nog vrij jong, waardoor ik me goed kan inleven in hun situatie. Dat scheelt ook. Ik snap wat ze bedoelen. Ik geef duidelijke informatie op een manier die jongeren bereikt.”

“Het doet me echt wat als ik stress zie bij een huurder. Dan wil ik helpen!”

Freeze is normaal

“Ik kan me zó goed voorstellen dat je in de freeze gaat als je geen geld hebt. Dat is heel normaal! Als we dan samen toch verder kunnen komen, dan is dat superfijn. Als ik merk dat de persoon die ik help ook echt in beweging komt, vind ik dat geweldig. Het is ook fijn als ik afscheid neem van een bewoner aan het eind van een proces. Dan redt die zichzelf; heel bevredigend is dat. Ik heb echt de mooiste baan die ik me kan voorstellen!”

Lees je dit en wil je Blanchemien meteen contacteren?

Doe dat! Bel Nijestee via **(050) 853 35 33** en vraag naar haar.



Inhoudsopgave

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

3 Betaalbare woningen

3.1 Huurbeleid

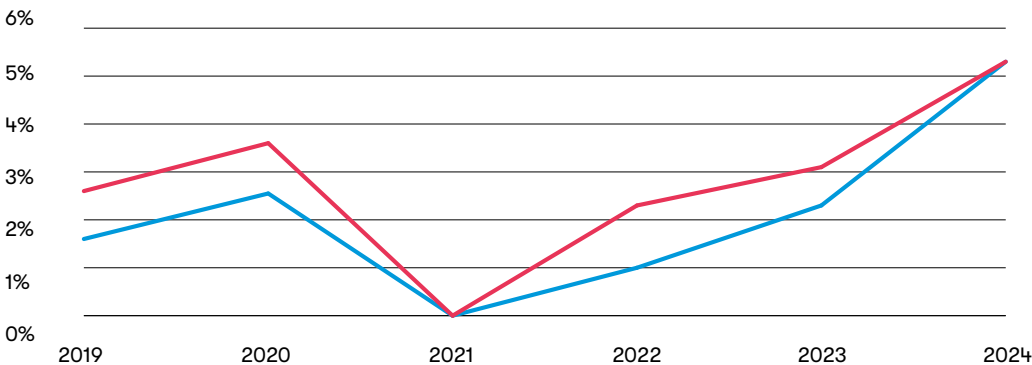
Goede woningen zijn niet alleen van goede kwaliteit, maar ook betaalbaar. We zorgen ervoor dat we woningen aanbieden voor een brede groep mensen, waarvan veel huurders met een lager inkomen. In samenwerking met huurdersorganisaties, de gemeente en andere woningcorporaties hebben we een ambitiekader opgesteld voor de periode tot en met 2024. Binnen dit kader maakten we de afgelopen jaren prestatieafspraken. We spraken af dat de kwaliteit van de woning de basis is voor de huurprijs. Ook besloten we dat bij 80 tot 90% van de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen de huurprijs onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag blijft. Zo blijven deze woningen betaalbaar voor de laagste inkomensgroepen. Daarnaast willen we ook woningen aanbieden die boven deze aftoppingsgrens liggen, zodat verschillende inkomensgroepen samen kunnen wonen.

Hieronder staan de uitgangspunten van ons huurbeleid.

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

3.2 Huurprijzen

In 2024 is de huur met 5,3% verhoogd, overeenkomstig de afspraken op landelijk niveau (Nationale Prestatieafspraken). De huurverhoging is gebaseerd op de stijging van lonen, min 0,5%. We hebben hiervoor gekozen, omdat we de afgelopen jaren veel aan huurmatiging hebben gedaan, soms meer dan wettelijk verplicht. In de grafiek hieronder zie je hoeveel de huur bij Nijestee in de afgelopen jaren is gestegen en wat volgens de wet was toegestaan.

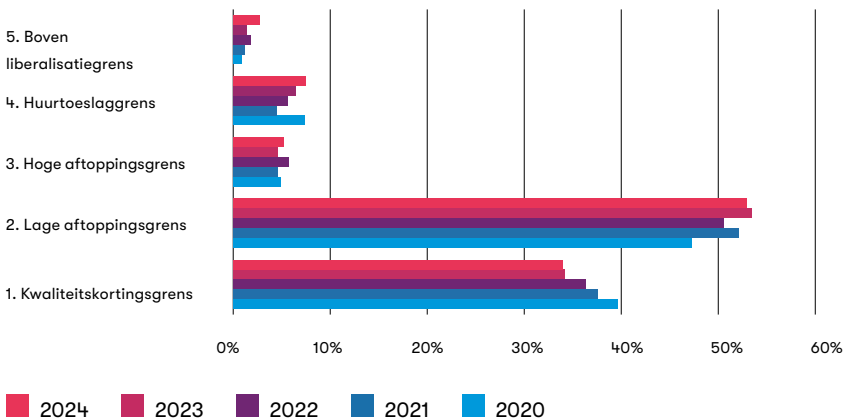


— Huurverhoging Nijestee — Wettelijk toegestaan

Eind 2024 had 92% van onze woningen een huur onder € 650,43. Dit is de tweede aftoppingsgrens volgens wetgeving van 2024. Hieronder het aantal woningen per huurprijscategorie:

Preventief optreden

Huurachterstanden komen helaas steeds vaker voor, vooral onder jongere bewoners. Het is belangrijk om aandacht te besteden aan deze problematiek en bewoners te ondersteunen voordat betalingsproblemen groter worden. We merken dat bewoners onder de 27 jaar vaak moeite hebben met betalen. Daarom gaan we door met onze pilot om deze groep bewuster te maken van woonlasten. We praten actief met nieuwe huurders in deze leeftijd en geven uitleg over woonlasten en mogelijke hulp bij betalingsproblemen.



Inhoudsopgave

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

3.3 Persoonlijke benadering bij huurachterstand

Wij helpen bewoners met een betalingsachterstand op een manier die bij hen past. We gebruiken een systeem dat hun betaalgedrag bekijkt en sturen herinneringen via telefoon, sms, e-mail of brief. Huurders die vaker moeite hebben met betalen, benaderen we actief. Samen zoeken we naar een oplossing om de huur alsnog te betalen en ontruiming te voorkomen. Ook verwijzen we door naar organisaties zoals WIJ Groningen, de Groninger KredietBank, Bureau Woonkans en platforms als GeldFit en VoorzieningenWijzer.



Inhoudsopgave

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



Voldoende woningen

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

4 Voldoende woningen

Voldoende woningen zijn essentieel voor een gezonde woningmarkt. We bouwen en verhuren om te zorgen dat zoveel mogelijk mensen een passende woning kunnen vinden, van starters tot gezinnen en senioren.

4.1 Portefeuillebeleid

Bij het ontwikkelen van ons woningbeleid houden we altijd de behoeften van onze bewoners centraal. Dit betekent dat we goed kijken naar de vraag naar woningen, zowel in aantal als in type, en wat voor huurprijzen daarbij passend zijn. In ons portefeuilleplan leggen we de basis voor de komende jaren, waarbij we rekening houden met zowel de wensen van de bewoners als de gemeentelijke doelstellingen. De Woonvisie van de gemeente is de basis voor ons portefeuilleplan 2021-2025.

We groeien in de sociale huur en de middenhuur minder hard dan we zouden willen. Dit wordt met name veroorzaakt door de hoge ambities en toegenomen kosten om deze ambities te verwezenlijken.

4.2 Nieuwe woningen

In 2024 hebben we 115 nieuwe huurwoningen opgeleverd: 82 sociale huurwoningen en 33 middenhuurwoningen. We hebben daarmee onze geplande nieuwbouwopgave in 2024 gerealiseerd.

Project	Buurt	Opgeleverde nieuwbouw	
		Sociale huur	Middenhuur
Tender	Grunobuurt	82	33

We willen de komende jaren zoveel mogelijk woningen blijven bouwen. Maar dit wordt steeds moeilijker door de hogere investeringen. Daarom zoeken we ook naar andere manieren om extra woonruimte te creëren.

4.3 Verkochte woningen

Nijestee verkoopt woningen om bij te dragen aan een ongedeelde stad en om meer middeninkomens een plek te bieden. Daarnaast levert de verkoop geld op, waarmee we kunnen investeren in het verbeteren en verduurzamen van onze woningen.

In 2024 hebben we meer middenhuur- en vrijesectorwoningen verkocht dan verwacht. We gingen uit van een lager aantal verkopen, we in 2023 minder woningen hebben verkocht dan begroot. Echter, in 2024 waren er meer wisselingen dan het jaar ervoor, waardoor we onze verkoopdoelstellingen hebben bijgesteld.

	Begroot	Verkocht
Sociale huur	54	53
Middenhuur en vrije sector	5	15
Totaal	59	68

4.4 Te slopen woningen

In 2024 hebben we in Selwerd 56 woningen gesloopt als onderdeel van de wijkvernieuwing. Het gaat om 8 woningen aan de Hazelaarstraat en 48 woningen aan de Elzenlaan.

4.5 Woonruimteverdeling

De stad Groningen is en blijft een gewilde plek om te wonen. Daarom is het belangrijk dat we een eerlijk en transparant systeem hebben voor het verdelen van sociale huurwoningen. Samen met andere woningcorporaties regelen we de woonruimteverdeling via het digitale systeem WoningNet. Wanneer er woningen vrijkomen, kunnen alle woningzoekenden die voldoen aan de inkomensnorm zich hiervoor inschrijven.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Urgentie

Het kan voorkomen dat er situaties zijn die op korte termijn om een oplossing vragen, bijvoorbeeld in geval van persoonlijke omstandigheden. Woningzoekenden krijgen dan soms op basis van urgentie voorrang via Woonurgentie Groningen. In de huisvestingsverordening Gemeente Groningen staan de regels voor alle corporaties over hoe zij het urgentiebeleid moeten uitvoeren. Samen met instellingen en de andere corporaties zorgen we ervoor dat woningzoekenden met urgentie onderdak krijgen, soms onder de voorwaarde dat ze zorg en/of begeleiding accepteren.

Statushouders

De gemeente Groningen heeft net als iedere gemeente in Nederland een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Hier is afgesproken dat ook statushouders urgentie ontvangen voor hun huisvesting. In 2024 hebben de corporaties gezamenlijk 189 woningen toegewezen aan statushouders. Dat is ongeveer 7,5% van het totaal aantal verhuurde woningen. Zo hebben we in 2024, samen met de andere corporaties in de Stad, de taakstelling gerealiseerd.

In 2024 is hard gewerkt aan het verder vormgeven van het provinciale woonruimteverdeelsysteem Groningen Huurt. Dit deden we samen met 12 andere corporaties en hun huurdersorganisaties. We hebben het beleid op woonruimteverdeling vastgesteld. En we hebben een voorstel voor urgentiebeleid uitgewerkt waarover we verder met alle Groningse gemeenten in gesprek gaan. De focus voor Groningen Huurt in 2024 lag op het voorbereiden van de aanbesteding voor leveranciers van woonruimteverdeelsystemen, de samenwerkingsvorm die we voor Groningen Huurt willen gebruiken, en het maken van een sluitende businesscase. De bedoeling is dat Groningen Huurt in november 2025 live gaat. Vanaf dan kunnen alle woningzoekenden in de provincie Groningen terecht bij 1 loket voor het zoeken naar sociale huurwoningen in de hele provincie.

		2023	2022	2021
Via aanbod- of loting- model	Wijkvernieuwing	16%	7%	8%
	Statushouder	7%	9%	6%
	Kwetsbare doelgroepen	7%	7%	7%
	Zonder urgentie	54%	61%	62%
	Overig urgentie	3%	4%	3%
Via bemiddeling	Wijkvernieuwing	1%	1%	1%
	Statushouder	1%	0%	0%
	Kwetsbare doelgroepen	0%	0%	0%
	Zonder urgentie	11%	11%	12%
	Overig urgentie	0%	0%	0%

Bovenstaand overzicht laat de percentages van het totaal aantal toegewezen woningen in de gemeente Groningen zien. De meeste woningen worden aangeboden via MijnDak (voorheen WoningNet) via het aanbod-of lotingmodel. Soms worden woningen niet gepubliceerd op MijnDak, maar rechtstreeks bemiddeld aan een woningzoekende. Vaak gaat het dan om maatwerk in bijzondere situaties, dat kan zowel om mensen met als zonder urgentiestatus zijn.

In 2024 is dus van het totaal aantal toewijzingen 35% toegewezen aan woningzoekenden met een urgentiestatus. Die 35% wordt voor het grootste deel gevormd door wijkvernieuwingsurgenten (17%) en statushouders (8%).

Inhoudsopgave

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



Prettig samen wonen in de buurt

Inhoudsopgave

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

5 Prettig samen wonen in de buurt

5.1 Het belang van leefbaarheid

Leefbaarheid gaat over de beleving van mensen in een woongebouw, de straat, de buurt en de wijk. Leefbaarheid gaat over prettig, gezond en veilig wonen: met schone straten, voldoende groen om te kunnen ontspannen en zonder overlast. Leefbaarheid gaat om je thuis voelen.

Nijestee vindt het belangrijk dat bewoners zich thuis voelen in hun huis, woongebouw, buurt en wijk. Daarom steken we veel energie in het verbeteren van de leefbaarheid. We ondersteunen initiatieven van bewoners en daar waar nodig initiëren we zelf acties op dit gebied. We baseren ons daarbij onder meer op hotspots: plekken waar zowel bewoners als medewerkers aangeven dat er verbetering mogelijk is.

5.2 Fysieke en sociale ingrepen

In 2024 richtten we ons op deze 5 specifieke thema's:

- ontmoeten en verbinden
- groen
- schoon
- veilig
- woonbeleving

Door ons aan thema's te verbinden, kunnen we gericht aandacht geven aan leefbaarheid. Het maakt dat wat we doen duidelijker, zowel voor bewoners als voor onszelf.

Thema ontmoeten en verbinden

Als mensen zich verbonden voelen met hun omgeving, voelen ze zich veiliger, is er meer begrip voor een ander, wordt het minder rommelig en zijn ze minder eenzaam. Daarom stimuleren wij ontmoetingen tussen bewoners. Onder de noemers Pimp je plek, Buurten met Buren en Buurt in Bloei organiseren we bijvoorbeeld een barbecue of high tea voor een groep bewoners, wordt een muurschildering aangebracht op een gevel, of worden bloembakken op een binnenplaats gezet. Maar ook bij bijvoorbeeld de oplevering van een nieuw woongebouw besteden we hier aandacht aan. Activiteiten die als eerste onder de andere thema's vallen, gebruiken we ook vaak om ontmoeting en verbinding te stimuleren.

Thema groen

Mensen voelen zich prettiger in een omgeving met veel groen. Bovendien is (meer) groen goed voor het klimaat. Planten, struiken en bomen zuiveren de lucht, geven verkoeling, voorkomen wateroverlast en bieden een ideale woon- en schuilplaats voor vogels en insecten. Nijestee maakt de woonomgeving van bewoners steeds groener. Samen met bewoners brengen we nieuwe beplanting aan, ontsteden we voortuinen en parkeerterreinen, richten we binnenterreinen (opnieuw) in en brengen we groene gevels en daken aan. Zo zijn bewoners samen met ons bezig met actuele thema's als biodiversiteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. In 2024 voerden we maar liefst 24 groenprojecten uit.

Thema schoon

8 Buurtbeheerders en 7 wijkcoördinatoren spannen zich onder andere in om buurten en complexen schoon te houden. Een schone woonomgeving is aantrekkelijker en nodigt uit om het zelf ook schoon te houden. Dit doen we door bewoners op een positieve manier te helpen met en verleiden tot het schoon en netjes houden van hun woongebouw. Waar nodig spreken we bewoners aan op gedrag door duidelijk te communiceren wat wel en wat niet kan. Met jonge nieuwe bewoners hebben we kennismakingsgesprekken waarin we de bewoners bewust maakten van dit thema. Ook zijn er grofvuil- en prikacties, waarbij we samenwerken met de gemeente en andere netwerkpartners in de wijk.

Thema veilig

Het is van groot belang dat bewoners zich veilig voelen in hun huis en in hun buurt. Nijestee draagt hieraan bij door bijvoorbeeld in gemeenschappelijke ruimtes voor goede verlichting te zorgen, zo nodig camera's te plaatsen en te zorgen dat complexen niet toegankelijk zijn voor onbekenden. Dat doen we vooral in overleg en afstemming met de bewoners. We hebben korte lijnen met wijkagenten, boa's en de gemeente, zodat we samen adequaat reageren op meldingen van bewoners. Daarnaast is brandveiligheid een belangrijk thema, waarbij in 2024 door de aangescherpte regelgeving veel inspanning is geleverd op het vrij maken en houden van vluchtroutes in entrees, portieken en op galerijen.

Thema Woonbeleving

Nijestee vindt het belangrijk om te weten hoe bewoners denken over hun huis en over hun buurt. Hiervoor sturen we onze bewoners jaarlijks een vragenlijst met vragen over deze thema's. Maar liefst

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

22% vulde deze vragenlijst over woonbeleving in. De antwoorden op de vragenlijst geven veel inzicht in de thema's die onze bewoners belangrijk vinden, op welke plekken in de stad dit speelt, en waar wij mee aan de slag kunnen. De resultaten gebruiken we naast andere informatiebronnen als input voor ons sociale programma.

Overlast en zorg

Een speciaal plekje verdient de aandacht voor overlast die bewoners soms van hun burens of in hun omgeving ervaren. Een groot deel van ons werk bestaat uit het reageren op meldingen over overlast. We zetten acties uit, zoals huisbezoeken, gesprekken in de buurt en bemiddeling. Dat doen we met bijvoorbeeld medewerkers Wonen, buurtbeheerders, politie, het WIJ-team. Daarnaast zijn we zichtbaar in de wijk aanwezig. Door dicht bij de bewoner te staan willen we laagdrempelig overlast helpen voorkomen. Ook werken we preventief door aan te sluiten bij overleggen van externe ketenpartners die in wijken actief zijn en door samen op te trekken in de aanpak van overlast. In 2024 zagen we dat de concentratie van kwetsbare bewoners in bepaalde buurten en wijken toeneemt. Een trend die al een aantal jaren geleden in gang is gezet, mede door de ontwikkelingen in de zorg en de wetgeving voor corporaties met betrekking tot het passend toewijzen. Dit heeft tot gevolg dat de leefbaarheid en veerkracht in deze buurten vaak achteruitgaat. We werken intensief samen met onder andere zorgpartijen om te zorgen dat bewoners met begeleiding zo goed mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

In totaal spendeerden we € 1.830.000 aan leefbaarheid, inclusief personele kosten.

5.3 Wonen en zorg

We stelden in 2024 de Visie op Wonen en zorg vast, met daarin aandacht voor de veranderende samenstelling van de bevolking en de huisvesting van aandachtsgroepen. Met een aantal doelstellingen ging het expertteam wonen en zorg meteen aan de slag: de voorbereiding van de pilot comfortmaatregelen, een uitwerking van het beleid voor 55-plussers in de stad en de ontwikkeling van een dashboard Wonen en zorg. Ook zetten we de eerste stappen voor een gemengd woonconcept en maakten we stappen om het relatiebeheer met zorginstanties te

verbeteren. Samen met partners uit het provinciale overleg Een thuis voor iedereen is gewerkt aan een voorstel voor eenduidig gebruik van definities (nultreden, geclusterd en zorggeschikt wonen). Daarnaast werkten we in het uitvoeringsprogramma van de gemeente onder andere mee in de werkgroep Nieuwe Woonvormen. Door personele omstandigheden verliep niet alles volgens planning, zo is de uitvoering van de pilot comfortmaatregelen verschoven naar 2025.

In 2024 leverden we 115 woningen op in de Grunobuurt (Tender). Daarvan zijn er 109 nultredenwoningen (woningen zonder trappen of drempels, die volledig toegankelijk zijn voor mensen met een beperking of ouderen). De meeste daarvan zijn sociale huurwoningen, een kleiner deel middenhuurwoningen. 10 Woningen reserveerden we speciaal voor senioren uit de omliggende buurten die wilden doorstromen naar een meer passende en toekomstbestendige woning. Daarnaast selecteerden we een zorgpartij die woningen en een maatschappelijke ruimte gaat huren in de nieuwbouw in Selwerd. Er waren voorbereidende gesprekken met de zorgpartij om te komen tot een samenwerking en goed concept.



Inhoudsopgave

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



Huurder Patrick denkt mee over aanpak Nijestee

Stel: je huurt een woning. Je bent best tevreden, maar niet over alles. Je vindt bijvoorbeeld de ingang van je woongebouw vaak vies en er zijn burens die er een zootje van maken. Dan ga je bellen of mailen; je geeft de klachten door. En dan verwacht je dat er wat aan gedaan wordt. Dat is één manier. De andere manier is: de verhuurder vraagt aan jou wat jij zou doen. En wat je allemaal nog meer belangrijk vindt om fijn te wonen. En je gaat uitgebreid nadenken en praten met andere huurders en betrokken mensen over hoe huren in Groningen zou moeten zijn.

Dit laatste is huurder Patrick overkomen. Hij heeft samen met anderen nagedacht over de aanpak van Nijestee. Over wat Nijestee als verhuurder moet doen en misschien ook niet moet doen. Patrick daarover: “We konden allemaal heel open en eerlijk met elkaar praten. Het maakte niks uit wie je was, iedereen luisterde naar elkaar. Dat was echt mooi en er ontstonden goede ideeën.”

Over alles werd nagedacht

Er werd gepraat over van alles: energie, huurprijzen, hoe een woonwijk eruit moet



zien, hoe we met kwetsbare mensen kunnen samenleven, wat Al misschien kan doen en ga zo maar door. Dat nadenken en praten deed Patrick samen met heel veel anderen. Andere huurders, medewerkers van Nijestee en allerlei organisaties uit Groningen. Maar ook bijvoorbeeld een manager van een verhuurder uit Limburg dacht mee. En zo is Nijestee gekomen tot een nieuwe aanpak voor de komende jaren.

Wie is Patrick Schuringa? Dat is een jonge, betrokken huurder. Hij woonde ooit aan de Vrydemalaan in de studio's waarover veel te klagen viel. Hij wou dit graag voorkomen voor toekomstige bewoners. Daarom werd hij lid van de Huurdersraad van Nijestee. Ook deed hij mee aan de gesprekken over de nieuwe aanpak van Nijestee voor de komende jaren. Patrick: “Inmiddels heb ik het te druk en ben ik gestopt met de Huurdersraad, maar gelukkig zitten andere jonge huurders nu op mijn plekje.”

Meer verantwoordelijke bewoners

Patrick: “Wat ik belangrijk vind, is dat bewoners meer verantwoordelijk zijn voor de woning en de buurt. Dat ze bijvoorbeeld zelf de tuinen onderhouden, met een beetje hulp. In plaats van dat er een bedrijf komt. En dat ze dat met de hele straat doen, zodat burens elkaar helpen. En dat bewoners meer mogen doen in hun woning. Dat vraagt soms om een andere manier van werken voor Nijestee. Maar dat zijn niet zulke hokjesdenkers, dus dat komt wel goed, denk ik.”

We vragen Patrick hoe Nijestee hem blij kan maken met de nieuwe aanpak. Hij antwoordt: “Ik zou tevreden zijn als alle bewoners van Nijestee die dat kunnen, ook echt actief meedenken en meedoen. Dat het Nijestee lukt om te zorgen dat iedereen de ruimte heeft om zijn eigen verantwoordelijkheid te pakken.”

Meer weten? Meedenken?

De nieuwe aanpak staat in een folder: de Strategische Koers 2025-2027. Dit plan staat op [Nijestee.nl](https://www.nijestee.nl) onder **Over Nijestee > Visie en keuzes**. Wil je meedenken, bel dan met Nijestee via **(050) 853 35 33**.

Inhoudsopgave

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



Onze samenwerkingspartners

Inhoudsopgave

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

6 Onze samenwerkingspartners

In december 2024 heeft de Raad van Commissarissen onze nieuwe strategie goedgekeurd. Deze strategie benadrukt dat we onze taken op het gebied van volkshuisvesting niet alleen kunnen uitvoeren:

‘Het gaat alleen samen! Samen met elkaar, met bewoners en met onze partners. Dit betekent dat we onze realisatiekracht moeten uitbreiden naar het hele netwerk dat samenwerkt aan thuis in Stad voor iedereen. Om die slag te maken moeten we anders durven kijken en onze samenwerkingen versterken.’

In 2024 hebben we onze samenwerking concreet gemaakt door:

- Prestatieafspraken te maken met huurdersorganisaties, andere woningcorporaties en de gemeente Groningen voor 2025.
- Het Uitvoeringsprogramma Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) 2024-2027 van de Maatschappelijke Coalitie te ondertekenen.
- Samen te werken met de corporaties in de stad Groningen via Stad6.
- Samen te werken met de corporaties in de Provincie Groningen via de G13.

6.1 Overleg met Huurdersraad Nijestee

De Huurdersraad Nijestee (HRN) is het officiële overlegorgaan van onze huurders en behartigt de belangen van huurders bij Nijestee. We werken veel en graag samen met onze Huurdersraad. Deze groep van 11 huurders is een stichting die ons gevraagd en ongevraagd van advies voorziet. In 2024 organiseerde de HRN met Nijestee een feestelijke bijeenkomst om de herziene samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen en de samenwerking opnieuw te bekrachtigen.

De HRN wil graag weten wat er leeft onder huurders en wat de kwaliteit van de woningen en dienstverlening van Nijestee is. Daarom organiseren ze huurdercafés en waren ze in 2024 op uitnodiging aanwezig bij de oplevering van nieuwbouw in de Grunobuurt. In oktober organiseerde de HRN voor alle huurders een jaarvergadering/ huurderscafé met het thema ‘duurzaamheid en groene wijken’.

De HRN is onze vaste partner voor het maken van lokale prestatieafspraken met de gemeente Groningen. Deze afspraken worden gemaakt in overleg tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties in de gemeente. We hebben veel waardering voor de manier waarop de HRN zich hiervoor inzet.

In 2024 bracht de HRN adviezen uit over:

- communicatie aan oud-bewoners Vinkenstraat over uitstel sloop
- het gebruik van woningen in projecten voor verduurzaming/ woningverbetering
- het beleid overlast
- de huuraanpassing 2024
- de begroting 2025
- de regeling voor medewerking aan woningverbetering per straat of gebouw
- de nieuwe strategie van Nijestee
- het huurbeleid in het algemeen en van onzelfstandige eenheden
- de visie op wonen en zorg
- het project invoering Groningen Huurt
- de werving en selectie van de tweede bestuurder Nijestee (advies aan de RvC)

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

6.2 Bewoners, -commissies en -verenigingen

Naast de formele afspraken die we met de HRN maken, hebben we in het dagelijks werk natuurlijk ook contact met individuele bewoners of groepen bewoners. Er is een aantal commissies actief die zich speciaal inzetten voor hun (flat)gebouw of directe woonomgeving. Zij weten ons goed te vinden, en wij hen. In Kostverloren is een huurdersvereniging actief die zich inzet voor de leefbaarheid in de hele wijk. Met hen hebben we een samenwerkingsovereenkomst en we spreken het bestuur met regelmaat. In 2024 heeft één van onze trainees een onderzoek gedaan naar de manier waarop we in de toekomst met onze huurdersverenigingen willen en kunnen blijven samenwerken. Maatschappelijke veranderingen, zoals individualisering en digitalisering, leiden ertoe dat het aantal bewonerscommissies steeds verder afneemt. De bestaande bewonerscommissies blijven we ondersteunen. Daarnaast zullen we steeds meer moeten zoeken naar flexibelere, informelere manieren van betrokkenheid, zoals tijdelijke projecten of digitale buurtinitiatieven.

6.3 Gemeente en provincie

De gemeente is een van onze voornaamste samenwerkingspartners. Door het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) is er een maatschappelijke coalitie gevormd, bestaande uit de gemeente, welzijn, onderwijs en woningcorporaties. Het NPLV pakt in twintig gebieden in Nederland de leefbaarheid en veiligheid aan. Het NPLV Groningen-Noord is een ambitieuze gezamenlijke aanpak voor de komende 15 tot 20 jaar. In 2024 hebben we het gezamenlijke uitvoeringsprogramma ondertekend.

Verder nemen we deel aan de gemeentelijke gebiedsoverleggen, delen we onze kennis over structurele problemen op het gebied van leefbaarheid en stemmen de inzet van mensen en middelen af op wat er op straat- en woongebouwniveau nodig is om de leefbaarheid te verbeteren of goed te houden. We hebben ook de medewerking van de gemeente nodig om nieuwe woningen op de juiste plekken te bouwen. Daarnaast maken we samen afspraken over de verduurzaming van de stad en sluiten we woningen aan op het warmtenet.

Steeds vaker is ook de provincie betrokken. Thema's op provinciaal niveau zijn de aardbevingsproblematiek, de woningbouwopgave en het programma Een thuis voor iedereen. Ook stelden we samen met de G13 de provinciale prestatieafspraken vast.

De gemeente, huurdersorganisaties en andere woningcorporaties delen een gezamenlijk ambitiekader voor de periode 2021-2025, waarvoor we jaarlijks prestatieafspraken maken. Samen met de HRN en de gemeente hebben we afgesproken wat we gaan leveren.

	Nieuwbouw Sociale Huur	Sloop	Verkoop Sociale Huur	Projectmatig verduurzamen	Leefbaarheid
Prestatieafpraak 2024	82	94	54	687	€ 850.000
Gerealiseerd 2024	82	56	53	369	€ 900.000

In 2024 hebben we de verduurzaming te ambitieus gepland. Dit laat zien dat we ambitie hebben, maar het toont ook aan dat we tegen praktische uitvoeringsproblemen aanlopen. Ruim 180 woningen in VvE's zijn vertraagd of uitgesteld, terwijl wij in de begroting hier wel rekening mee hielden. Wij verwachten dat deze op termijn alsnog verduurzaamd gaan worden. De voorbereiding van meer dan 220 woningen liep vertraging op door specifieke problemen, zoals gebouwen die onderdeel zijn van de versterkingsopgave van de NCG of die zelf ingewikkeld zijn. In Selwerd hebben wij de sloopplanning aangepast, waardoor er een verschil is van 38 woningen tussen de sloop in de prestatieafspraken en de gerealiseerde sloop.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Niet-DAEB

We ontwikkelen op kleine schaal bedrijfsonroerend goed in een aantal nieuwbouwprojecten. We doen dit om bij te dragen aan de ongedeelde stad. Ondernemerschap en voorzieningen zijn daar een belangrijk onderdeel van. Dergelijke projecten staan niet in de prestatieafspraken, maar om transparant te zijn, vermelden we deze projecten in onderstaande tabel. In 2024 is het parkeerhuis in de Grunobuurt opgeleverd.

Naast middenhuurwoningen realiseerden we onderstaande niet-DAEB:

Project	Gerealiseerd
Parkeerhub Grunobuurt	160 parkeerplaatsen
Parkeerhub Grunobuurt	116 m2 BOG
Tender Grunobuurt	165 m2 BOG

Verkochte niet-DAEB woningen

Project	Begroot	Realisatie
Middenhuur en vrije sector	5	15

Naast woningverkopen zijn er 25 parkeerplaatsen/ garages/ bergingen verkocht (waarvan 1 parkeerplaats een VOV parkeerplaats betreft) en 7 erfpachtpercelen. In 2024 is er 1 MOG teruggekocht en direct weer verkocht (VOV Atelier).

6.4 Werken met strategische partners

Onze visie is dat we veranderingen niet altijd kunnen voorspellen, maar we kunnen ons er wel zo goed mogelijk op voorbereiden. Dit doen we door innovatiever, flexibeler en slagvaardiger te worden. In lijn met ons inkoopbeleid kiezen we daarom voor langdurige samenwerking met een aantal strategische partners. Dit doen we vanuit onze principes van vertrouwen, samenwerken en innoveren.

In 2023 ontwikkelden we een visie op opdrachtgeverschap die we direct in de praktijk brachten met de selectie van strategische partners. Na een succesvolle samenwerking met Dura Vermeer op het gebied van energetische verbeterprojecten, hebben we in 2024 Trebbe gecontracteerd als strategische partner voor onze nieuwbouwopgave. Momenteel bereiden we de selectie van strategische partners voor onze onderhoudsopgave voor.

Deze aanpak heeft zich al bewezen in uitdagende marktomstandigheden. Ondanks de schaarste aan materialen en personeel en stijgende kosten, konden we door strategische samenwerking met onze partners veel woningen betaalbaar verbeteren. Bovendien hebben we processen kunnen optimaliseren en kunnen blijven investeren in innovatie. Deze werkwijze stelt ons in staat om, samen met onze partners, de kennis en innovatiekracht uit de markt optimaal in te zetten voor onze volkshuisvestelijke opgave.

Inhoudsopgave

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

6.5 Allianties en verbindingen

We maakten in 2024 deel uit van de onderstaande allianties en samenwerkingsverbanden.

- Bestuurlijk Overleg Gemeente-Corporaties. Dit overleg is de basis van de samenwerking tussen de gemeente en corporaties op bestuurlijk niveau. Daarnaast zijn er op directie- en uitvoerend niveau verschillende overleggen om het beleid en de samenwerking in de buurten goed 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). Eind 2024 nemen we deel aan 150 VvE's. Het beheer en de administratie worden verzorgd door verschillende VvE-beheerders.
- Stuurgroep Jongerenhuisvesting. Van 2019 tot en met 2022 werkten verschillende partijen vanuit een convenant aan duurzame oplossingen voor voldoende, betaalbare en goede huisvesting voor (internationale) studenten en jongeren. Deze samenwerking zetten we voort met het convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting Groningen 2023-2026.
- Maatschappelijke coalitie Groningen-Noord. Met diverse partners participeren we in de Maatschappelijke coalitie Groningen-Noord om uitvoering te geven aan het NPLV voor de wijkvernieuwing in de noordelijke wijken.
- Corporaties in Stad. De 6 corporaties die in Stad actief zijn, werken samen aan projecten. Nijestee ziet hier de voordelen van en werkt actief mee aan die samenwerking. Voorbeelden zijn de in 2023 geformuleerde visie op de ongedeelde stad en het uitdelen van energiebesparende maatregelen.

Eind 2024 heeft Nijestee 1 verbinding, te weten WoningNet NV. We hebben een aandelenbelang van 0,02% tegen een balanswaarde van € 1.219

Inhoudsopgave

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



Organisatie en personeel

Inhoudsopgave

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

7 Organisatie en personeel

7.1 Organisatie

In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet in het verder ontwikkelen van onze organisatie. We kozen voor een programma-aanpak om ervoor te zorgen dat de verschillende projecten goed op elkaar aansluiten. Deze aanpak gaf ons overzicht en inzicht in welke thema's wanneer aan bod kwamen en hoe we dit samen aanpakten.

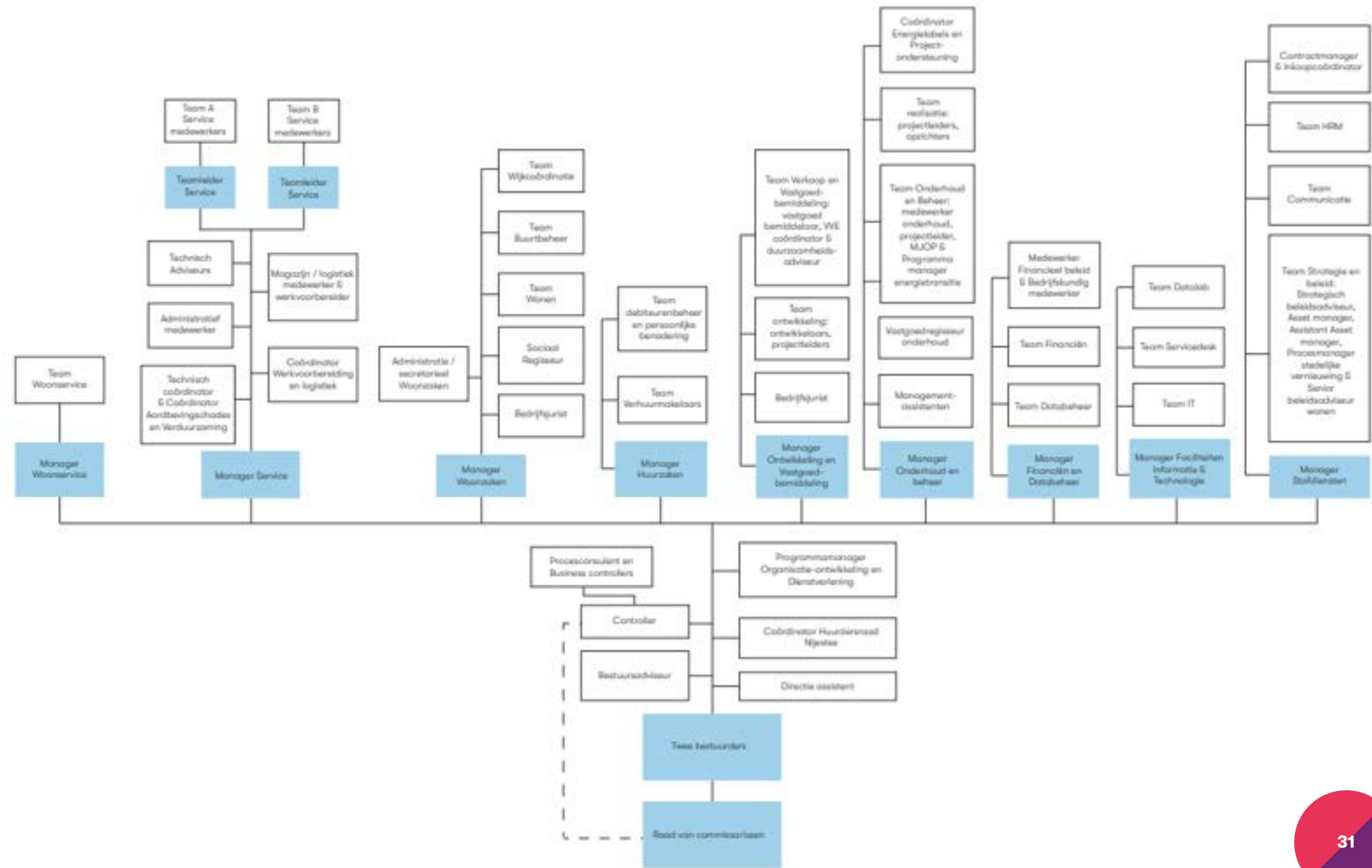
Een mijlpaal in 2024 was het gezamenlijk ontwikkelen van ons nieuwe strategisch kader. Dit hebben we gedaan in samenwerking met onze collega's, de Huurdersraad, bewoners, andere betrokkenen en externe experts. Het strategisch kader werd eind 2024 formeel goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en geeft ons de richting voor de komende jaren.

De veranderingen in onze organisatiestructuur die we in 2023 begonnen zijn, zijn succesvol doorgevoerd. Door over te stappen naar een tweehoofdig bestuur en het opheffen van de directielaag, hebben we een belangrijke stap gezet naar een flexibelere organisatie met minder hiërarchie. Dit ging samen met het vereenvoudigen van de besluitvorming en overlegstructuren.

In september is de directielaag formeel opgeheven en sindsdien werken we met een tweehoofdig bestuur. Tegelijkertijd introduceerden we een nieuwe structuur voor overleg en besluitvorming. Waar voorheen gewerkt werd met verschillende managementteams, hebben we dit vervangen door één managementoverleg. In dit overleg worden strategische en tactische onderwerpen besproken. Besluiten worden formeel genomen door de bestuurders, tijdens het bestuurlijk overleg. Deze veranderingen geven invulling aan de wens van medewerkers om de organisatiestructuur en besluitvorming te vereenvoudigen en te stroomlijnen.

Inhoudsopgave

Het nieuwe organogram biedt een overzicht van onze organisatie en de rollen binnen de structuur:



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

Inhoudsopgave

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

Ook de invoering van het generieke functiehuis per 1 januari 2024 was een belangrijke stap. Dit functiehuis maakt niet alleen inzichtelijk hoe functies zijn gerangschikt, maar biedt ook handvatten voor scholing, loopbaanontwikkeling en talentmanagement. Het resultaat is een transparanter systeem dat medewerkers meer perspectief biedt en bijdraagt aan onze ambitie om de juiste mensen op de juiste plek te krijgen.

Het leiderschapsprogramma voor leidinggevendenden dat we in 2023 startten, heeft in 2024 een vervolg gekregen. Hierin stond de veranderende rol van de leidinggevende centraal. Leidinggevendenden werden uitgedaagd om hun gezamenlijk gevormde visie op leiderschap te omarmen: van sturen en controleren naar inspireren en ondersteunen. Deze verandering helpt onze organisatie flexibeler te worden en de samenwerking tussen teams te versterken.

Vooruitblik op 2025

Met de fundamenten die we in 2024 hebben gelegd, kijken we vol vertrouwen naar 2025. We zullen ons blijven richten op de verdere implementatie van het strategisch kader, het versterken van leiderschap en het benutten van talenten binnen onze organisatie. Daarnaast blijven we investeren in systemen en processen die onze wendbaarheid en slagkracht vergroten. Samen bouwen we aan een toekomstbestendige organisatie waarin passie en toegevoegde waarde centraal staan.

7.2 Personeel

Onze medewerkers zijn het kapitaal van onze organisatie. Met hun inzet, deskundigheid en bevoegdheid kunnen we bewoners goed van dienst zijn. Ons beleid richt zich erop dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn. Dat doen we door balans te creëren tussen werk, competenties, waarden, gezondheid en de omgeving. We werken vanuit talent om een organisatie te creëren waarin iedereen optimaal kan bijdragen aan de organisatiedoelen.

Aantal fte

Eind 2024 waren in totaal 216 medewerkers in dienst (200,0 fte's). De gemiddelde diensttijd is circa 11 jaar. 24% werkt langer dan 20 jaar bij Nijestee, 41% is korter dan 5 jaar in dienst.

Bevoegdheid groter dan een 7,5

'Bevoegdheid' is een afgesproken meetdoel bij Nijestee. We willen dat we met elkaar hierop hoger dan een 7,5 scoren. Bevoegd zijn betekent dat je sterk betrokken bent bij je werk vanuit jezelf, dat je trots bent op je werk, dat je plezier hebt in wat je doet en positieve energie ervaart. Het is een mindset waarvan bewezen is dat het je eigen inzetbaarheid en de kwaliteit van dienstverlening vergroot. In de laatste meting in 2024 scoort Nijestee een 7,9. Dat is een prachtig cijfer waar we blij mee zijn. Vergelijkbare corporaties (benchmark) scoren hierop een 7,4.

Integriteit

Uit onze bevoegdheidsmeting (april 2024) bleek dat 7% van de medewerkers het afgelopen jaar te maken heeft gehad met ongewenst gedrag door collega's (zoals verbaal geweld, fysiek geweld, ongewenste intimiteiten, pesten, discriminatie etc.). Deze meldingen nemen we serieus. Medewerkers kunnen bij werkgerelateerde problemen terecht bij interne vertrouwenspersonen of een externe vertrouwenspersoon. Meldingen bij de externe vertrouwenspersoon komen vanuit de organisatieontwikkeling. Eind 2023 hebben we de bedrijfscode en de meldregeling misstanden geactualiseerd. In 2024 hebben we deze documenten gebruikt om met de teams te blijven praten over hoe we met elkaar omgaan, communiceren en samenwerken.

Inhoudsopgave

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

Ziekteverzuim

We streefden naar maximaal 5% ziekteverzuim. Dit doel hebben we gehaald met 5,0%. Wij hebben als basis HRM visie: amplitie. Het Huis van Werkvermogen is het instrument voor gespreksvoering. Amplitie betekent in de basis een nadruk op aanwezig potentieel, wat wél kan en mogelijk is en wat goed gaat: zodat dat kan groeien. In plaats van nadruk op wat niet goed gaat om dat weg te krijgen. Pas je amplitie toe op ‘verzuim’ dan verandert dat naar ‘inzetbaar’. Zo kun je 5% ziekteverzuim ook zien als 95% inzetbaar. Een focus op verminderen van verzuim verandert dan naar het vergroten van inzetbaarheid. Het gemiddeld ziekteverzuim in Nederland ligt op dit moment op 5%.

Bestuur

Nijestee had tot medio september één bestuurder. Vanaf medio september bestaat het bestuur uit 2 bestuurders, waarvan één interim-bestuurder. De bestuurder heeft 1 nevenfunctie: lid van de vereniging Culinair Groningen (onbezoldigd). De interim-bestuurder verricht de volgende bezoldigde nevenfuncties: Voorzitter RvT bij RTV Noord, voorzitter RvT bij Stichting De Friesland en Verkenner bij Stichting De Roemte. In alle functies is geen sprake van de schijn van belangenverstrengeling.

Wettelijk is vastgelegd dat bestuurders in 3 jaar tijd minimaal 108 Permanente Educatie-punten (PE-punten) moeten behalen, waarvan 36 PE-punten per jaar. De bestuurder is per juni 2022 in dienst. Na rato behoren in de periode van 2022-2024 93 PE-punten te zijn behaald. Naast onderstaande PE-punten is er gestart met een tweetal cursussen die over de jaargrens 2024 heen lopen en die nog goed zijn voor 20 PE-punten. Hierdoor zijn de verplichte PE-punten niet behaald.

7.3 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) is de stem van onze medewerkers en een cruciale strategische partner voor het bestuur. Met 9 toegewijde leden, die elk maximaal 9 jaar (drie termijnen) kunnen dienen, bewaakt de OR het beleid van Nijestee en zorgt voor een evenwichtige afweging tussen personeels- en bedrijfsbelangen. In 2024 kwam de OR 7 keer bijeen met de bestuurder, ondersteund door HRM die waardevolle achtergrondinformatie leverde.

De OR heeft in 2024 advies gegeven over:

- Jaarverslag 2023
- Begroting 2025
- Profiel en procedure voor de werving van een tweede bestuurder
- Benoeming van een interim tweede bestuurder
- Benoeming van een tweede bestuurder
- Voorgenomen aanpassingen in de structuur van Nijestee

In 2024 gaf de OR zijn instemming aan het Calamiteitenreglement.

Daarnaast heeft de OR zich ingezet voor:

- De mobiliteitsregeling
- Ons Nije Kantoor

Om goed geïnformeerd te blijven, voerde de OR gesprekken met medewerkers en stuurde een vragenlijst over de concept mobiliteitsregeling. Voor dit laatste onderwerp werd ook een externe adviseur ingeschakeld.

De OR heeft 2 keer per jaar overleg met het bestuur over de voortgang en toekomstplannen en eveneens 2 keer per jaar met een delegatie van de Raad van Commissarissen.

Inhoudsopgave

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



Verslag van de Raad van Commissarissen

Inhoudsopgave

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

8 Verslag van de Raad van Commissarissen

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

In 2024 waren de belangrijkste thema's voor de RvC:

- Herziening van het strategisch kader
- Organisatieontwikkeling, waaronder de benoeming van de tweede (interim) bestuurder
- Herbenoeming van 2 RvC leden
- Verduurzamen, renoveren, nieuwbouwen: gesprekken over de uitvoering
- De politieke en economische situatie: minder ruimte voor investeringen, dus prioriteiten stellen en ook kijken of de bouw anders/slimmer kan
- Strategische risico's
- IT-visie

8.1 Toezichthouden

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Nijestee. Daarnaast vervult de RvC ook de rol van klankbord en werkgever. De uitgangspunten van de visie op bestuur en toezicht zijn ruimte en vertrouwen, transparantie, zakelijkheid en tegenkracht. De RvC vindt het belangrijk dat er een goed samenspel is tussen het bestuur en de RvC, met een positieve, kritische houding. Dit betekent dat de RvC soms als de luis in de pels fungeert, maar altijd op een constructieve manier richting het bestuur.

De sector volgt een Governancecode, die Nijestee naleeft, behalve voor de zelfevaluatie van de RvC. Deze wordt normaal gesproken elke twee jaar onder externe begeleiding uitgevoerd. Het plan was om de zelfevaluatie in 2024 met externe begeleiding te doen. Door omstandigheden en tijdsdruk door verschillende wervingsprocedures, is de voorbereiding dit jaar echter te laat begonnen om nog externe begeleiding te regelen.

8.2 Klankbord- en adviesfunctie

De leden van de RvC moeten zich goed kunnen inleven en vraagstukken vanuit verschillende perspectieven bekijken. Zowel individueel als groep behoort de RvC

in staat te zijn het bestuur waar nodig een spiegel voor te houden en om open van gedachten te wisselen. Door kritisch door te vragen, wordt het bestuur gestimuleerd om niet alleen zorgvuldig en volgens de regels te werken, maar ook het meeste maatschappelijke voordeel uit de corporatie te halen. In 2024 heeft de RvC gesprekken gevoerd met het bestuur over:

- de organisatieontwikkeling en de besturing van Nijestee;
- de politieke en economische situatie: minder ruimte voor investeringen, dus prioriteiten stellen;
- de beleidskeuzes voor uitgangspunten bij nieuwbouw;
- ontwikkeling van formatie.

8.3 Werkgeversrol

Begin 2024 heeft de bestuurder volgens afspraak een prestatiecontract opgesteld. Dit contract is gekoppeld aan de doelstellingen van de organisatie. In de periodieke rapportages wordt de voortgang bewaakt en bijgestuurd. In het jaarverslag is te lezen in hoeverre invulling is gegeven aan het prestatiecontract.

Begin 2024 besloot de RvC de bezoldiging van de zittende bestuurder en RvC te verhogen met het percentage waarmee de WNT-norm 2024 is verhoogd ten opzichte van 2023. In het deel van de jaarrekening onder Bezoldiging topfunctionarissen worden de individuele beloningen van de leden van de RvC verantwoord. Hierbij wordt de beroepsregel van de VTW gevolgd. De RvC verstrekke geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen aan de bestuurders.

Vanwege ziekte van de bestuurder heeft de remuneratie commissie in 2024 geen beoordelingsgesprek gehad met de bestuurder.

In 2023 is besloten om het besturingsmodel te wijzigen van een eenhoofdig naar een tweehoofdig bestuur om daarmee wendbaarder te worden. De directielaag is daarbij opgeheven. De werving voor de tweede bestuurder liep vertraging op, waarna de RvC heeft besloten om in de tussenperiode een interim-bestuurder aan te stellen met een specifieke opdracht. De opdracht was om:

- Te helpen bij het vormgeven en laten werken van de vernieuwde organisatiestructuur.

Inhoudsopgave

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

- Sparren met bestuur en managers in de rolvorming en rolvastheid: hen helpen bewust bekwaam te worden in de nieuwe invulling van de bestaande rollen. Daarin staat samenwerken centraal.
- Samen met het bestuur en managers de (concept)strategie om te zetten in uitvoering door middel van een strategiekaart en jaarplannen.

Half september is de interim-bestuurder begonnen. Na 3 maanden heeft de remuneratiecommissie met de interim-bestuurder gesproken over zijn observaties van de ontwikkeling en het functioneren van de organisatie, en over zijn adviezen aan het bestuur en de RvC.

Ook is in 2024 gestart met de werving van de tweede bestuurder onder begeleiding van een extern wervingsbureau. Per 1 januari 2025 is Sander van der Tol gestart als bestuurder van Nijestee.

8.4 Functioneren en samenstelling van de RvC

Werving en selectie

De RvC bestaat uit 6 leden, waarvan 2 leden op voorstel van de huurders zijn benoemd. De heer van der Laan is echter tijdelijk teruggetreden van 10 april tot 25 november 2024 vanwege een belangenverstrengeling met een andere toezichthoudende functie die hij had. In juni werd deze belangenverstrengeling opgelost, en werd besloten om hem opnieuw te benoemen als lid van de RvC. In 2024 werd de heer de Jeu herbenoemd en de herbenoeming van mevrouw Jonkman per 1 januari 2025 werd goedgekeurd. Alle herbenoemingen kregen een positieve zienswijze van de Aw.

Vergaderingen en overleg

In de statuten en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de RvC minimaal moet goedkeuren of vaststellen. Deze kaders zijn in 2024 herzien om aan te sluiten bij het nieuwe tweehoofdige besturingsmodel. De RvC van Nijestee heeft in 2024 totaal 34 besluiten goedgekeurd of vastgesteld. Dit betreft veelal (her) benoemingen, investeringsbesluiten, het strategisch kader 2025-2027, benoeming van een nieuwe accountant vanaf het boekjaar 2025, aanpassing van kaders/ reglementen door de overgang naar een tweehoofdig bestuur. Daarnaast is er een aantal themabijeenkomsten geweest waarbij de RvC samen met collega's uit de organisatie uitgebreider heeft stilgestaan bij een aantal onderwerpen. Ook voert

de RvC – of een afvaardiging daarvan – minimaal 1 keer per jaar overleg met de Huurdersraad en de Ondernemingsraad. Hiermee zijn in 2024 veel en intensieve gesprekken gevoerd over de organisatieontwikkeling en de daarbij horende verandering van de topstructuur. Deze gesprekken werden op verschillende niveaus gevoerd en droegen bij aan weloverwogen besluitvorming.

Naast de reguliere vergaderingen heeft de voorzitter van de RvC maandelijks contact met het bestuur. Daarnaast is er een afspraak om tussentijds contact te hebben bij dringende zaken. De voorzitter deelt de belangrijkste punten van deze gesprekken met de hele RvC.

Informatievoorziening

De RvC baseert zich in zijn toezicht op de voortgangsrapportages die elke vergadering worden verstrekt, de jaarrekening en de meerjarenbegroting. De voortgangsrapportages voorzien in gestructureerde informatie over de financiële resultaten en ratio's, verkoop, vastgoedprojecten, duurzaamheid, risico's, integriteit en organisatorische ontwikkelingen. Naast interne informatie gebruikt de RvC 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 RvC 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. Belangrijke besluiten worden voorzien van een controlnotitie van de controller die ook altijd aanwezig is bij de vergaderingen van de RvC.

Onafhankelijkheid

Ook in 2024 zijn de (neven)functies naast het commissariaat bij Nijestee en het vastgoedbezit in beeld gebracht voor de leden van de RvC. De uitkomst is besproken in de RvC-vergadering. De conclusie is dat alle leden onafhankelijk zijn. De RvC heeft de afspraak dat een lid een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct meldt aan de voorzitter, zoals ook vastgelegd in het RvC-reglement.

In 2023 heeft Nieuwsuur onderzoek gedaan naar het vastgoedbezit bij bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties. Deze uitzending was aanleiding om hier het gesprek over aan te gaan. Om te toetsen hoe we aankijken tegen

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

bezit van bestuurders en commissarissen, hebben we in 2023 de bedrijfscode herijkt. Daarin is opgenomen dat het bestuur en de commissarissen belangenverstrengeling én ook de schijn daarvan vermijden. Voor eigen vastgoedbezit door commissarissen en bestuurders hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Geen verrassingen: de commissaris/bestuurder is zelf proactief transparant over eigen vastgoedbezit en de exploitatie daarvan.
- Geen gebruik van voorkennis: hier beoordelen we het moment van aanschaf en de locatie.
- Geen gebruik van zakelijke relaties van de corporatie; zoals bijvoorbeeld onderhoudsbedrijven.
- Goed verhuurderschap: bijvoorbeeld in het huurcontract, met de gevraagde huurprijs en de wijze waarop je met onderhoud omgaat.

Bestaand bezit hebben we ook in 2024 afgewogen tegen deze uitgangspunten en dit is als zodanig in de RvC en het bestuur besproken. Bij (her)benoemingen zijn deze uitgangspunten ook de toetssteen om te beoordelen of sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling.

Samenstelling RvC



Naam	Functie	(Her)benoemd per	Aftredend per	Voorgedragen door	Herbenoembaar?
Dhr. J. de Jeu	Voorzitter	5 februari 2024	5 februari 2028		Nee
Mevr. G.J.M. Scholten	Vicevoorzitter	18 april 2022	18 april 2026	Huurders	Nee
Mevr. A.S. Jonkman	Lid	1 januari 2025	1 januari 2029		Ja*
Mevr. M.P. Verberk	Lid	20 mei 2023	20 mei 2027	Huurders	Ja
Dhr. E.H.C. van der Laan**	Lid	3 november 2022	19 juni 2027		Nee
Dhr. F.P. Trip	Lid	21 juni 2023	21 juni 2027		Ja

*

Mevrouw Jonkman is per 1 januari 2025 herbenoemd tot 1 januari 2029.

**

De heer van der Laan is tijdelijk teruggetreden voor de periode 10 april 2024 tot 25 november 2024.

Auditcommissie

De RvC voert toezicht uit op de vaststelling en uitvoering van belangrijke beslisdocumenten (waaronder de jaarrekening, de begroting, het treasury-jaarplan en het jaarplan verbeteronderzoeken). De auditcommissie adviseert de RvC hierover. Ook is de Auditcommissie binnen de RvC de eerste gesprekspartner met de accountant. BDO is sinds 8 jaar de accountant. De partner op de opdracht is in 2023 gewisseld. Op deze manier is de onafhankelijkheid van de externe accountant geborgd. De accountant constateerde geen onregelmatigheden in 2024. De accountant ziet Nijestee als een sterke en professionele organisatie.

In 2024 is de selectie van de nieuwe accountant gestart. Er is een aantal offertes ontvangen. De selectiecommissie, bestaande uit de Auditcommissie, bestuurder en afvaardiging van de organisatie heeft de offertes en prestaties beoordeeld. Er is geadviseerd om vanaf het boekjaar 2025 EY te benoemen als controlerend accountant. De RvC heeft dit advies overgenomen.

De Auditcommissie kwam zesmaal bijeen in het bijzijn van de controller en de directeur Financiën en Informatie, waaronder tweemaal met de externe accountant. De commissie voert jaarlijks een apart gesprek met de controller. Dit jaar sprak de Auditcommissie ook met de manager vastgoed.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

8.5 Hoofd- en nevenfuncties van de raad

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, conform de Governancecode. Ook dit jaar organiseerde de RvC een zelfevaluatie, dit keer zonder externe begeleiding. Hierbij werd gebruik gemaakt van het VTW kaartspel. Het kaartspel is ontwikkeld door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en helpt toezichthouders, zoals leden van de RvC, om meer inzicht te krijgen in hun rol en verantwoordelijkheden. Het kaartspel leidde tot drie thema's die besproken moesten worden:

- Maatschappelijke verantwoordelijkheid - Waar staat de RvC voor?
- Intern functioneren - Cultuur, ongezegde zaken, valkuilen, dominantie.
- Diversiteit en feedback - Betrokkenheid van diverse stakeholders en diversiteit in de samenstelling van de RvC.

Ook is teruggekeken op de acties uit de zelfevaluatie 2023, is gesproken over de rol van de RvC bij vastgoedontwikkeling en is de input vanuit het bestuur en controller besproken.

Volgens de Governancecode blijven de leden van de RvC hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Aan de PE-verplichting is in 2024 voldaan.

	2023	2024
Dhr. J. de Jeu	7	16
Mevr. G.J.M. Scholten	10	5
Mevr. A.S. Jonkman	6	9
Mevr. M.P. Verberk	17	36
Dhr. E.H.C. van der Laan	2	5
Dhr. F.P. Trip	8	19



	Hoofd- en nevenfuncties	Bezoldigd
Dhr. J. de Jeu	Voorzitter Raad van Toezicht Martiniziekenhuis Lid RvC Lifelines Databeheer	Ja Ja
Mevr. G.J.M. Scholten	Bestuurslid Stichting vrijwilligers & vrienden van het UMCG Bestuurslid Stichting Fonds Toevluchtsoord	Nee Nee
Mevr. A.S. Jonkman	Global Manager transaction monitoring Rabobank Nederland	Ja
Mevr. M.P. Verberk	Directeur Regio Midden Noord Reclassering Nederland	Ja
Dhr. E.H.C. van der Laan	Directeur gemeente Het Hogeland Lid Raad van Toezicht Zorggroep Groningen	Ja Ja
Dhr. F.P. Trip	DGA Trip Vastgoed BV Voorzitter RvC Intermaris (tot 01-03) Lid RvC SRO Directeur/adviseur GDD Strategisch adviseur MRP Development Beherend Vennoot Mamet BV Lid RvC Wonen Limburg (vanaf 01-06) Bestuurslid Droomkasteel (vanaf 01-07)	Ja Ja Ja Ja Nee Ja Nee

Inhoudsopgave

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



Nijestee hielp mij met mijn huurschuld

Liesanne schaamt zich niet voor haar huurschuld en geldproblemen: “Nee, niet echt, want er zijn zo veel mensen die dat hebben. En met die hoge energieprijzen enzo is het bijna logisch. Alleen voor mijn familie vind ik het wel een dingetje, zo van ‘had ik het niet beter kunnen doen’. Maar echt schamen? Nee.”



Liesanne heeft begeleid gewoond en is sinds haar 19e zelfstandig. Nu op haar 26e heeft ze al lang geen begeleiding meer, want alles liep goed. Totdat... totdat het misging. De huur ging omhoog, zorgpremie ook, waardoor er uiteindelijk te weinig inkomen was. Dat inkomen bestond uit studiefinanciering en een baan in de huishoudelijke hulp. Dat was te weinig. Eerst sprongen haar ouders bij, en een vriendin. Liesanne: “Maar ik wou die niet te veel belasten met mijn problemen.”

“Ik stond rood en kon niks”

“Toen de huur een paar keer niet afgeschreven kon worden, kreeg ik mails van Nijestee. Van het hoofd administratie en geldzaken of zoiets. Maar ja, ik stond gewoon rood dus ik kon niks met die mails. En toen belde Blanchemien. We hadden een fijn gesprek bij haar op kantoor. Ik voelde me gehoord. Met niet iedereen heb

je die klik, maar met haar wel. Blanchemien begreep me gewoon goed. Haar kon ik makkelijk vertellen wat er allemaal aan de hand was. Uiteindelijk ben ik samen met haar bij de GKB* uitgekomen.”

“Blanchemien begreep me gewoon goed., ik voelde me gehoord.”

“Trouwens, eerst ben ik zelf naar de GKB gegaan. Ik had alle papieren en rekeningen enzo netjes in een map meegenomen. Toen zeiden ze: ‘dat ziet er keurig uit, jij redt het wel.’ Gelukkig ging Blanchemien de keer daarop met me mee naar de GKB. Ik had veel aan haar steun.”

Gestopt met de opleiding

“Ik heb een paar mbo-opleidingen gedaan, op niveau 1 en 2 en de laatste op niveau 4. Maar omdat het niet lukte met alle problemen, ben ik gestopt. Het lesgeld moet ik nu nog betalen tot het einde van het studiejaar”, vertelt Liesanne. “Nu heb ik een huurschuld. En ik geloof ook nog bij de zorgverzekering. En natuurlijk een studieschuld. Ik weet het niet precies.”

“Ik had bijna iedere week wel eens contact met Nijestee, dat was super.”

Last van mijn schouders

“Dat alles nu geregeld is, voelt alsof er een last van mijn schouders is gevallen. Ik heb er geen omkijken meer naar”, vertelt Liesanne. Ze durft te dromen over de toekomst. “Ja, een iets grotere woonruimte voor mij en mijn drie katten. Op een iets rustiger plek; het is hier gehorig en druk. En misschien wel samenwonen met mijn vriend. Wie weet kan ik meer uren werken, met eventueel een ander baantje ernaast: horecawerk bij festivals. En als alles rustig is, kan ik de studie misschien afmaken. Ach, het leven gaat met pieken en dalen, maar ook met plezier.”

Lees je dit en wil je Blanchemien meteen contacteren?

Doe dat! Bel Nijestee via **(050) 853 35 33** en vraag naar haar.

*GKB = Groningse Kredietbank. Die helpt mensen in schulden met advies en beheer van hun geld.

Inhoudsopgave

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



Naleving wetgeving en risicobeheersing

Inhoudsopgave

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

9 Naleving wetgeving en risicobeheersing

9.1 Strategische risico's beheersen

Adequaat, integraal risicomanagement helpt ons om kansen te benutten, risico's te beheersen en onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. 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. Hieronder staan onze belangrijkste strategische risico's en kansen, inclusief de maatregelen.

Risico / kans	Toelichting	Trend	Maatregelen
Wisselend Rijksbeleid, gemeentelijk beleid en ontwikkeling in wet- en regelgeving.	Politieke/wettelijke veranderingen op het Europese, landelijke of lokale niveau waardoor we gedwongen worden om een scherpe koerswijziging door te voeren. Denk aan onzekerheid over nationale ambities naar aanleiding van klimaat en 'aardgasloos' versneld.	↗	• Actieve deelname in relevante lokale, provinciale, regionale, landelijke en sectorale netwerken. • Scenarioanalyse in de meerjarenbegroting. • Compliance team signaleert nieuwe wetgeving. • Herijkte strategische koers
Macro-economische ontwikkeling	Grote macro-economische gebeurtenissen met als gevolg dat de rente en inflatie fundamenteel anders zijn dan gepland. Ook de stijgende energieprijzen of de stagnerende woningmarkt waardoor woningen langer te koop staan en de mutatiegraad laag is.	→	• Samenwerking met strategische partners/ co-creatie. • Professionele treasurycommissie. • Spreiding van renterisico en van de vervalkalender. • Uitgewerkte financieringsstrategie. • Flexibiliteit van vastgoedprojecten en verkoopstrategie. • Scenarioanalyse in meerjarenbegroting. • Analyseren huurachterstanden.
Demografische ontwikkelingen	Woningportefeuille sluit niet aan op de vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen. Denk daarbij aan afname van het aantal studenten, het langer thuiswonen van ouderen, toename van vluchtelingen.	→	• Analyseren van woningmarktonderzoek en woonvisie en vertalen/herijken naar eigen portefeuilleplan en prestatieafspraken. • Nieuwbouw ontwikkelen vanuit doelgroep in plaats van vanuit producten. • Kwalitatief goede woningen verhuren en onderhouden. • Periodiek overleg stedelijke corporatiebestuurders en gemeente.
Onvoldoende toekomstbestendigheid woningportefeuille	Onvoldoende slagvaardig zijn in de transformatie van ons bezit. Door stijgende bouwrijzen, niet beschikbaar zijn van aannemers en materialen, onvoldoende versneling in de verduurzaming en vernieuwing van ons bezit, lange doorlooptijd van vergunningen en bezwaren.	→	• Duurzaamheidsvisie; prioriteren van duurzaamheidsactiviteiten. • Samenwerking met strategische partners/ co-creatie. • Spreiding van projectenportefeuille (doelgroep, wijk en periode van bouw). • Herijking huurbeleid, met differentiatie en binnen de kaders van passend toewijzen. • Inzet van assetmanagement in samenwerking met de stedelijke corporaties om te komen tot wijkplannen. • Actuele meerjarenonderhoudsbegroting en monitoring van voortgang. • Benutten uitkomsten enquête woonbeleving.
Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit van personeelsbestand.	Krapte op de arbeidsmarkt in combinatie met de organisatieontwikkeling en het vertrek van de directeurs. De digitalisering en data krijgt binnen Nijestee een belangrijke plek. Functies veranderen en dit vraagt ook veranderende kennis en kunde van medewerkers.	→	• Strategische personeelsplanning, potentie en hoge bevoegdheid van medewerkers benutten. • Stimuleren van scholing en cursussen. • Innovatiekracht van medewerkers benutten

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Toename van kwetsbaren.

We zien door wettelijke regels van de afgelopen jaren (passend toewijzen) een concentratie ontstaan van aandachtsgroepen. Bewoners worden geacht langer thuis te blijven wonen en de nijpende personeelstekorten in de zorg versterken dit. Door de cumulatie van aandachtsgroepen ontstaat een afnemende gedeelde verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid in de wijken. Dit in combinatie met de toenemende individualisering, betekent dat de leefbaarheid in wijken onder druk kan komen te staan

Frauderisico's vormen een specifieke categorie van risico's binnen onze organisatie. We hebben de frauderisicoanalyse inclusief frauderesponsplan geactualiseerd. We hebben daarbij met alle managers gesproken en de uitkomst van de analyse inclusief de adviezen besproken in het directie-overleg, de Auditcommissie en RvC. We onderkennen een belangrijk frauderisico in het inkoopproces, met name waarin het gaat om de opdrachtverstrekkingen. Om dit risico te beperken, hebben we functiescheiding bij het aangaan van opdrachten, vindt onafhankelijk toetsing plaats op grote investeringen, er is een externe marktconformiteitstoets en is er een scherp geformuleerd inkoopbeleid. In 2024 zijn er geen fraudes geconstateerd. In de verbeteronderzoeken van team Controlling wordt expliciet aandacht besteed aan fraude. In 2024 is vorm en inhoud gegeven aan de borging van marktconforme opdrachtverstrekking bij planmatig onderhoud.

Operationele en compliance risico's

In team Controlling werken de concern controller, business controllers en procesconsulent nauw samen om collega's optimaal te ondersteunen bij het benutten van kansen en beheersen van risico's. Met verbeteronderzoeken onderzoekt team Controlling hoe we onze processen kunnen optimaliseren om de dienstverlening te verbeteren en efficiënter te werken. We hebben mooie vorderingen gemaakt in procesverbeteringen van een aantal klantreizen en via de LEAN methodiek processen geoptimaliseerd. Het compliance team signaleert en interpreteert nieuwe wet- en regelgeving en bewaken we hier de voortgang op. In 2024 hebben zich geen compliance-incidenten voorgedaan.



- Leefbaarheidsvisie
- Enquête woonbeleving als input voor wijkplannen en complexplannen
- Medewerkers persoonlijke benadering
- Huurbeleid in relatie tot differentiatie
- Nieuwbouw gericht op uitgangspunten van een ongedeelde stad

Aardbevingsgelden

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

- Subsidie Regeling Woningcorporaties Aardbevingsgebied: ontvangen bedrag is circa € 5 miljoen. We zijn verplicht om dit bedrag via onderhoud of energetische verbeteringen te investeren in woningen die in het aardbevingsgebied liggen. Eind 2024 hebben we reeds € 4,4 miljoen uitgegeven. De rest volgt in 2025.
- Regeling individuele schades: we kunnen individuele schades verhelpen en de kosten declareren bij de relevante instanties.
- Woningen met licht verhoogd risico op aardbevingsschade: we hebben 258 woningen waar de kans op aardbevingsschade licht verhoogd is. De NCG neemt deze woningen op. Eventueel herstel wordt vergoed. Eind 2024 hebben we van alle woningen rapporten ontvangen. Hiervan is de conclusie dat 92 woningen veilig zijn en 166 woningen niet veilig zijn en versterkt moeten worden. Ondertussen zijn bij 127 woningen verstevigingswerkzaamheden uitgevoerd. De resterende 39 woningen worden in 2025 versterkt.
- Subsidieregeling verduurzaming, onderhoud en verbetering gebouwen aardbevingsgebied Groningen. Nijestee heeft werkzaamheden verricht in de hierboven genoemde 258 woningen. Bepaalde werkzaamheden zoals onderhoud en verduurzaming worden vergoed. Totaal is per woning maximaal € 17.000 beschikbaar. Eind 2024 had Nijestee voor ruim € 400.000 subsidieaanvragen ingediend. We verwachten dat in 2025 deze aanvragen worden goedgekeurd.
- Vergoeding huurders inzake Nij Begun: bewoners die lang hebben moeten wachten op de versteviging van hun woning of hier lang op hebben moeten wachten ontvangen in 2025 een bedrag van € 2.500 voor het ontstane ongemak.

Inhoudsopgave

10

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



Financiën

Inhoudsopgave

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

10 Financiën

10.1 Financieel kader

Ons financieel beleid heeft als doel om de financiën op lange termijn op orde te houden, zodat we onze taken op het gebied van woningbouw kunnen blijven uitvoeren. We zorgen ervoor dat we altijd voldoen aan de regels van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

In 2023 hebben we ons Financieel Kader vernieuwd, en het heet nu ‘Gas geven en remmen’. Onze ambitie is om te “gas geven” door te investeren in betaalbare huurwoningen en duurzaamheid. Maar onze ambities zijn groter dan de financiële middelen die we hebben. Daarom moeten we soms “remmen” om aan de eisen van onze toezichthouders te voldoen. Dit is een dilemma dat ook de toekomst van woningcorporaties beïnvloedt.

We blijven goed opletten op veranderingen van buitenaf en houden de financiële situatie scherp in de gaten.



Inhoudsopgave

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

10.2 Resultaat 2024

Het resultaat 2024 bedraagt positief ruim € 92,1 miljoen. Dit resultaat is verwerkt in ons Eigen Vermogen. In onderstaande Winst- en Verliesrekening is zichtbaar hoe het resultaat tot stand is gekomen.

	2024	2023
34. Huuropbrengsten	91.923	89.328
35. Opbrengsten servicecontracten	6.101	5.922
36. Lasten servicecontracten	-6.556	-5.906
37. Overheidsbijdragen	0	0
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.804	-10.951
39. Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.500	-28.720
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.102	-8.331
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	37.062	41.343
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	885
42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-837
43. Toegerekende organisatiekosten	0	-28
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	0	20
44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.533	11.419
45. Toegerekende organisatiekosten	-43	-40
46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-13.949	-9.074
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	4.541	2.305
47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.153	-26.805
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	102.201	-187.762
49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	319	-139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	75.367	-214.707
50. Overige activiteiten	66	16
51. Overige organisatiekosten	-2.722	-3.146
52. Kosten omtrent leefbaarheid	-2.407	-1.986
53. Wijziging in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
54. Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	77	355
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.513	1.110
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.041	-13.935
Saldo financiële baten en lasten	-13.451	-12.470
Resultaat voor belastingen	98.457	-188.623
57. Belastingen	-6.352	-4.634
Resultaat na belastingen	92.105	-193.258
58. Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	92.105	-193.258

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

10.3 Analyse van het resultaat 2023

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

Omschrijving bedragen (bedragen x 1 miljoen)	Resultaat 2024
Begroot resultaat	52,9
Afwijkingen t.o.v. begroting:	
Lagere marktwaardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	-4,7
Lager marktwaardeverlies projecten (nieuwbouw en energetische verbetering)	41,7
Hogere huurontvangsten	0,8
Hoger resultaat verkoop	2,9
Hogere lasten vennootschapsbelasting	-0,6
Hogere onderhoudslasten	-1,1
Lagere rentelasten	0,8
Diversen	-0,6
Gerealiseerd resultaat	92,1

Toelichting:

Marktwaardedaling – Elke verandering in de marktwaarde heeft invloed op het resultaat. Begin 2024 was de marktwaarde € 1,983 miljard. Door veranderingen op de markt is de autonome marktwaarde in 2024 met meer dan 5% gestegen. De autonome marktwaardestijging bedraagt € 102,2 miljoen (terwijl we oorspronkelijk een stijging van € 106,9 miljoen hadden verwacht). Deze wijziging wordt volgens de regels verwerkt in het resultaat.

Marktwaardeverlies projecten – In 2024 is het verlies op de marktwaarde van projecten € 27,2 miljoen (we hadden € 68,9 miljoen verlies verwacht). Dit is een positief verschil van € 41,7 miljoen. Het verschil wordt veroorzaakt door de volgende projecten:

- Energetische verbeterprojecten +/- € 1,7 miljoen. Geraamd was een verlies van € 20 miljoen. Realisatie was een verlies van € 18,3 miljoen. Marktwaardeverlies heeft betrekking op ruim 250 woningen.
- Nieuwbouw +/- € 26,3 miljoen. Deze afwijking kent de volgende redenen:
 - Afwijking marktwaardes van opgeleverde projecten en projecten in uitvoering (Grunobuurt, Selwerd) +/- € 7,3 miljoen
 - Uitgestelde projecten (Holt, Suikerzijde, Selwerd) +/- € 22,7 miljoen
 - Versneld project Meerstad De Zeilen +/- € 3,5 miljoen
 - Overig +/- € 0,2 miljoen
- Sloop +/- € 6,2 miljoen. Sloop Selwerd is vertraagd. Er zijn 56 woningen gesloopt, waar er 94 waren geraamd.
- Overig +/- € 7,5 miljoen (onder andere aansluitingen Warmtestad, strategische aankoop, verbetering Vrydemalaan).

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

10.3 Kasstromen en financiering

In 2024 hebben we € 59,1 miljoen geïnvesteerd. Dit bedrag is gefinancierd met onze operationele kasstroom, de opbrengst uit verkoop en nieuwe leningen. Hieronder volgt een verdere uitleg.

Bedragen (x 1.000)	2024	2023
Investerings:	59.120	61.617
Financiering vanuit:		
Operationele kasstroom	8.682	18.045
Verkoopopbrengsten	19.905	14.173
Aangaan/aflossen geldleningen	30.559	29.762
Overig	-1.981	1.257
Mutatie liquide middelen	1.956	-1.620
Totaal	59.120	61.617

Inhoudsopgave

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

Ontwikkeling leningportefeuille

Eind 2024 was de nominale waarde van onze langlopende leningen € 552,6 miljoen (in 2023 was dit € 521,6 miljoen). Om onze activiteiten te financieren, hebben we € 36 miljoen extra geleend. De gemiddelde lening per woning is € 38.000 (in 2023 was dit € 36.000). De gemiddelde rente steeg in 2024 van 2,77% naar 2,78%.

Borgingsplafond

Ieder jaar ontvangt Nijestee een brief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 2024 en 2025 weergegeven.

Omschrijving	2024	2025
Stand geborgde leningen per 1 januari 2024	517.655.000	566.425.000
Niet opgenomen flexleningen	0	0
Borgingsplafond primo	517.655.000	566.425.000
Financieringsbehoefte DAEB	74.270.000	79.261.000
Interne financieringsbronnen	-19.500.000	-20.410.000
Correcties	-3.000.000	0
Borgingstegoed flexleningen	-3.000.000	0
Borgingsplafond ultimo	566.425.000	625.276.000



Eind 2024 bedraagt de totale leningenportefeuille € 552,6 miljoen. Daarvan is € 545,7 miljoen geborgd en € 6,9 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee ruim aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW (maximum geborgde leningenportefeuille van € 566,4 miljoen).

Inhoudsopgave

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

10.4 Vermogenspositie

Het Eigen Vermogen is eind 2024 € 1,54 miljard. In de onderstaande tabel geven we een verdere uitleg.

Activa (in duizenden euro's)	2024	2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.988.078	1.892.755
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	110.049	84.763
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.173	9.357
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.061	14.002
	2.128.361	2.005.554
Materiele vaste activa (2)		
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	12.670	13.456
	12.670	13.456
Financiële vaste activa (3)		
6. Deelnemingen	1	1
7. Latente belastingvordering (en)	525	561
8. Overige vorderingen	109	116
	635	678
Som der vaste activa	2.141.666	2.019.687
Vlottende activa		
Vorraden (4)		
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.345	692
11. Overige voorraden	286	342
	2.631	1.034
Vorderingen (5)		
12. Huurdebiteuren	1.016	818
13. Overheid	69	150
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	33	21
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	735	816
	1.153	431
	3.006	2.236
18. Liquide middelen	3.456	5.412
Som der vlottende activa	9.093	8.682
Totaal activa	2.150.759	2.028.369

Inhoudsopgave

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

Passiva (in duizenden euro's)	2024	2023
Eigen Vermogen (6)		
19. Overige reserves	6.032	31.066
20. Herwaarderingsreserve	1.442.368	1.610.592
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	92.105	-193.258
Eigen vermogen	1.540.504	1.448.400
Voorzieningen (7)		
22. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	20.814	17.779
23. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen	20.814	17.779
Langlopende schulden (8)		
24. Schulden aan overheid	18.505	20.953
25. Schulden aan banken	515.001	492.682
26. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	14.201	12.154
27. Overige schulden	1.967	2.189
Totaal langlopende schulden	549.674	527.979
Kortlopende schulden (9)		
28. Schulden aan overheid	2.453	2.485
29. Schulden aan banken	16.681	6.519
30. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.942	6.156
31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.904	6.268
32. Overige schulden	793	740
33. Overlopende passiva	11.995	12.044
Totaal kortlopende schulden	39.768	34.212
Totaal passiva	2.150.759	2.028.369

De balans wordt gepresenteerd op basis van marktwaarde van woningen in verhuurde staat. Het resultaat over 2024 bedraagt € 92,1 miljoen, waarvan positief € 102,2 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Dit bedrag is veel hoger dan vorig jaar. De markt is in 2024 gewijzigd ten opzichte van 2023. De hogere waardeverandering wordt veroorzaakt door een hogere leegwaarde en een lagere disconteringsvoet.

Vermogensovermaat

Op basis van de jaarcijfers van 2024 lijkt ons eigen vermogen groot. Dit komt omdat we onze woningen moeten waarderen op marktwaarde, wat ongeveer de verkoopprijs is. Maar dit geld hebben we alleen als we onze woningen verkopen, en dat is niet onze bedoeling. Wij zijn er om woningen te verhuren. We willen vooral méér woningen bouwen en verhuren en meer bestaande woningen energiezuinig maken. Zodat huurders wonen in goede woningen met een betaalbare huur.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Beleidswaarde

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

het beleid van Nijestee. Om de beleidswaarde te berekenen, trekken we bepaalde bedragen af van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze kortingen laten zien welke maatschappelijke taken we hebben. Hieronder leggen we dit verder uit.

Bedragen * € 1.000	2024	2024	2023	2023
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 2.098.000		€ 1.983.000
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-/- € 96.000		€ 145.000	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 493.000		-/- € 553.000	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 282.000		-/- € 317.000	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 156.000		-/- € 173.000	-/- € 898.000
Disconteringsvoet	+/- € 328.000	-/- € 699.000		
Beleidswaarde		€ 1.399.000		€ 1.085.000
Verhouding Beleidswaarde/Marktwaarde		67%		55%



Toelichting gehanteerde afslagen:

Beschikbaarheid + € 96 miljoen

De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van twee scenario's: woningen blijven verhuren (doorexpluiten) of verkopen (uitponden). Eind 2024 gaf het verkoopscenario de hoogste waarde. Maar Nijestee kiest ervoor om woningen te blijven verhuren. Door alleen dit scenario te gebruiken, daalt de marktwaarde van ons vastgoed met € 96 miljoen.

Betaalbaarheid -/- € 493 miljoen

Bij het berekenen van de marktwaarde van ons vastgoed wordt ervan uitgegaan dat de huur na verhuizing gelijk wordt aan de (veel hogere) markthuur. Maar als woningcorporatie hanteren wij een lagere, betaalbare huur voor onze huurders (streefhuur).

Omdat we bij verhuizing de huur aanpassen naar streefhuur in plaats van markthuur, daalt de marktwaarde van ons vastgoed. Deze verlaging bedraagt in totaal € 493 miljoen.

Kwaliteit -/- € 282 miljoen

Bij het berekenen van de marktwaarde van ons vastgoed wordt een gemiddeld onderhoudsbedrag per woning gebruikt, volgens het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024". In werkelijkheid zijn onze onderhoudskosten hoger, namelijk gemiddeld € 2.477 per woning. Omdat we deze hogere kosten meenemen, daalt de marktwaarde van ons vastgoed met € 282 miljoen.

Opmerking: In 2024 is de manier waarop deze berekening wordt gemaakt aangepast. Volgens de nieuwe regels moet de Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) voor 60 jaar als basis worden gebruikt. Dit betekent dat de onderhoudskosten per woning per jaar nu op basis van die begroting worden berekend.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Beheerlasten -/- € 156 miljoen

Bij het berekenen van de marktwaarde van ons vastgoed wordt uitgegaan van € 535 per woning aan beheerkosten. In werkelijkheid zijn onze kosten hoger, namelijk gemiddeld € 1.425 per woning. Omdat we deze hogere kosten meenemen, daalt de marktwaarde van ons vastgoed met € 156 miljoen.

Disconteringsvoet +/- € 328 miljoen

Vanaf boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde uitgerekend op basis van een voorgeschreven disconteringsvoet van 4,11%. Omdat deze disconteringsvoet beduidend lager ligt dan de disconteringsvoet op basis van de marktwaarde, heeft dit een positief effect op de beleidswaarde van € 328 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van 2023 met € 314 miljoen toegenomen (van € 1.085 miljoen naar € 1.399 miljoen). Deze toename komt vooral doordat we vanaf 2024 rekenen met een voorgeschreven (lagere) disconteringsvoet van 4,11% (zie ook hierboven). In het jaarverslag 2023 was deze disconteringsvoet nog 6,05%

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we verschillende schattingen. Dit is nodig om te voldoen aan de verslaggevingsregels. Vooral bij het bepalen van de marktwaarde en beleidswaarde van ons vastgoed spelen schattingen een grote rol. De waarde van vastgoed is geen exacte wetenschap en kan schommelen. Omdat dit de grootste post in de jaarrekening is, heeft dit veel invloed op onze cijfers. Daarom voeren we een sensitiviteitsanalyse uit om te kijken wat het effect is van een lagere streefhuur en een hogere beheerkostennorm (zie de jaarrekening voor meer details).

De toezichthouder gebruikt de beleidswaarde om de LTV (Loan to Value) te berekenen. Dit is een financiële verhouding die bepaalt hoeveel het WSW kan garanderen voor onze leningen. Meer uitleg over deze financiële verhoudingen staat in de volgende paragraaf.

10.5 Ratio's

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

Ratio	Norm extern DAEB	Norm extern niet-DAEB	Interne bandbreedte (DAEB)	Realisatie 2024	Voldaan aan externe norm
1. Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,8	1,5 – 2,0	DAEB: 1,52 Niet-DAEB:5,77 Totaal: 1,58	Ja
2. Solvabiliteit	> 15%	> 40%	20% - 40%	DAEB: 58,9% Niet- DAEB:84,6% Totaal: 58,0%	Ja
3. Loan-to-value	< 85%	< 75%	60% - 80%	DAEB: 42,1% Niet-DAEB: 7,5% Totaal: 39,5%	Ja
4. Dekkingsratio	< 70%	< 70%	N.v.t.	DAEB: 31,3% Niet-DAEB: 6,4% Totaal: 26,8%	Ja

Naast de externe normen hebben we ook onze eigen interne normen. Als we langere tijd onder deze interne normen scoren, passen we ons beleid aan om te voorkomen dat we te dicht bij de grens komen.

In 2024 voldoen de verhoudingen aan de externe norm. Elk jaar ontvangen we een oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Het oordeel voor 2024 is positief. We voldoen in 2024 aan de eisen van zowel het WSW als de AW.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Loan-to-value

De loan-to-value (LTV) is de verhouding tussen de geleende bedragen en de beleidswaarde.

Eind 2024 is het totaal van de leningen € 552,6 miljoen, terwijl de beleidswaarde van het bezit van Nijestee € 1.399 miljoen is. De LTV komt daardoor uit op 39,5% (2023: 48,1%).

In de onderstaande tabel leggen we uit hoe de LTV is verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB (inclusief interne lening).

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand leningen	545.672	6.963	552.635
Interne lening	- 1.000	1.000	0
Subtotaal	544.672	7.963	552.635
Beleidswaarde	1.294.000	106.000	1.399.000
Loan-to-value	42,1%	7,5%	39,5%

Nijestee streeft bij DAEB naar een LTV van maximaal 70%. Hiermee sluit zij aan bij de criteria van AW/WSW.

Inhoudsopgave

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

10.6 Prognose 2024-2029

Activiteitenplan

Om onze lange termijn activiteiten goed te kunnen sturen, hebben we onze plannen voor de komende jaren opgesteld volgens ons portfoliobeleid. Deze plannen zijn ambitieus. We hebben een grote opgave op het gebied van nieuwbouw, zowel voor sociale huur als middenhuur. Daarnaast hebben we ook doelen voor verduurzaming.

We willen daarbij voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken die in 2022 zijn vastgelegd.

In de onderstaande tabel geven we een overzicht van onze activiteiten voor de komende jaren.

	Totaal	Jaarverslag 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027	Prognose 2028	Prognose 2029
Sloop	-/- 717	-/- 56	-/- 360	-/- 150	-/- 51	-/- 58	-/- 42
Verkoop huurwoningen Daeb	-/- 376	-/- 53	-/- 50	-/- 78	-/- 60	-/- 65	-/- 70
Verkoop huurwoningen Niet-Daeb	-/- 65	-/- 15	-/- 10	-/- 10	-/- 10	-/- 10	-/- 10
Nieuwbouw huurwoningen Daeb	787	82	128	76	240	108	153
Nieuwbouw huurwoning N-Daeb	261	33	43	44	56	20	65
Mutatie aantal woningen in eigendom	-/- 110	-/- 9	-/- 249	-/- 118	175	-/- 5	96
Aantal woningen in eigendom: start = 14.371 ultimo 2023		14.362	14.113	13.995	14.170	14.165	14.261

Toelichting activiteitenplan

We willen gemiddeld zo'n 200 woningen per jaar bouwen in de periode 2025-2029. Netto groeien we minder snel. Door de verkoop van woningen en vooral sloop, blijft het totaal aantal woningen in onze portefeuille vrijwel gelijk. Eind 2029 verwachten we 14.261 woningen te hebben.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Meerjarenprognose

Op basis van ons meerjarenplan 2025-2029 voldoen we aan de criteria van de AW en het WSW. Hieronder staat de balans tot en met 2029, inclusief de bijbehorende verhoudingen.

DAEB + Niet-DAEB

	Bedragen x € 1.000 Marktwaaarde	Jaarverslag 2024	Begroting 2025	Prognose 2026	Prognose 2027	Prognose 2028	Prognose 2029
	Sociaal vastgoed in exploitatie	1.988.100	2.044.800	2.095.200	2.176.800	2.226.700	2.292.700
	Commercieel vastgoed in exploitatie	110.000	128.600	140.600	157.500	166.700	188.200
	Onroerende zaken tdd exploitatie	12.700	13.200	12.500	11.900	11.100	10.300
	Vastgoed in ontwikkeling	15.200	11.800	22.400	11.700	19.800	15.400
	Onroerende zaken VoV	15.100	12.700	12.700	12.700	12.700	12.700
	Overige vaste activa	600	700	700	700	700	700
	Vlottende activa	5.600	3.300	3.400	3.400	3.500	3.500
	Liquide middelen	3.500	200	200	200	200	200
	Balanstotaal debet	2.150.800	2.215.300	2.287.700	2.374.900	2.441.400	2.523.700
	Eigen vermogen	1.448.400	1.540.500	1.533.200	1.570.700	1.599.600	1.642.000
	Egalisatierekening/Voorzieningen	92.100	-7.300	37.500	28.900	42.400	18.400
	Langlopende schulden kredietinstellingen	20.800	34.200	12.300	12.900	-3.700	300
	Terugkoopverplichting zaken VoV	535.500	608.900	664.900	721.500	761.700	820.600
	Interne lening	14.200	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200
	Overige schulden	39.800	26.800	27.600	28.700	29.200	30.200
	Balanstotaal credit	2.150.800	2.215.300	2.287.700	2.374.900	2.441.400	2.523.700
	Solvabiliteitspercentage	71,6%	69,2%	68,6%	67,4%	67,3%	65,8%

	DAEB + Niet-DAEB	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	ICR	1,58	1,65	1,66	1,65	1,60	1,56
	Loan-to-value: beleidswaarde	39,5%	38,6%	41,2%	43,1%	44,8%	46,8%
	Solvabiliteit: beleidswaarde	58,0%	58,0%	57,1%	54,9%	54,4%	52,1%
	Dekkingsratio: marktwaaarde	30,0%	28,0%	29,8%	30,9%	31,8%	33,1%

Normen AW en WSW: ICR 1,4 ; Loan-to-value (beleidswaarde) 70% ; Solvabiliteit (beleidswaarde) 30% ; Dekkingsratio (marktwaaarde) 70%.

Inhoudsopgave

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

10.7 Fiscaliteiten

Het fiscale resultaat over 2024 is € 22,3 miljoen positief. Dit resultaat is berekend volgens de regels van VSO2.

Het fiscale resultaat over 2024 is als volgt opgebouwd:

Omschrijving Bedragen (* € 1.000)	Resultaat 2024 commercieel	Resultaat 2024 fiscaal 1*	Verschil
Huren	91.923	91.923	0
Vergoedingen	6.101	6.101	0
Overheidsbijdragen / Waardedalingsregeling IMG	0	0	0
Verkoop onroerende zaken winst bestaand BOG/MOG/PP	0	0	0
Verkoop onroerende zaken bestaand HIR	4.585	7.771	-3.186
Uitgaven vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Geactiveerde productie	2.177	2.177	0
Overige bedrijfsopbrengsten	4.387	4.270	117
Totaal baten	109.173	112.242	-3.069
Lasten			
Afschrijvingen	901	1.400	-499
Waardeverandering stijging marktwaarde	-102.201	0	-102.201
Overige waardeveranderingen MvA	27.153	461	26.692
Erfpacht	43	43	0
Lonen en sociale lasten	17.357	17.357	0
Overige personeelskosten	1.864	1.864	0
Lasten onderhoud	27.117	27.117	0
Aandeel onderhoud bij verbeteringen	0	4.802	-4.802
Kosten leefbaarheid	2.048	2.048	0
Lasten Servicecontracten	6.556	6.556	0
Overige bedrijfslasten	16.629	16.629	0
Totaal lasten	-2.533	78.277	-80.810
Exploitatieresultaat	111.706	33.965	77.741
Niet gerealiseerde waardeverandering	319	0	319
Rentebaten	77	77	0
Rente toerekening projecten	1.513	1.513	0
Rentelasten	-15.041	-15.041	0
Rentelasten erfpacht	-117	0	-117
Rentelasten disagio	0	-204	204
Correctie rente ivm ATAD	0	9.763	-9.763
Belastingen	-6.352	0	-6.352
Fiscaal resultaat	92.105	30.073	62.032
Correctie Oort	0	45	-45
Correctie Herinvesteringsreserve	0	-7.771	7.771
Belastbaar bedrag	92.105	22.347	69.758

Inhoudsopgave

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

11 Verklaring maatschappelijke verantwoording

Het bestuur en de RvC zijn van mening dat in 2024 op het volkshuisvestelijk vlak goede prestaties zijn verricht. Alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 8 april 2025.

Bestuur

De heer S.R.J. van der Tol De heer R. Swart

Raad van Commissarissen

De heer J. de Jeu
Voorzitter

Mevrouw G.J.M. Scholten
Vice-voorzitter

Mevrouw A.S. Jonkman
Lid

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

De heer F.P. Trip
Lid

Mevrouw M.P. Verberk
Lid

Inhoudsopgave

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

12 Kengetallen

Gegevens woningbezit:	2024	2023
Aantal woningen 1 januari	14.371	14.345
- aantal opgeleverd	115	150
- aantal verkocht	-68	-49
- aantal gesloopt	-56	-76
- aankoop	0	1
Aantal woningen 31 december	14.362	14.371
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-geen wonen)	64	65
- bedrijfsonroerend goed (BOG)	52	49
- parkeerplaatsen/garages	1.491	1.347
- overig (bergruimtes)	375	378
- administratieve reden	-1	0
- eigen kantoren	2	2
Aantal verhuureenheden per 31 december	16.345	16.212
Prijs-kwaliteitsverhouding:		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	527	510
Het verhuren van woningen:		
- huurderving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	1,40	1,12
Personeelsbezetting:		
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	200,0	206,3
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	216	225

Inhoudsopgave

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

Bijlagen

Inhoudsopgave

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

Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

Activa	2024	2023
(in duizenden euro's)		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.988.078	1.892.755
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	110.049	90.714
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.173	9.357
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.061	12.728
Totaal van vastgoedbeleggingen:	2.128.361	2.005.554
Materiële vaste activa (2)		
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	12.670	13.456
Totaal van materiële vaste activa:	12.670	13.456
Financiële vaste activa (3)		
6. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1	1
7. Latente belastingvordering (en)	525	561
8. Overige vorderingen	109	116
Totaal van financiële vaste activa:	635	678
Som der vaste activa:	2.141.666	2.019.687
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden (4)		
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.345	692
11. Overige voorraden	286	342
Totaal van voorraden:	2.631	1.034
Vorderingen (5)		
12. Huurdebiteuren	1.016	818
13. Overheid	69	150
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	33	21
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	735	816
17. Overlopende activa	1.153	431
Totaal van vorderingen:	3.006	2.236
18. Liquide middelen:	3.456	5.412
Som der vlottende activa:	9.093	8.682
Totaal activa:	2.150.759	2.028.369

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Passiva	2024	2023
(in duizenden euro's)		
Eigen Vermogen (6)		
19. Overige reserves	6.032	31.066
20. Herwaarderingsreserve	1.442.368	1.610.592
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	92.105	-193.258
Totaal eigen vermogen:	1.540.504	1.448.400
Voorzieningen (7)		
22. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	20.814	17.779
23. Latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen:	20.814	17.779
Langlopende schulden (8)		
24. Schulden aan overheid	18.505	20.953
25. Schulden aan banken	515.001	492.682
26. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	14.201	12.154
27. Overige schulden	1.967	2.189
Totaal langlopende schulden:	549.674	527.979
Kortlopende schulden (9)		
28. Schulden aan overheid	2.453	2.485
29. Schulden aan banken	16.681	6.519
30. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.942	6.156
31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.904	6.268
32. Overige schulden	793	740
33. Overlopende passiva	11.995	12.044
Totaal kortlopende schulden:	39.768	34.212
Totaal passiva	2.150.759	2.028.369

Inhoudsopgave

Winst- en verliesrekening over 2024

(in duizenden euro's)

	2024	2023
34. Huuropbrengsten	91.923	89.328
35. Opbrengsten servicecontracten	6.101	5.922
36. Lasten servicecontracten	-6.556	-5.906
37. Overheidsbijdragen	0	0
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.804	-10.951
39. Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.500	-28.720
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.102	-8.331
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	37.062	41.343
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	885
42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-837
43. Toegerekende organisatiekosten	0	-28
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	0	20
44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.533	11.419
45. Toegerekende organisatiekosten	-43	-40
46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-13.949	-9.074
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	4.541	2.305
47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.153	-26.805
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	102.201	-187.762
49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	319	-139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	75.367	-214.707
50. Overige activiteiten	66	16
51. Overige organisatiekosten	-2.722	-3.146
52. Kosten omtrent leefbaarheid	-2.407	-1.986
53. Wijziging in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
54. Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	77	355
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.513	1.110
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.041	-13.935
Saldo financiële baten en lasten (14)	-13.451	-12.470
Resultaat voor belastingen	98.457	-188.623
57. Belastingen	-6.352	-4.634
Resultaat na belastingen	92.105	-193.258
58. Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	92.105	-193.258

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

Inhoudsopgave

Kasstroomoverzicht 2024

(in duizenden euro's)

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

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huur (on)zelfstandige huurwoningen DAEB	85.928	83.650
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	2.855	2.568
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	1.125	1.076
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	839	900
Huur parkeervoorzieningen DAEB	0	0
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	764	758
Vergoedingen	5.506	8.295
Overheidsontvangsten / IMG	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	3.249	1.807
Ontvangen interest	370	259
Saldo ingaande kasstromen:	100.637	99.314
Uitgaven:		
Erfpacht	43	43
Betalingen aan werknemers	17.460	15.643
Onderhoudsuitgaven	30.885	23.659
Overige bedrijfsuitgaven	22.747	21.408
Betaalde interest	15.115	13.440
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	222	746
Verhuurdersheffing	0	-48
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	860	819
Vennootschapsbelasting	4.623	5.559
Saldo uitgaande kasstromen:	91.955	81.268
Kasstroom uit operationele activiteiten:	8.682	18.045
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	19.053	12.751
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	32	38
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	872
Verkoopontvangsten grond	295	164
(Des)Investeringsontvangsten overig	525	348
Tussentelling ingaande kasstroom MVA:	19.905	14.173

Inhoudsopgave

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

	2024	2023
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	35.713	34.269
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	19.184	24.825
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	296
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	434	45
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.562	1.152
Aankoop grond	12	0
Verwerving groepsmaatschappijen	0	0
Verkoop groepsmaatschappijen	0	0
Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen	0	0
Verkoop niet-geconsolideerde deelnemingen	0	0
Investerings in overige financiële activa	0	0
Desinvesteringen in overige financiële activa	0	0
Investerings in immateriële vaste activa	0	0
Desinvesteringen in immateriële vaste activa	0	0
Investerings overig	125	159
Externe kosten bij verkoop	1.090	871
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	59.120	61.617
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-39.216	-47.444
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	1.667
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-1.981	-410
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA:	-1.981	1.257
Kasstroom uit (des)investeringen:	-41.197	-46.187
Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe geborgde leningen	39.000	65.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	7.435	34.190
Aflossing ongeborgde leningen	1.006	1.048
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:	30.559	29.762
Mutatie liquide middelen	-1.956	1.620
Liquide middelen per 1-1	5.412	3.792
Liquide middelen per 31-12	3.456	5.412

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

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 8 april 2025.

Activiteiten van Nijestee

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

Schattingen en veronderstellingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van Nijestee diverse schattingen en veronderstellingen. Het bestuur maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Nijestee. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

Tot en met het boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie door middel van een zogenaamd waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van het boekjaar 2024 is deze methodiek aangepast en gebaseerd op de uitgangspunten beschreven in de grondslagen van de balanswaardering jaarrekening bij het onderwerp beleidswaarde. De overige belangrijkste schattingen en veronderstellingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Waardering onroerende en roerende zaken tdv exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde. Of sprake is van een lagere marktwaarde dient beoordeeld te worden aan de hand van de directe en indirecte opbrengstwaarde. Indien de hoogste van deze twee berekeningen lager is dan de historische kostprijs dient een afwaardering doorgevoerd te worden. Anno 2024 is de continuïteitsveronderstelling positief waarbij de indirecte en direct opbrengstwaarde niet onder de historische kostprijs uitkomt.

Inhoudsopgave

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

Salderen

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

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

Afrondingen

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

Inhoudsopgave

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

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 (33 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 waarden marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

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

Inhoudsopgave

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

De 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. Voor projecten met betrekking tot energetische verbeteringen vindt deze bepaling plaats op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen, vermeerderd met de projectmatig energetische investering minus afwaardering marktwaardeverlies. 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 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onderhoud en verbetering

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

Inhoudsopgave

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Nijestee. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat. Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Nijestee heeft al haar vastgoed opgenomen in een meerjaren onderhoudsplanung (MJOP). Dat betreft een zeer gedetailleerd technisch document waarbij op gebouwniveau alle de te onderhouden elementen zijn benoemd. Deze onderhoudselementen zijn daarbij op hoeveelheden, onderhouds en/of vervangingscyclus en op geld gezet. Dit document is een goede basis om het noodzakelijke onderhoud te kunnen kwantificeren. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de MJOP, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Nijestee vastgestelde MJOP. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze MJOP zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening. Nijestee heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Inhoudsopgave

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Inhoudsopgave

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

De volgende gebruiksduren worden hierbij gehanteerd:

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

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

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

Financiële activa

Deelnemingen

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

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

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

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Inhoudsopgave

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

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.

Inhoudsopgave

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

Inhoudsopgave

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

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 waarderingmethoden. 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.

Inhoudsopgave

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

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 2024 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 huurdering 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.

Inhoudsopgave

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Inhoudsopgave

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

Personeel

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

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

Belastingen

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

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

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor boekjaar 2024 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Nijestee heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

Inhoudsopgave

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

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.

Inhoudsopgave

Toelichting op de balans (in duizenden euro's)

Vastgoedbeleggingen (1)

	2024	2023
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.988.078	1.892.755
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	110.049	90.714
Subtotaal	2.098.127	1.983.469
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.173	9.357
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.061	12.728
Totaal vastgoedbeleggingen	2.128.361	2.005.554

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	1. DAEB Vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	14.156	1.813	15.969	
Boekwaarde 1 januari 2024:	1.892.755	90.714	1.983.469	
Boekwaarde HKP	483.993	51.499	535.492	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.427.595	29.175	1.456.770	
Onderdeel van Overige Reserves	-18.833	10.040	-8.793	
Mutaties:				
Opleveringen	18.091	12.609	30.700	1
Investerings	1.965	0	1.965	2
Investerings PEV projecten in ontwikkeling	-443	0	-443	3
Verwervings	0	0	0	
Desinvesteringen door verkoop	-9.152	-4.460	-13.612	4
Desinvesteringen door sloop	-6.002	0	-6.002	5
Herclassificatie	-685	685	0	6
Aanpassingen marktwaarde	91.701	10.500	102.201	7
Leegstaande woningen inzake verkoop	0	0	0	
Overige mutaties	-150	0	-150	
Totaal van de mutaties	95.323	19.334	114.657	
Boekwaarde 31 december 2024	1.988.078	110.049	2.098.127	
Boekwaarde HKP	467.713	79.099	546.812	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.523.037	31.254	1.554.291	
Onderdeel van Overige Reserves	-2.672	-304	-2.976	

Toelichting:

- 1) In 2024 zijn 115 woningen opgeleverd (Hoornsediep & Siemensstraat), 1 MOG (Siemensstraat). 2 BOG (Westinghousestraat) en 160 parkeerplaatsen (Stephensonstraat). De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 30,7 miljoen;
- 2) In 2024 zijn 369 woningen duurzaam verbeterd. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 2 miljoen;
- 3) Vanwege een wijziging in presentatie worden lopende verbeteringsinvesteringen vanaf 2021 verantwoord onder ‘DAEB vastgoed in exploitatie’. Het bedrag van negatief € 443.000 betreft enerzijds de afwikkeling van de projecten 2023 (bedrag -/- € 953.000). Anderzijds betreft het lopende projecten ultimo 2024 (bedrag € 510.000);
- 4) In 2024 zijn er 68 woningen verkocht, waarvan 53 DAEB en 15 niet-DAEB. Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 23 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 13,6 miljoen negatief;

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

- 5) In 2024 is gestart met de sloop van 56 woningen in Selwerd (€ 6 miljoen negatief).
- 6) Medio 2024 is het buurthuis Zaagmuldersweg 43 samengevoegd met Irislaan 2. Daarnaast worden 2 woningen aan de Lijnbaanstraat als Niet-Daeb verhuurd. Het voorgaande resulteert in een herclassificatie van DAEB naar Niet-DAEB voor een bedrag van € 685.000.
- 7) De waardeontwikkeling van de woningmarkt in de stad Groningen laat een stijging zien t.o.v. voorgaand jaar. Er is sprake van een autonome marktwaardeontwikkeling van € 102 miljoen positief.

Opmerkingen:

- Ultimo 2024 staan er 37 woningen leeg (31 DAEB en 6 niet-DAEB) ten behoeve van verkoop in 2025. Volgens de richtlijnen van de jaarverslaggeving dient de marktwaarde van deze woningen te worden verantwoord onder “Voorraden”. Gezien het relatief beperkte belang ad € 5,6 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:

	2024	2023	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	412.741	393.935	full
Eengezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	0	0	
Meergezinswoningen	1.573.073	1.486.301	full
Meergezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	509	953	
Bedrijfsmatig onroerend goed	36.412	28.726	full
Maatschappelijk onroerend goed	75.390	73.554	full
	2.098.127	1.983.469	

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 waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

-

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

-

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX
Instandhoudingsonderhoud per vhe –Studenteneenh.	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 532	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 502	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Disconteringsvoet:	
- risicovrije rentevoet	2,45%
- sectorspecifieke risico-opslag	4,87%
- object-opslag	varieert
- marktopslag	varieert
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	5,88%
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	6,77%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2027 e.v.
BOG instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,33	+ infl.	+ infl.	+ infl.
MOG instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,91	+ infl.	+ infl.	+ infl.
BOG Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,29	+ infl.	+ infl.	+ infl.
MOG Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%	2%	2%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	2,45%			
- sectorspecifieke risico-opslag	4,87%			
- object-opslag (afhankelijk van segmentatie)	varieert			
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	8,35%			

Parameters parkeerplaatsen	2025	2026	2027	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 68	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 228	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 34	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten – garagebox	€ 46	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Disconteringsvoet:				
- risicovrije rentevoet	2,45%			
- sectorspecifieke risico-opslag	4,87%			
- object-opslag	varieert			

Inschakeling taxateur

Nijestee hanteert de full-variant. Met ingang van het verslagjaar 2021 wordt de onroerende zaken in exploitatie volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn is 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:* de taxateur taxeert de portefeuille om de specifieke markthuur per complex te bepalen;
- *Leegwaarde:* de taxateur taxeert de portefeuille om de specifieke leegwaarde per complex te bepalen. De leegwaardestijging is gebaseerd op het Handboek (Provincie Groningen);

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

- *Disconteringsvoet: de taxateur bepaalt de* disconteringsvoet van een complex. De disconteringsvoet is als volgt opgebouwd:
 - Risicovrije rentevoet. Deze bedraagt 2,45% (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.

Verloopoverzicht marktwaarde ultimo 2023 -> ultimo 2024

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 2024	Mutatie Woningen/PP	Saldo inclusief mutatie Woningen/PP	Mutatie BOG/MOG	Saldo inclusief mutatie BOG/MOG	Mutatie Totaal	Saldo inclusief mutatie Totaal
Saldo ultimo 2023		1.892.630		90.839		1.983.469
Uitgesloten van waardering	0	1.892.630	0	90.839	0	1.983.469
Voorraadmutaties	10.371	1.903.001	103	90.942	10.473	1.993.943
Vastgoedgegevens (huur, onderhoud, WOZ, etc)	38.754	1.941.755	1.318	92.259	40.072	2.034.014
Methodische wijzigingen (overdrachtskosten , etc)	6.749	1.948.503	0	92.259	6.749	2.040.763
Leegwaarde	104.165	2.052.668	0	92.259	104.165	2.144.928
Mutatiegraad & Uitpondfactor	-4.865	2.047.804	0	92.259	-4.865	2.140.063
Disconteringsvoet	-51.608	1.996.196	84	92.343	-51.524	2.088.539
Eindwaarde	11.491	2.007.687	-53	92.290	11.437	2.099.977
Exploitatielasten	-20.355	1.987.332	1.241	93.531	-19.114	2.080.863
Overige marktontwikkelingen	17.374	2.004.706	-110	93.420	17.264	2.098.127
	112.076		2.582		114.658	
Saldo ultimo 2024		2.004.706		93.420		2.098.127

Toelichting op de aard van Niet-DAEB-activiteiten

Nijestee bezit de volgende Niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2024	Aantal VHE 2023
Geliberaliseerde huurwoningen	269	249
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	52	49
Parkeervoorzieningen in exploitatie	1.491	1.347
Subtotaal (in marktwaarde opgenomen)	1.812	1.645
Overig (bergingen etc)	375	378
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling overig	0	0
Totaal	2.187	2.023

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

Inhoudsopgave

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

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

Het bestuur van Nijestee heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 699 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	* € 1 miljoen	* € 1 miljoen
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 2.098
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-/- € 96	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 493	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 282	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 156	
Disconteringsvoet	€ 328	
		-/- € 699
Beleidswaarde		€ 1.399

Dit impliceert dat circa € 699 miljoen (2023: € 898 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 1,4 miljard. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn volgende uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) gehanteerd:

Uitgangspunt voor:	2024
Streefhuur per maand	€ 668
Lasten beheer per jaar	€ 1.425
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.477

Streefhuur beleidswaarde

In de bepaling van de beleidswaarde wordt conform huurbeleid de geldende streefhuur doorgerekend. Nijestee houdt hierbij geen rekening met de mogelijkheid dat door naleving van wet en regelgeving (passend toewijzen) niet altijd de gewenste streefhuur valt te realiseren.

Beheerlasten beleidswaarde

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Onderhoud beleidswaarde

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant

De in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie-onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de MJOB van Nijestee. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Nijestee conditiemetingen. Hiertoe hanteert Nijestee een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen. Bij het opstellen van de MJOB houdt Nijestee rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2024. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

Nijestee beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar.

Achterstallig onderhoud
Nijestee heeft geen achterstallig onderhoud.

EFG labels
Nijestee heeft nog 737 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is in de berekening van de beleidswaarde een correctie doorgevoerd. Per label zijn de normbedragen cq toekomstige verplichtingen uit het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024” gehanteerd.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde
De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de uitkomst van de beleidswaarde hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 87 mln. lager
Lasten beheer per jaar	€ 50 hoger	€ 25 mln. lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 hoger	€ 25 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”.

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Nijestee heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin circa 320 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 60 woningen in het komend boekjaar worden verkocht (50 DAEB en 10 Niet-DAEB).

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

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Omschrijving (bedragen * € 1.000)		
Boekwaarde 1 januari 2024:	9.357	12.728
Boekwaarde HKP	9.357	12.728
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0
Mutaties:		
Investeringsen	58.690	0
Overboeking van voorziening	-16.378	0
Overboeking naar in exploitatie-nieuwbouw	-32.665	0
Herclassificatie van exploitatie- energetisch verb.	953	0
Herclassificatie naar in exploitatie-energetisch verb.	-510	0
Overboeking naar voorziening	19.412	0
Desinvesteringen/afboeking kosten	-23.687	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Herclassificatie	0	-717
Waardeverandering	0	3.050
Overige mutaties	0	0
Totaal van de mutaties	5.816	2.333
Boekwaarde 31 december 2024	15.173	15.061
Boekwaarde HKP	15.173	15.061
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0

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

- NB Tonkenstraat	13.111
- Gebiedsontwikkeling Selwerd	1.074
- Gebiedsontwikkeling Stadshavens	498
- Overige	490
Totaal	15.173

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

Bloemsingel, 31 ateliers	1.205
De Velden, 10 woningen	4.045
Sterrenhof, 12 woningen	2.282
Grunobuurt, 7 woningen	5.099
Stadswerf, 6 woningen	2.430
Totaal	15.061

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

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 2024: 66 (2023: 69). In 2024 zijn er 2 woningen en 1 atelier teruggekocht en doorverkocht. Deze eenheden zijn niet meer bestemd voor verkoop onder voorwaarden.

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

Materiele vaste activa (2)

5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie

	2024	2023
5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie	12.670	13.456
Totaal Materiële vaste activa	12.670	13.456

5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie	
Omschrijving (bedragen * € 1.000)	
Aantal verhuureenheden	2
Boekwaarde 1 januari 2024	13.456
Mutaties:	
Opleveringen	0
Investerings	115
Verwervingen via fusie/overname	0
Desinvesteringen door verkoop	0
Desinvesteringen door sloop	0
Herclassificatie	0
Afschrijving	-901
Overige mutaties	0
Totaal van de mutaties	-786
Boekwaarde 31 december 2024	12.670

Inhoudsopgave

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

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

	2024	2023
Kantoor Damsterplein	12.256	12.938
Kantoor Antillenstraat	100	100
Automatisering	314	418
	12.670	13.456

Financiële vaste activa (3)

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

6. Deelnemingen	
Boekwaarde 1 januari 2024	1
Investerings / aankopen / verstrekkingen	0
Desinvesteringen / verkopen / aflossingen	0
Resultaat deelnemingen	0
Dividenduitkering deelnemingen	0
Boekwaarde 31 december 2024	1

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1-1-2024	Aan-/verkopen	Resultaat / dividend deelneming	Waarde-wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2024
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% (2023: 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:

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	561	596
Dotaties ten gunste van het resultaat	0	0
Onttrekking ten laste van het resultaat	-36	-35
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
Boekwaarde 31 december	525	561
De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:		
	2024	2023
Belastinglatentie leningen	525	561
Boekwaarde 31 december	525	561

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Ultimo 2024 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 550 miljoen. De commerciële waardering is € 552,6 miljoen. Voor het verschil van € 2,6 miljoen is conform de jaarrekeningregels een actieve latentie gevormd van € 0,5 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)

	2024	2023
Stand per 1 januari	116	115
Aflossingen	-9	-9
Waardeveranderingen	2	9
Stand per 31 december	109	116

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)

	2024	2023
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.345	692
11. Overige voorraden	286	342
Totaal	2.631	1.034

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.

	Aantal	Boekwaarde 31-12-2024	Verwachte opbrengstwaarde
Verwachte verkopen			
Sociaal vastgoed: woningen			
2025	0	0	0
2026 t/m 2029	0	0	0
Totaal	0	0	0

10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

	2024	2023
Gelderse Roosstraat	1.433	0
Antillenstraat (*)	420	420
Beijumerweg 24	220	0
Paradijsvogelstraat 2 (*)	147	147
Paradijsvogelstraat 9 (*)	125	125
Totaal	2.345	692

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

Inhoudsopgave

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

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	692	692
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie in verband met sloop	1.653	0
Overboeking van sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	0
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afboekingen naar lagere realiseerbare waarde	0	0
Verkoop grondpositie	0	0
Overige kosten	0	0
Stand per 31 december	2.345	692

Voor de locaties Antillenstraat, Paradijsvogelstraat 2 en Paradijsvogelstraat 9 zijn de omstandigheden tov voorgaande jaren niet gewijzigd en heeft er geen taxatie plaatsgevonden in 2024. De locatie Gelderse Roosstraat en de locatie Beijumerweg 24 zijn in 2024 gesloopt. De getaxeerde waarde ultimo 2024 bedraagt respectievelijk € 2.500 en € 220.

Omschrijving	Balanswaarde	Taxatie	Verschil
Antillenstraat	420	430	10
Beijumerweg 24	220	220	0
Gelderse Roosstraat	1.433	2.500	1.067
Paradijsvogelstraat 2/9	272	600	328
Totaal	2.345	3.750	1.405

11. Overige voorraden

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

Vorderingen (5)

	2024	2023
12. Huurdebiteuren	1.016	818
13. Overheid	69	150
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	33	21
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	735	816
17. Overlopende activa	1.153	431
Totaal	3.006	2.236

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

12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Huurdebiteuren	1.127	917
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-111	-99
Totaal	1.016	818

Onder de post huurdebiteuren zijn eveneens de te vorderen servicekosten opgenomen. Van de huurdebiteuren is een bedrag van circa € 53 toe te rekenen aan Niet-DAEB.

Inhoudsopgave

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

14. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	2024	2023
BTW	33	21
Totaal	33	21

17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Te ontvangen verkochte woningen / erfpacht (Niet-DAEB)	0	0
Te ontvangen subsidies vastgoed	26	0
Te verrekenen met bewoners	798	417
Overige	330	14
Totaal	1.153	431

Liquide middelen

	2024	2023
Kas	2	6
Rekening-courant ABN-Amro bank	16	10
Rekening-courant BNG	3.438	5.396
Totaal	3.456	5.412

Van de liquide middelen is -/- € 4.561 toe te rekenen aan DAEB. Aan Niet-DAEB is € 8.017 toe te rekenen.

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
19. Overige reserves	6.032	31.066
20. Herwaarderingsreserve	1.442.368	1.610.592
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	92.105	-193.258
Totaal	1.540.504	1.448.400

19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand 1 januari	31.066	37.510
Mutaties		
Overheveling gerealiseerde verkopen van herwaarderingsreserve	8.832	5.247
Overheveling gerealiseerde sloop naar overige reserve	5.570	7.427
Resultaat vorig boekjaar	-39.436	-19.118
	-25.034	-6.444
Stand 31 december	6.032	31.066

Inhoudsopgave

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

20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	1.610.592	1.601.801
Mutaties:		
Overheveling gerealiseerde verkopen naar overige reserve	-8.832	-5.247
Overheveling gerealiseerde sloop naar overige reserve	-5.570	-7.427
Resultaat vorig boekjaar, onderdeel herwaarderingsreserve	-153.822	21.465
	-168.224	8.791
Stand per 31 december	1.442.368	1.610.592

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 2024 is, na voorstel resultaatbestemming 2024 ad € 92.105 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	1.987.568	110.049	2.097.617
Historische kostprijs	467.713	79.099	546.812
Verschil	1.519.855	30.950	1.550.805
Herwaarderingsreserve	1.523.037	31.254	1.554.291
Via Overige reserves	-3.182	-304	-3.486

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.554 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2023: € 1.457 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.

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

21. Resultaat na belastingen van het boekjaar

	2024	2023
Resultaat voorgaand boekjaar	-193.258	2.347
Ongerealiseerd resultaat vorig boekjaar naar herwaarderingsreserve	153.822	-21.465
Gerealiseerd resultaat vorig boekjaar naar overige reserve	39.436	19.118
	0	0
Toekenning resultaat huidig boekjaar	92.105	-193.258
Stand per 31 december	92.105	-193.258

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 92.105 positief als volgt te bestemmen:

-
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 19.818 verlies aan de overige reserves te onttrekken.
-
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 111.923 ten bate 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 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 9 april 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorzieningen (7)

	2024	2023
22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.814	17.779
23. Latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	20.814	17.779

22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2024	2023
Stand per 1 januari	17.779	24.426
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-16.378	-24.426
Toevoegingen	19.412	17.779
Stand per 31 december	20.814	17.779

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

De stand ultimo 2024 bestaat uit de volgende projecten:

Omschrijving	Bedrag
- NB Meerstad de Zeilen	3.461
- NB Grunobuurt Couchette	2.091
- NB Meerstad Groenewei	1.080
- EV Boerhaavelaan	5.602
- EV Gespikkeld bezit Paddepoel	3.614
- EV Oude Boteringe & Pausgang	2.021
- EV Bergkristal Jaspis Goudlaan Spinel	1.401
- EV Oosterhamrikkade	946
- EV Gespikkeld bezit Oost Beijum	509
- EV Gespikkeld bezit Vinkhuizen	88
Totaal	20.814

Langlopende schulden (8)

	2024	2023
24. Schulden aan overheid	18.505	20.953
25. Schulden aan banken	515.001	492.682
26. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	14.201	12.154
27. Overige schulden	1.967	2.189
Totaal	549.674	527.979

24. Schulden aan overheid

	2024	2023
Stand per 1 januari	23.421	27.255
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	0	0
Aflossing	-2.468	-3.834
	-2.468	-3.834
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling	20.954	23.421
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.448	-2.468
Stand per 31 december	18.505	20.953

Van de leningenportefeuille schulden aan overheid is een bedrag van € 5.941 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

25. Schulden aan banken

	2024	2023
Stand per 1 januari	499.202	465.601
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	39.000	65.000
Aflossing	-6.520	-31.399
	32.480	33.601
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling	531.682	499.202
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-16.681	-6.519
Stand per 31 december	515.001	492.682

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

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

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

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom	Gemiddelde rente	Gemiddelde resterende looptijd
Annuïteit	36	113.636	3,39%	11,2
Basisrente	11	144.000	3,43%	36,1
Fixe	39	265.000	2,12%	25,9
Flexlening	2	30.000	3,12%	10,9
Aflossing flexlening		0		-
Totaal	88	552.636	2,78%	24,7
Waarvan DAEB	83	545.672		
Waarvan Niet-DAEB	5	6.963		

De looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

Looptijd	Aantal leningen	Stand per 31-12-2024
Tussen 0 en 5 jaar	8	35.450
Tussen 5 en 10 jaar	32	100.469
Tussen 10 en 15 jaar	9	59.764
Tussen 15 en 20 jaar	5	45.954
Langer dan 20 jaar	34	311.000
Totaal	88	552.636

De leningen portefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Soort lening	Aantal	Stand per 31-12-2024
Vastrentende leningen	73	351.682
Variabel rentende leningen	4	56.954
Basisrente leningen	11	144.000
Totaal	88	552.636

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

Geldgevers	Aantal	Stand per 31-12-2024	Gemiddelde rente	Aandeel van totaal
BNG	41	264.298	2,39%	47,83%
Gemeente Groningen	15	20.953	2,79%	3,79%
NWB	27	237.384	3,26%	42,95%
Monuta	1	6.000	0,74%	1,09%
N26 Bank GMBH	1	6.000	1,47%	1,09%
Stichting pensioenfonds ABP	2	12.000	3,11%	2,17%
Pensioenfonds Aegon	1	6.000	3,29%	1,09%
Totaal	88	552.636	2,78%	100,00%

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

Inhoudsopgave

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

26. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	12.154	13.288
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-685	-36
Opwaarderingen	2.732	0
Afwaarderingen	0	-1.098
Stand per 31 december	14.201	12.154

De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 35 woningen (2023: 37) en 31 ateliers (2023: 32).

Deze post is als volgt samengesteld:

Bloemsingel, 31 ateliers	1.091
De Velden, 10 woningen	3.904
Sterrenhof, 12 woningen	2.145
Grunobuurt, 7 woningen	4.701
De Stadswerf, 6 woningen	2.360
Totaal	14.201

27. Overige schulden

	2024	2023
Waarborgsommen	215	220
Erfpachtverplichtingen (Niet-DAEB)	1.752	1.969
Totaal	1.967	2.189

De erfpachtverplichtingen zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Pioenstraat	55	73
Gerbrand Bakkerstraat	1.223	1.380
Hyacinthstraat	265	280
Kooykerplein	208	236
Totaal	1.752	1.969

Kortlopende schulden (9)

	2024	2023
28. Schulden aan overheid	2.453	2.485
29. Schulden aan banken	16.681	6.519
30. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.942	6.156
31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.904	6.268
32. Overige schulden	792	740
33. Overlopende passiva	11.995	12.044
Totaal	39.768	34.212

Inhoudsopgave

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

28. Schulden aan overheid

	2024	2023
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen gemeente Groningen	2.448	2.468
Overige Gemeente Groningen	5	17
Totaal	2.453	2.485

Van de aflossingsverplichting komend boekjaar is een bedrag van € 1.023 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

29. Schulden aan banken

	2024	2023
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	16.681	6.519
Totaal	16.681	6.519

Van de aflossingsverplichting komend boekjaar is een bedrag van € 0 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

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

	2024	2023
Loonbelasting	748	682
Omzetbelasting	2.254	3.685
Vennootschapsbelasting	1.901	1.901
Premies bedrijfsvereniging	0	0
Totaal	4.904	6.268

32. Overige schulden

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

33. Overlopende passiva

	2024		2023	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Niet vervallen rente op leningen	6.527	0	5.983	0
Vooruit ontvangen aardbeving subsidie	779	0	2.761	0
Nog te betalen projectkosten	1.074	0	1.386	0
Te verrekenen met bewoners	820	0	729	0
Vooruit ontvangen huur	497	0	401	0
Overig	2.298	0	785	0
Totaal	11.995	0	12.044	0

Van de overlopende passiva (onderdeel “niet vervallen rente op leningen”) is een bedrag van € 78 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

Inhoudsopgave

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

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 (2023: € 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, hoofdsom € 30 miljoen.

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Rentevoet leningen met resterende looptijden

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

Bedragen * € 1.000,-

Restant looptijd	Aantal leningen	tot 1%	1%-2%	2%-3%	3% - 4%	4% -5%	5% -6%	> 6%	Totaal
0 - 5 jaar	8	24.450	11.000	0	0	0	0	0	35.450
5 - 10 jaar	32	10.477	13.324	10.024	39.554	14.503	10.806	1.781	100.469
10 - 15 jaar	9	18.000	0	0	25.012	16.752	0	0	59.764
15 - 20 jaar	5	14.405	0	0	31.549	0	0	0	45.954
20 - 25 jaar	1	0	0	0	6.000	0	0	0	6.000
25 - 30 jaar	6	0	0	6.000	30.000	0	0	0	36.000
30 - 35 jaar	5	0	6.000	12.000	0	45.000	0	0	63.000
35 - 40 jaar	13	7.000	0	26.000	99.000	21.000	0	0	153.000
40 - 45 jaar	5	30.000	0	0	0	0	0	0	30.000
45 - 50 jaar	4	5.000	12.000	6.000	0	0	0	0	23.000
Totaal	88	109.332	42.324	60.024	231.115	97.255	10.806	1.781	552.636

De effectieve rentevoet van leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,78%

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
2025	9.129	10.000
2026	8.748	5.000
2027	9.041	5.000
2028	9.285	6.000
2029	9.611	6.000
Totaal	45.815	32.000

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 24,7 jaar (2023: 25,7 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.

Inhoudsopgave

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

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

Bedragen * € 1.000)	Boekwaarde 2024	Boekwaarde 2023	Reële waarde 2024	Reële waarde 2023
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
- Deelnemingen	1	1	1	1
- Belastinglatenties	525	561	525	561
- Overige vorderingen	109	116	109	116
- Vlottende vorderingen	3.006	2.236	3.006	2.236
- Liquide middelen	3.456	5.412	3.456	5.412
Totaal	7.098	8.326	7.098	8.326
Financiële passiva:				
- Langlopende schulden	552.636	522.623	629.789	577.258
- Kortlopende schulden	39.768	34.212	39.768	34.212
Totaal	592.403	556.835	669.557	611.469

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 2024.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling waren corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage. In 2021 is het borgingsstelsel van het WSW gewijzigd. De verplichting van een obligo is vervangen door een obligolening. Nijestee heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Nijestee niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Nijestee. De obligo lening van Nijestee bedraagt € 13.460.000,- 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 2024 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 184 (2023: € 194).

	2024	2023
Periode < 1 jaar	0	0
1 jaar < periode < 5 jaar	184	194
Totaal	184	194

Erfpachtverplichtingen

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

Huurverplichtingen

Nijestee is een huurverplichting aangegaan voor de huur van de grond onder de studio's aan de Vrydemalaan. De huur voor 2024 bedraagt € 111, het contract loopt tot 1 april 2025 met een optie tot verlenging tot 1 april 2026.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen in sociaal vastgoed voor nieuwbouw, renovatie en energetische verbeteringen van woningen voor een totaalbedrag van € 32.606 (2023: € 47.755), 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 € 2.737 (2023: € 3.258).

Terugkoopverplichtingen

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

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

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 net als voorgaand jaar geen heffing voor saneringssteun aan de corporatiesector opgelegd.

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

Vaststellingsovereenkomst directeuren
In december 2023 heeft onze RvC besloten tot een tweehoofdig bestuur en de directiefunctie als laag in de organisatiestructuur op te heffen. Met de desbetreffende directeuren is een vaststellingsovereenkomst overeengekomen waarin de transitievergoeding is beschreven. Doordat de organisatieontwikkeling een volgende fase is ingegaan heeft de bestuurder E. Schieven besloten om Nijestee per 1 april 2025 te verlaten (totaal waarde ca. € 160.000).

Niet in de balans opgenomen activa

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Tot en met 2024 zijn 66 woningen/ateliers onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2023: 69 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.

Inhoudsopgave

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

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

34. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	87.967	85.294
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.856	2.588
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.155	1.102
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.141	2.135
	94.119	91.119
Huurderving wegens leegstand	-1.232	-985
Huurderving wegens oninbaar	-100	-50
Huurderving wegens wijkvernieuwing	-865	-756
Totaal	91.923	89.328

Per 1 juli 2024 is een jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 5,3% doorgevoerd (1 juli 2023: 2,3%). Voor EFG labels betreft dat 4,3%.

35. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.171	5.979
Derving wegens leegstand	-70	-57
Totaal	6.101	5.922

36. Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Servicecontracten	-6.430	-5.774
Toegerekende organisatiekosten	-126	-131
Totaal	-6.556	-5.906

38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Beheers- en administratiekosten VvE	-453	-446
Kosten energielabeling	-367	-267
Deurwaarderskosten	-37	-99
Woningnet beheer en optimalisatie	-125	-98
Inschrijfgeld Woningnet	291	249
Doorberekening Woonurgentie	147	154
Dekking vaste activa	2.177	1.682
Overige baten / lasten	-1.131	-677
	502	499
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Bij: bruto salarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-8.788	-8.306
Bij: overige toegerekende lasten	-3.518	-3.144

Inhoudsopgave

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

Totaal	-11.804	-10.951
--------	---------	---------

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 2024 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:

	2024	2023
Salarissen	-12.055	-11.314
Sociale lasten	-2.099	-1.875
Pensioenen	-1.405	-1.450
Overige personeelskosten	-3.417	-2.891
Totaal	-18.976	-17.530

Bij Nijestee waren ultimo 2024 200 werknemers in dienst (2023: 206,3). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten. Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel, per ultimo 2024 is als volgt:

	Fte
Bestuur & managers	10,6
Staf bestuur	4,7
Controlling	2,9
Stafdiensten	13,0
Financiën & Databeheer	12,0
Faciliteiten Informatie & Technologie	10,9
Woonservice	19,4
Woonzaken	28,4
Huurzaken	12,8
Service	45,4
Vastgoed	16,8
Onderhoud, Beheer & Realisatie	21,2
Woonurgentie	1,9
Totaal	200,0

Pensioenlasten

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

Over 2024 bedroeg de gemiddelde beleidsdekkingsgraad van het SPW 130,3% (2023: 131,5%). 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.

Inhoudsopgave

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

39. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Niet-planmatig onderhoud:		
Dagelijks- en verhuisonderhoud	-13.644	-11.739
Brand- en stormschades	-329	-140
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-171	-168
	-14.144	-12.047
Planmatig onderhoud:		
Gerealiseerde werkzaamheden	-9.513	-6.990
Contract onderhoud (CV, lift etc)	-3.244	-2.589
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.513	-1.440
Woonomgeving	-787	-706
Exploitatie bijdrage warmteleveranciers	-339	-455
	-15.397	-12.180
Bij: toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-6.383	-6.956
Af: beheerkosten werkapparaat	2.423	2.463
Totaal	-33.500	-28.720

40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

	2024	2023
Operationele lasten:		
Belastingen	-6.943	-6.448
Verzekeringen	-398	-396
Contributie landelijke federatie	-95	-89
Verhuurdersheffing	0	48
Heffing huurcommissie	-30	-30
Huur gronden	-115	-114
Waterschapslasten	-1.608	-1.381
Overige operationele kosten	0	0
	-9.189	-8.410
Opbrengsten in mindering op operationele lasten:		
Resultaat erfpacht	85	77
Overige / vergoedingen poli	2	2
	87	79
Totaal	-9.102	-8.331

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling is als volgt te specificeren:

	2024	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	885
Totaal	0	885

De totale omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling is te kwalificeren als Niet-DAEB.

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

De uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling zijn als volgt te specificeren

	2024	2023
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-837
Totaal	0	-837

43. Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	0	-28
Totaal	0	-28

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2024	2023
Woningen vanuit verhuur	17.283	10.595
Woningen/ateliers vanuit VoV	517	382
Maatschappelijk onroerend goed	0	0
Garages en bergingen	430	278
Grond in erfpacht	304	164
Locaties	0	0
Totaal	18.533	11.419

Van de totale verkoopopbrengst ad € 18.533, is een bedrag van € 6.348 te kwalificeren als Niet-DAEB.

45. Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-43	-40
Totaal	-43	-40

46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille

De boekwaarde verkocht bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2024	2023
Woningen vanuit verhuur	-13.143	-8.620
Woningen/ateliers vanuit VoV	-434	-378
Bedrijfsonroerend goed	0	0
Garages en bergingen	-252	-156
Grond in erfpacht	0	-71
Locaties	-120	151
Verkoopkosten	0	0
Totaal	-13.949	-9.074

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Van de totale boekwaarde ad € 13.949 is een bedrag van € 4,797 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:

	2024	2023
Woningen vanuit verhuur	68	49
Woningen/ateliers vanuit VoV	3	2
Bedrijfsonroerend goed	0	0
Garages en bergingen	25	16
Grond in erfpacht	7	4
Locaties	0	0
Totaal	103	71

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt te specificeren:

	2024	2023
Afwaardering MV (*1) investeringen sociaal vastgoed	1.534	-8.739
Afwaardering MV (*2) energetische verbeteringsprojecten	-19.887	-20.667
Waardeverandering investeringen sociaal vastgoed - sloop	-6.002	5.196
Waardeverandering investeringen commercieel vastgoed - sloop	-	-28
Verhuiskosten	-1.845	-1.022
Afboeking en nazorg diverse projecten	209	-235
Afboeking kosten projecten omgeving	-891	-795
Afboeking overige	-272	-515
Totaal	-27.153	-26.805

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

MV nieuwbouw Meerstad de Zeilen	-3.501
MV nieuwbouw Grunobuurt Couchette	-1.989
MV nieuwbouw Meerstad Groenewei	-1.222
MV nieuwbouw Selwerd fase 2a	-811
MV nieuwbouw Grunobuurt Neff	-585
MV nieuwbouw oplevering Grunobuurt Parkeerhuis	583
MV nieuwbouw taxatie jmk Tonkenstraat	3.819
MV nieuwbouw oplevering Grunobuurt Tender	5.327
MV nieuwbouw diversen	-85
Totaal	1.534

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

MV Energetische verbetering Boerhaavelaan	-5.866
MV Energetische verbetering gespikkeld bezit Paddepoel	-3.733
MV Energetische verbetering gespikkeld bezit Vinkhuizen	-3.225
MV Energetische verbetering Boteringe & Pausgang	-2.148
MV Energetische verbetering Blauwe Dorp	-999
MV Energetische verbetering Oosterhamrikade	-994
MV Energetische verbetering Bleekveld	-923
MV Energetische verbetering Oost Beijum	-751
MV Energetische verbetering G. Doustraat eo	191
MV Energetische verbetering via Onderhoud	-1.439
Totaal	-19.887

Inhoudsopgave

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

48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

	2024	2023
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	91.701	-177.204
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	10.500	-10.558
Totaal	102.201	-187.762

De niet-gerealiseerde waardeverandering is als volgt te specificeren:

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Reguliere waardemutatie a.g.v. marktontwikkelingen	91.701	10.500	102.201
Totaal	91.701	10.500	102.201

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

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

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed VoV	3.051	-1.237
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed VoV	-2.731	1.098
Totaal	319	-139

50. Overige activiteiten

	2024	2023
Vergoeding telefoonmasten	66	16
Totaal	66	16

51. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Obligo WSW	-154	-680
Bestuurskosten	-117	-130
Accountantskosten	-172	-162
Taxatiekosten	-118	-114
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-68	-66
Kosten salarisverwerking	-35	-36
Visitatie	0	-1
Advieskosten fiscaal	-51	-49
Overige lasten	-2	-21
Toegerekende organisatiekosten :		
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-1.167	-1.174
Overige toegerekende lasten	-838	-713
Totaal	-2.722	-3.146

Inhoudsopgave

1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

52. Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
De leefbaarheidskosten zijn als volgt te specificeren:		
Fysieke kwaliteit woonomgeving	-945	-752
Leefklimaat in de buurt	-335	-267
Sociale samenhang in de buurt	-740	-589
Overige toegerekende lasten	-387	-378
Totaal	-2.407	-1.986

Saldo financiële baten en lasten (14)

	2024	2023
Het saldo financiële baten en lasten is als volgt te specificeren:		
53. Wijziging in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
54. Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	77	355
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.513	1.110
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.041	-13.935
Totaal	-13.451	-12.470

Van de rentelasten is een bedrag van € 142 te kwalificeren als Niet-DAEB.

57. Belastingen

	2024	2023
De belastingen zijn als volgt te specificeren:		
Mutatie tijdelijke verschillen	-36	-35
Vennootschapsbelasting 2021	0	620
Vennootschapsbelasting 2022	472	-964
Vennootschapsbelasting 2023	-1.037	-4.255
Vennootschapsbelasting 2024	-5.752	0
Totaal	-6.352	-4.634

Het effectieve belastingtarief bedraagt 5,84% in 2024 (2023: 2,5%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 25,8%, 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:	98.457
- Onrendabele investeringen en waardeveranderingen	-75.509
- Saneringsheffing	0
- Afschrijvingen	-499
· Verkoopresultaat bestaand bezit	2.867
- Energetische verbeteringen	-4.802
- Rente	9.763
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	-7.930
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-76.110
Belastbaar bedrag	22.347
Af: Herbestedingsreserve	0
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar:	22.347

Inhoudsopgave

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

Toelichting op het kasstroomoverzicht (in duizenden euro's)

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2023	5.412	
Zeer liquide effecten per 31 december 2023	0	
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens het kasstroomoverzicht		5.412
Balansmutatie geldmiddelen in 2024		-1.956
Liquide middelen per 31 december 2024	3.456	
Zeer liquide effecten per 31 december 2024	0	
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens het kasstroomoverzicht		3.456

Inhoudsopgave

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Inhoudsopgave

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

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

Wet Normering Topinkomens

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

De WNT is van toepassing op Nijestee. Het voor Nijestee toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 vastgesteld op € 233.000 (bezoldigingsklasse H).

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

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt zijn:

Gegevens 2024

<i>bedragen x € 1</i>	E.J. Schieven	H.J.J. Vogel *
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [29/2]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	173.922	24.636
Beloningen betaalbaar op termijn	23.822	3.382
Subtotaal	197.744	28.019
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	38.197
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	197.744	26.423
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2023

<i>bedragen x € 1</i>	E.J. Schieven	H.J.J. Vogel
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2023	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	164.030	130.893
Beloningen betaalbaar op termijn	22.038	20.409
Subtotaal	186.067	151.302
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	223.000
Bezoldiging	186.067	151.302

* Functionaris wordt tot uiterlijk 31 mei 2026 aangemerkt als topfunctionaris in verband met de functie als topfunctionaris tot en met 31 mei 2022.

Inhoudsopgave

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

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

bedragen x € 1		R. Swart
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Kalenderjaar		2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)		[16-09] t/m [31/12]
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		4,00
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar		473
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar		€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand		123.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		104.533
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode		75.680
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		75.680
-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		75.680
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	J. de Jeu	A.S. Jonkman	G.J.M. Scholten
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[05/02] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.222	14.920	14.952
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			
	31.512	23.300	23.300
-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag			
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging			
	20.222	14.920	14.952
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			
	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	J. de Jeu	A.S. Jonkman	G.J.M. Scholten
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	[1/1] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.432	14.280	14.334
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			
	33.450	22.300	22.300

Inhoudsopgave

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

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	E.H.C. van der Laan	F.P. Trip	M.P. Verberk
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01] t/m [09/04] en [25-11] tm [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging	5.711	15.188	14.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.722	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	5.711	15.188	14.920
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	E.H.C. van der Laan	F.P. Trip	M.P. Verberk
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	[01/01] t/m [31/12]	[21/06] t/m [31/12]	[20/05] t/m [31/12]
Bezoldiging	14.650	7.546	8.992
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	11.853	13.808

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

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

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	H.J.J. Vogel *
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	directeur vastgoed
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	65.064
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	65.064
Waarvan betaald in 2024	65.064
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Inhoudsopgave

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

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:

	2024
	BDO Accountants
Controle van de jaarrekening 2024	154
Andere controle opdrachten	16
Totaal	170
	2023
	BDO Accountants
Controle van de jaarrekening 2023	146
Andere controle opdrachten	16
Totaal	162

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het jaar 2024 zijn verricht. Bovenstaande toelichting van de accountantshonoraria van BDO is verplicht op grond van de wet (artikel 2: 382a BW).

Inhoudsopgave

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

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 2024 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de Niet-DAEB-tak op te nemen. Hieronder voldoet Nijestee aan die verplichting.

BALANS 2024 (voor resultaatverdeling - Bedragen * € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	1.988.078	0	0	1.988.078
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	110.049	0	110.049
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	15.061	0	15.061
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.409	3.763	0	15.173
Totaal van vastgoedbeleggingen:	1.999.488	128.873	0	2.128.361
II Materiele vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	12.670	0	0	12.670
Totaal van materiële vaste activa:	12.670	0	0	12.670
III Financiële vaste activa				
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	116.531	1	-116.531	1
2. Latente belastingvordering(en)	525	0	0	525
3. Leningen u/g	1.000	0	-1.000	0
4. Overige vorderingen	0	109	0	109
Totaal van financiële vaste activa:	118.056	110	-117.531	635
Totaal vaste activa	2.003.288	105.795	-89.396	2.141.666
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.345	0	0	2.345
3. Overige voorraden	286	0	0	286
Totaal voorraden:	2.631	0	0	2.631
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	962	53	0	1.016
2. Overheid	69	0	0	69
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	33	0	0	33
5. Overige vorderingen	697	39	0	735
6. Overlopende activa	1.137	16	0	1.153
Totaal vorderingen:	2.898	108	0	3.006
III Liquide middelen	-4.561	8.017	0	3.456
Totaal vlottende activa:	968	8.126	0	9.093
Totaal ACTIVA	2.131.181	137.109	-117.531	2.150.759

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
 - Overige gegevens
 - Controleverklaring accountant

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herw aarderingsreserve	1.442.368	55.635	-55.635	1.442.368
2. Overige reserves	6.032	44.686	-44.686	6.032
3. Resultaat Boekjaar	92.105	16.210	-16.210	92.105
Totaal eigen vermogen:	1.540.504	116.531	-116.531	1.540.504
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.503	310	0	20.814
2. Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal voorzieningen:	20.503	310	0	20.814
III Langlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	18.505	0	0	18.505
2. Schulden aan banken	515.001	0	0	515.001
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
4. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	14.201	0	14.201
5. Overige schulden	0	1.967	0	1.967
Totaal langlopende schulden:	533.506	17.168	-1.000	549.674
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	1.426	1.027	0	2.453
2. Schulden aan banken	16.681	0	0	16.681
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.942	0	0	2.942
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.003	1.901	0	4.904
5. Overige schulden	750	42	0	793
6. Overlopende passiva	11.866	129	0	11.995
Totaal kortlopende schulden:	36.667	3.100	0	39.768
Totaal PASSIVA	2.131.181	137.109	-117.531	2.150.759

Inhoudsopgave

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

BALANS 2023 (voor resultaatverdeling - Bedragen * € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	1.892.755	0	0	1.892.755
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	90.714	0	90.714
3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	0	12.728	0	12.728
4. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.120	2.236	0	9.356
Totaal van vastgoedbeleggingen:	1.899.875	105.678	0	2.005.553
II Materiele vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	13.456	0	0	13.456
Totaal van materiële vaste activa:	13.456	0	0	13.456
III Financiële vaste activa				
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	88.396	1	-88.396	1
2. Latente belastingvordering(en)	561	0	0	561
3. Leningen u/g	1.000	0	-1.000	0
4. Overige vorderingen	0	116	0	116
Totaal van financiële vaste activa:	89.957	117	-89.396	677
Totaal vaste activa	2.003.288	105.795	-89.396	2.019.687
VLOTTENDEACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0
2. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor de verkoop	692	0	0	692
3. Overige voorraden	342	0	0	342
Totaal voorraden:	1.034	0	0	1.034
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	783	35	0	818
2. Overheid	150	0	0	150
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	0	0	21
5. Overige vorderingen	466	350	0	817
6. Overlopende activa	431	0	0	431
Totaal vorderingen:	1.851	385	0	2.236
III Liquide middelen	-5.024	10.436	0	5.412
Totaal vlottende activa:	-2.138	10.820	0	8.682
Totaal ACTIVA	2.001.150	116.616	-89.396	2.028.369

Inhoudsopgave

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

- Bijlagen
- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herw aarderingsreserve	1.610.592	40.294	-40.294	1.610.593
2. Overige reserves	31.066	52.095	-52.095	31.066
3. Resultaat Boekjaar	-193.258	-3.993	3.993	-193.258
Totaal eigen vermogen:	1.448.400	88.396	-88.396	1.448.400
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.294	2.484	0	17.779
2. Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal voorzieningen:	15.294	2.484	0	17.779
III Langlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	13.990	6.963	0	20.953
2. Schulden aan banken	492.682	0	0	492.682
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
4. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	12.154	0	12.154
5. Overige schulden	0	2.189	0	2.189
Totaal langlopende schulden:	506.673	22.307	-1.000	527.979
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	1.462	1.023	0	2.485
2. Schulden aan banken	6.519	0	0	6.519
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.156	0	0	6.156
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.024	2.244	0	6.268
5. Overige schulden	702	38	0	740
6. Overlopende passiva	11.920	123	0	12.043
Totaal kortlopende schulden:	30.784	3.428	0	34.212
Totaal PASSIVA	2.001.150	116.616	-89.396	2.028.369

Inhoudsopgave

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

WINST- EN VERLIESREKENING 2024

WINST- EN VERLIESREKENING (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	87.039	4.884	0	91.923
Opbrengsten servicecontracten	5.777	324	0	6.101
Lasten servicecontracten	-6.208	-348	0	-6.556
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-11.177	-627	0	-11.804
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.721	-1.780	0	-33.500
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.618	-484	0	-9.102
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	35.093	1.969	0	37.062
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegekende organisatiekosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.186	6.348	0	18.533
Toegekende organisatiekosten	-28	-15	0	-43
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.152	-4.797	0	-13.949
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.005	1.536	0	4.541
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.148	1.996	0	-27.153
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.701	10.500	0	102.201
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	0	319	0	319
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.552	12.815	0	75.367
Opbrengst overige activiteiten	0	66	0	66
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat Overige activiteiten	0	66	0	66
Overige organisatiekosten	-2.577	-145	0	-2.722
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.279	-128	0	-2.407
Wijziging in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	77	0	0	77
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	938	575	-36	1.477
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.900	-142	36	-15.005
Saldo financiële baten en lasten	-13.884	433	0	-13.451
Totaal resultaat voor belastingen	81.910	16.548	0	98.457
Belastingen	-6.015	-337	0	-6.352
Resultaat uit deelnemingen	16.210	0	-16.210	0
Totaal resultaat na belastingen	92.105	16.210	-16.210	92.105

Inhoudsopgave

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

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

WINST- EN VERLIESREKENING 2023

WINST- EN VERLIESREKENING (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	84.734	4.595	0	89.328
Opbrengsten servicecontracten	5.617	305	0	5.922
Lasten servicecontracten	-5.602	-304	0	-5.906
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10.388	-563	0	-10.951
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.243	-1.477	0	-28.720
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.902	-428	0	-8.331
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	39.217	2.127	0	41.343
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	885	0	885
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-837	0	-837
Toegerekende organisatiekosten	0	-28	0	-28
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	20	0	20
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.232	2.339	-151	11.419
Toegerekende organisatiekosten	-38	-2	0	-40
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.409	-1.817	151	-9.074
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.785	520	0	2.305
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.494	-4.311	0	-26.805
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-185.774	-1.989	0	-187.762
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	-139	0	-139
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-208.267	-6.439	0	-214.707
Opbrengst overige activiteiten	0	16	0	16
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat Overige activiteiten	0	16	0	16
Overige organisatiekosten	-2.984	-162	0	-3.146
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.884	-102	0	-1.986
Wijziging in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	0	355	0	355
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.041	69	-36	1.074
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.777	-159	36	-13.899
Saldo financiële baten en lasten	-12.736	266	0	-12.470
Totaal resultaat voor belastingen	-184.869	-3.755	0	-188.623
Belastingen	-4.396	-238	0	-4.634
Resultaat uit deelnemingen	-3.993	0	3.993	0
Totaal resultaat na belastingen	-193.258	-3.993	3.993	-193.258

Inhoudsopgave

KASSTROOMOVERZICHT 2024 (Bedragen * € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	87.053	4.459	0	91.512
Vergoedingen	5.213	293	0	5.506
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	3.182	66	0	3.249
Ontvangen interest	36	334	-36	334
Saldo ingaande kasstromen	95.485	5.152	-36	100.601
Uitgaven:				
Erfpacht	43	0	0	43
Betalingen aan werknemers	16.532	928	0	17.460
Onderhoudsuitgaven	29.245	1.641	0	30.885
Overige bedrijfsuitgaven	21.538	1.208	0	22.747
Betaalde interest	14.927	188	-36	15.079
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	222	0	0	222
Verhuurdersheffing	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	814	46	0	860
Vennootschapsbelasting	4.377	246	0	4.623
Saldo uitgaande kasstromen	87.699	4.256	-36	91.919
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.786	896	0	8.682
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	13.981	5.073	0	19.053
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	32	0	32
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	295	0	295
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	525	0	525
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	13.981	5.924	0	19.905
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	22.026	13.687	0	35.713
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	19.184	0	0	19.184
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	434	0	434
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.562	0	0	2.562
Investerings overig	138	0	0	138
Externe kosten bij verkoop	800	290	0	1.090
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	44.710	14.411	0	59.120
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-30.729	-8.487	0	-39.216
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	1.981	0	0	1.981
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.981	0	0	1.981
Kasstroom uit (des)investerings	-32.710	-8.487	0	-41.197

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

Inhoudsopgave

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

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	39.000	0	0	39.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	7.435	0	0	7.435
Aflossing ongeborgde leningen	0	1.006	0	1.006
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.565	-1.006	0	30.559
Mutatie liquide middelen	6.641	-8.596	0	-1.955
Liquide middelen per 1-1	-5.024	10.436	0	5.412
Liquide middelen per 31-12	1.617	1.839	0	3.456
Mutatie	6.641	-8.596	0	-1.955

Inhoudsopgave

KASSTROOMOVERZICHT 2023 (* € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	84.726	4.227	0	88.953
Vergoedingen	7.868	427	0	8.295
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.790	17	0	1.807
Ontvangen interest	36	259	-36	259
Saldo ingaande kasstromen	94.420	4.930	-36	99.314
Uitgaven:				
Erfpacht	43	0	0	43
Betalingen aan werknemers	14.838	805	0	15.643
Onderhouds uitgaven	22.421	1.238	0	23.659
Overige bedrijfs uitgaven	20.306	1.101	0	21.408
Betaalde interest	13.272	205	-36	13.440
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	746	0	0	746
Verhuurdersheffing	-48	0	0	-48
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	777	42	0	819
Vennootschapsbelasting	5.273	286	0	5.559
Saldo uitgaande kasstromen	77.628	3.676	-36	81.268
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.792	1.253	0	18.045
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	10.992	1.911	-151	12.751
Verkoopontvangsten w oongelegenheden (VOV)	0	38	0	38
Verkoopontvangsten nieuw bouw	0	872	0	872
Verkoopontvangsten grond	0	164	0	164
(Des) Investeringsontvangsten overig	0	348	0	348
Tussentelling ingaande kasstroom M VA	10.992	3.332	-151	14.173
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w oongelegenheden	25.386	8.882	0	34.269
Woningverbetering, w oon- en niet w oongelegenheden	24.825	0	0	24.825
Aankoop, w oon- en niet w oongelegenheden	0	0	0	0
Nieuw bouw verkoop, w oon- en niet w oongelegenheden	296	151	-151	296
Aankoop w oongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	45	0	45
Sloopuitgaven, w oon- en niet w oongelegenheden	1.152	0	0	1.152
Investerings overig	159	0	0	159
Externe kosten bij verkoop	741	130	0	871
Tussentelling M VA uitgaande kasstroom	52.559	9.209	-151	61.617
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-41.567	-5.877	0	-47.444
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	1.667	0	0	1.667
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	410	0	0	410
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.257	0	0	1.257
Kasstroom uit (des)investerings	-40.310	-5.877	0	-46.187

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

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

Inhoudsopgave

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

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuw e te borgen leningen	65.000	0	0	65.000
Nieuw e ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	34.190	0	0	34.190
Aflossing ongeborgde leningen	0	1.048	0	1.048
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.810	-1.048	0	29.762
Mutatie liquide middelen	7.291	-5.671	0	1.620
Liquide middelen per 1-1	-12.315	16.107	0	3.792
Liquide middelen per 31-12	-5.024	10.436	0	5.412
Mutatie	7.291	-5.671	0	1.620

Inhoudsopgave

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Nijestee is opgesteld door het Bestuur op 18 maart 2025.

Algemeen bestuurders:

De heer S.R.J. van der Tol

De heer R. Swart

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 8 april 2025.

de heer J. de Jeu
Voorzitter

mevrouw G.J.M. Scholten
Vice-voorzitter

Mevrouw A.B. Jonkman
Lid

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

de heer F.P. Trip
Lid

Mevrouw M.P. Verberk
Lid

Inhoudsopgave

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

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Inhoudsopgave

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Nijestee

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Nijestee te Groningen gecontroleerd.

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Inhoudsopgave



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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 37,6 mln. 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 € 2,0 mln hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 102.000 rapporteren, alsmede 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 een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Inhoudsopgave



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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Onze 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 en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 9.1 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 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, 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.

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 of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;

Inhoudsopgave



1

Tevreden huurders

2

Goede toekomstbestendige woningen

3

Betaalbare woningen

4

Voldoende woningen

5

Prettig samen wonen in de buurt

6

Onze samenwerkingspartners

7

Organisatie en personeel

8

Verslag van de Raad van Commissarissen

9

Naleving wetgeving en risicobeheersing

10

Financiën

11

Verklaring maatschappelijke verantwoording

12

Kengetallen

Bijlagen

• Jaarrekening

• Overige gegevens

• Controleverklaring accountant

te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf ‘De kernpunten van onze controle’.	▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;

Inhoudsopgave



	▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparaagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

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

Inhoudsopgave



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

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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 gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2.098.127 wat neerkomt op 98% 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 in de grondlagen onder ‘Vastgoedbeleggingen’ van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Nijestee externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de	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 2024, 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 door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Nijestee aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te

Inhoudsopgave



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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

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 markthuurlang 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.	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. Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting van de post ‘Vastgoedbeleggingen’ van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.	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 de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten

Inhoudsopgave



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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

De 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. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. 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.	verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties In de toelichting van de past 'Vastgoedbeleggingen' in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze
--	--

Inhoudsopgave



	waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

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.

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.

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

Inhoudsopgave



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

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 fraude of fouten.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, 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 fraude of fouten, 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;

Inhoudsopgave

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



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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. 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, 16 april 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Digitaal ondertekend door:

Jos J. Herst
16 april 2025 22:28 +02:00

J.J. Herst RA