

# Jaarverslag 2023





# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

# Jaarverslag 2023



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## Voorwoord

In ons jaarverslag blikken we terug op wat we het afgelopen jaar deden in het belang van de volkshuisvesting in de stad Groningen. We zijn ruim honderd jaar geleden opgericht om mensen met weinig geld goed en betaalbaar te huisvesten. Deze opdracht is nog steeds actueel, want de behoefte om betaalbaar in de stad te wonen blijft.



### Goede woningen

Ook in 2023 zetten we vol in op verduurzamen en toevoegen van woningen.

We leverden 150 woningen op. In Selwerd rondden we de eerste fase van de wijkvernieuwing af door het woongebouw Rode Eik op te leveren en startten we met de tweede fase door de sloop van enkele blokken. In de Grunobuurt leverden we het woongebouw Tractie op en bouwden we meteen door met het volgende: Tender. Dat bouwen doen we met aandacht voor kwaliteit. Dit wordt gewaardeerd: Tractie scoorde de 3e plaats in de verkiezing voor de Groninger Architectuurprijs. Dat maakt ons niet alleen trots; het is ook het bewijs dat sociale huur mooi kan zijn!

### Betalbare woningen

Voor onze bewoners is een betaalbare woning ook een woning met lage energielasten. Daarom verduurzamen we; met de selectie van een vaste aannemer heeft dit nog meer vaart gekregen. Dit jaar hebben we onder andere de Tressenplaats opgeleverd, de voormalige marechausseekazerne uit 1924. Deze is met veel liefde en inspanning verduurzaamd met behoud van de karakteristieke waarde. Aan bewoners die nog niet van onze verduurzaming kunnen profiteren, omdat hun huis later aan de beurt is, deelden we samen met de andere corporaties in Stad en de gemeente energiebesparende maatregelen uit. Bijna 3000 van onze huurders hebben daarvan gebruik gemaakt. Net als alle corporaties hebben we bovendien

voor huurders met een laag inkomen de huur verlaagd tot € 575. Dit betrof circa 3000 huishoudens.



### Samenwerken

Samenwerkingen zijn meer en meer noodzakelijk om onze eigen opgaven te kunnen realiseren, zoals hierboven al blijkt. Daarom besloten we op zoek te gaan naar een strategische nieuwbouwpartner; we verwachten hier veel van. Ook werken we steeds nauwer samen met andere corporaties. Zo zijn we, als corporaties, samen met Humanitas en de gemeente erin geslaagd om dit jaar de achterstand in de huisvesting van statushouders en nareizigers in te halen. We hebben samen zelfs zó veel mensen een nieuw thuis kunnen geven, dat een deel van onze taakstelling voor 2024 al is ingelost. Ook maatschappelijke partners zijn onmisbaar. Dat is een breed spectrum, van onze Huurdersraad tot en met het Rijk. We kunnen het niet alleen; samen kunnen we het beter.

### Organisatieontwikkeling

In dit jaar heeft de organisatie een enorme ontwikkeling doorgemaakt. We hebben in januari met alle medewerkers de koppen bij elkaar gestoken. Samen formuleerden we onze wensen en ambities; het toekomstbeeld voor de komende jaren. In december heeft onze RvC besloten tot een tweehoofdig bestuur en de directiefunctie als laag in de organisatiestructuur op te heffen. Zo willen we onze wendbaarheid vergroten en de hiërarchie verminderen. Dit alles zijn grootse stappen; nodig om onze ambities waar te maken. Uniek was het om te zien dat de organisatie zelf met deze voorstellen kwam.



### Integriteit

Als maatschappelijke organisatie willen we integer functioneren. Door een uitzending

van Nieuwsuur over vastgoedbezit kwam de schijn van belangenverstremgeling aan het licht. De RvC en het bestuur van Nijestee hebben een voorbeeldfunctie in gewenst gedrag. Als organisatie hebben we dan ook direct de feiten verzameld en openheid van zaken gegeven. De RvC en het bestuur namen samen deel aan een integriteitssessie. Daar is een standpunt geformuleerd over het vastgoedbezit. Dit is vertaald naar een herijkte bedrijfscode die eind 2023 is goedgekeurd door de RvC.

### Veel gebeurd, veel bereikt

Dit was mijn eerste volledige jaar als bestuurder van Nijestee. Er is veel gebeurd; geen verrassing, want ik wist waaraan ik begon. Met name de opgave op het gebied van de organisatieverandering is intens. Dit vraagt veel van alle collega's, en ik zie tot mijn vreugde dat ze meebewegen. Ook de OR, Huurdersraad en RvC zijn bereid om kritisch mee te bewegen. Ik heb daar veel respect voor en ben daar dankbaar om. Samen houden we het einddoel voor ogen: gelukkige bewoners in goede, betaalbare woningen.



### Samen verder

We blijven ons met hart en ziel inzetten voor voldoende, goede en betaalbare woningen in buurten waar het fijn is om te wonen. De veranderende financiële omstandigheden maken dat we scherper aan de wind varen en nog alerter zijn als omstandigheden veranderen. Ook zien we steeds vaker dat we onze eigen doelen alleen kunnen bereiken in samenwerking met anderen. In de loop van 2024 zullen we het nieuwe strategische kader vaststellen; ons kompas voor de komende periode.

**Esseline Schieven**  
Algemeen directeur / bestuurder

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023

Doelstelling	KPI/ Mijlpaal (MP) 2023	Realisatie	Conclusie
Onze woningen zijn betaalbaar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 94% van onze woningen heeft een huur onder de 2e aftoppingsgrens (€ 693,60).</li> <li>• De huurachterstand van onze huurders bedraagt maximaal 0,55% van de totale huuropbrengst.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 93% heeft een huur onder de 2e aftoppingsgrens.</li> </ul>	!
Onze woningen zijn goed en duurzaam.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onze huurders ervaren de woningkwaliteit met een gemiddelde van 7,2 of hoger</li> <li>• Ons woningbezit bestaat uit 45% of meer label A, 50% label B t/m D en 5% of minder label E t/m G.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De huurachterstand van onze huurders bedraagt 0,74%. We merken dat huurders steeds lastiger de huur kunnen betalen. We zetten in op vroegtijdig contact.</li> <li>• Het gemiddelde bedraagt 7,0.</li> </ul>	!
We hebben voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We verbeteren 358 woningen projectmatig energetisch.</li> <li>• Minstens 126 woningen sluiten we aan op het warmtenet.</li> <li>• Maximaal 34% van onze woningen heeft een conditiescore van 3 of hoger.</li> <li>• De methodiek van De goede woning is uitgewerkt en geïmplementeerd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% heeft label A, 51% label B t/m D en 6% label E t/m G. De externe partij die energielabel afgeeft heeft achterstand en de herlabelling met nieuwe berekeningssystematiek zorgt soms voor verschuiving in energielabels.</li> <li>• 373 woningen zijn energetisch verbeterd.</li> <li>• 126 woningen aan de Goudflat zijn eind 2023 van het gas af.</li> <li>• 10% van de woningen heeft een gemiddelde conditiescore van 3 of hoger.</li> <li>• De methodiek van De goede woning is uitgewerkt en geïmplementeerd.</li> </ul>	! ! ! !
Onze huurders wonen in plezierige en veilige buurten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We leveren 199 nieuwe woningen op.</li> <li>• We leveren 150 flexwoningen op.</li> <li>• We hebben 176 woningen gesloopt.</li> <li>• We verkopen 50 DAEB en 25 niet-DAEB woningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 199 nieuwe woningen zijn opgeleverd.</li> <li>• Oplevering van de flexwoningen vindt niet plaats.</li> <li>• 76 woningen zijn gesloopt (Selwerd en Beijumerweg)</li> <li>• 49 woningen verkocht, waarvan 44 DAEB en 5 niet-DAEB.</li> </ul>	! ! ! !
We zorgen voor voldoende passende woningen voor bijzondere doelgroepen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De leefbaarheidscore in enquête woonbeleving is minstens 7,3.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,32 (enquête zomer 2023).</li> </ul>	!
Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 10% van de sociale nieuwbouwwoningen is toegewezen aan bijzondere doelgroepen.</li> <li>• We hebben een visie en beleid beschreven op de doelgroep zorgbehoevende senioren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9,7% van nieuwbouw is toegewezen aan een bijzondere doelgroep. Het lager aantal toegewezen woningen bij de nieuwbouw van Selwerd fase 1 zal bij het volgende nieuwbouwproject (Selwerd fase 2) worden gecompenseerd.</li> <li>• De visie op Wonen en zorg is in concept klaar en in januari 2024 in concept besproken in DO/ MT. Daarna is het voorgelegd aan de Huurdersraad. Na vaststelling van die visie kan ook het beleid voor ouderen verder uitgewerkt worden.</li> </ul>	! !
Onze huurders beoordelen onze dienstverlening als goed.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 80% van onze huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger (nieuwe huurder, vertrokken huurder, geholpen met achterstand, reparatieverzoek en planmatig onderhoud).</li> <li>• Minimaal 85% van de serviceverzoeken is first time fixed.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe huurder: 76% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger.</li> <li>• Vertrokken huurder: 69% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger.</li> <li>• Huurder met betaalachterstand: 78% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger.</li> </ul>	! ! !



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparatieverzoek: 84% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger. ✓</li> <li>• Planmatig onderhoud: 57% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een 8 of hoger. Er is een beperkt aantal enquêtes afgenomen. Er is een bredere uitvraag nodig. !</li> <li>• Gemiddeld is 78% van de serviceverzoeken first time fixed. !</li> </ul>	
Onze medewerkers zijn betrokken en bevlogen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het ziekteverzuim bij onze werknemers is maximaal 4%.</li> <li>• De score bij de bevlogenheidsmeting is 8 of hoger.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,5%. ✓</li> <li>• 8,3 ✓</li> </ul>	
We zijn financieel gezond.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We voldoen aan externe ratio's van AW en WSW; met name tussentijdse sturing op ICR.</li> <li>• Onze investeringsruimte is € 83 miljoen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We voldoen op basis van de begroting 2024 aan financiële ratio's. ✓</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onze verkoopomzet is € 21,4 miljoen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is circa € 60 miljoen geïnvesteerd. Dit is lager dan begroot vanwege afstel in nieuwbouw (flex en onbenoemd) en uitstel van sloop. !</li> </ul>	
We borgen de governance.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het tekenen van voldragen prestatieafspraken.</li> <li>• Het AW-oordeel is positief (geen interventies).</li> <li>• Het WSW-oordeel is laag risicoprofiel.</li> <li>• De Begroting 2024 is voor 1 december goedgekeurd in de RvC.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De verkoopomzet is € 11,9 miljoen door lagere verkoopprijzen en minder woningverkoppen. !</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het tekenen van voldragen prestatieafspraken. ✓</li> <li>• Het AW-oordeel is positief (geen interventies). ✓</li> <li>• Het WSW-oordeel is laag risicoprofiel. ✓</li> <li>• De Begroting 2024 is voor 1 december goedgekeurd in de RvC. ✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken zijn door alle partijen getekend. ✓</li> <li>• Positief oordeel (geen interventies). ✓</li> <li>• Laag tot gemiddeld risicoprofiel ontvangen. ✓</li> <li>• De Begroting 2024 is tijdig goedgekeurd. ✓</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een goedkeurend accountantsoordeel bij de jaarrekening en dVi. ✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goedkeurend accountantsoordeel ontvangen bij jaarrekening en dVi ✓</li> </ul>	
We zorgen dat onze organisatie klaar is voor de toekomst.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het strategisch kader is herijkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het traject voor de herijking is medio 2023 opgestart onder begeleiding van een externe partij. Het strategisch kader is naar verwachting in Q1/ Q2 2024 gereed. !</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De duurzaamheidsvisie is geactualiseerd. ✓</li> <li>• AGW: activiteiten vanuit het plan zijn uitgerold. ✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De duurzaamheidsvisie is geactualiseerd. ✓</li> <li>• De opdracht voor AGW is verstrekt. Hiermee is het project formeel succesvol afgerond. Voor de implementatie wordt een doorstart gemaakt in samenwerking met de opdrachtnemer. ✓</li> </ul>	
We zijn innovatief.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Project Bryder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 75% van de vastgoedinformatie die in Viewpoint staat, is in Bryder vindbaar.</li> </ul> </li> <li>• We automatiseren de data-overdracht tussen Bryder en 1 strategisch partner.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze mijlpaal is geannuleerd vanwege veranderende omgevingsfactoren. Er zijn mogelijkheden in een applicatie die we overkoepelend gebruiken. Bovendien zijn er nieuwe inzichten over onze data-infrastructuur. In 2024 gaan we op zoek naar de optimale configuratie voor de inzet van applicaties om vastgoedinformatie vast te leggen. !</li> <li>• Door verschillende oorzaken is het nog niet gelukt om 1 van de 4 koppelingen te activeren waaraan we in 2023 gewerkt hebben. In 2024 gaan we door met het proberen om deze koppelingen tot stand te brengen. De dynamiek van het vorige punt speelt ook hier een rol. !</li> </ul>	

**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. Dit heeft dan soms wel tot gevolg dat de realisatie achter blijft. In 2023 is dat wat extremer dan in andere jaren. De oorzaken hiervoor zijn divers. Enerzijds komt het door wijziging van inzicht, anderzijds zijn we soms ook afhankelijk van andere partijen en hebben we realisatie niet helemaal zelf in de hand. Ook komt het voor dat doelstellingen net niet gehaald worden en dan toch rood kleuren. Voor de komende jaren zullen we de haalbaarheid van de doelstellingen nadrukkelijk kritisch beoordelen.

✓ = gerealiseerd  
! = niet gerealiseerd

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

In 2023 investeerden we veel in het inrichten van interne processen, zoals het inlogportaal, het sleutelproces en persoonlijke contacten met bewoners. Het uiteindelijke doel is de dienstverlening te verbeteren. We verwachten de effecten hiervan in 2024 en de jaren daarna.

### 1.1 Landelijke vergelijking tevredenheid huurders

Tevreden huurders en toekomstbestendige woningen zijn onze hoofddoelen. Corporaties worden ieder jaar met elkaar vergeleken, onder andere op het punt van de tevredenheid van huurders. In het najaar van 2023 maakte Aedes de scores per corporatie bekend. Op het huurdersoordeel scoorden we een A. Het hoogste cijfer kregen we van huurders met een reparatieverzoek: 8,2. Dat is 0,5 hoger dan het landelijk gemiddelde.

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter
Presentatieveld Huurdersonderdeel			A
Nieuwe huurders	8,0	7,7	A
Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,7	A
Vertrokken huurders	7,6	7,4	B

### 1.2 Eigen onderzoek

We deden in 2023 weer een eigen periodiek onderzoek naar de tevredenheid van huurders. Daarin vroegen we huurders wat ze vonden van hun woning, buurt en dienstverlening. We waren blij om te zien dat bijna alle punten zijn verbeterd ten opzichte van 2022.

Onderdeel enquête	2020	2022	2023
Ervaren woningkwaliteit	6,8	7,0	7,0
Buurt cijfer	7,1	7,2	7,3
Nijestee cijfer	7,2	7,3	7,4



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

### 1.3 Klachtafhandeling

Een klacht is een uiting van ontevredenheid over de diensten, producten, het beleid van Nijestee of gedrag of houding van medewerkers. Meldingen van overlast en reparatieverzoeken worden niet als klacht behandeld; deze worden wel met regelmaat als klacht ingediend. Nijestee gaat uit van het principe: als een huurder zijn klacht ervaart als een klacht, dan is het een klacht. Op die manier registreerden we in 2023 meer klachten dan het voorgaande jaar: 209. De meeste klachten gaan over onderhoud.

De regie over klachten was bij Nijestee in handen van één persoon. Om dit minder kwetsbaar te maken, is dit eind 2023 verplaatst naar het team Woonservice. We sturen op het halen van de afhandelingstermijn van maximaal 10 werkdagen. De klachtafhandeling leggen we sinds eind 2023 vast in ons primaire proces. Deze strakke monitoring geeft ons meer grip op de kwaliteit van het afhandelen. Ook helpt het om klachten in de toekomst te voorkomen. Deze nieuwe manier van werken voorziet in de behoefte om te leren en te verbeteren op dit gebied.

Alle klachten handelen we zo zorgvuldig mogelijk af. Desondanks kan het zijn dat een bewoner het niet eens is met een beslissing of niet tevreden is over de afhandeling van de klacht. We zijn aangesloten bij de Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. Bij deze commissie kunnen huurders gratis klachten indienen. Na een hoorzitting geeft de commissie een advies. We volgen die adviezen altijd op. In 2023 rondde de commissie 10 zaken af die aan Nijestee gerelateerd waren. Alle afgeronde zaken zijn na bemiddeling opgelost, zo meldt de Klachtencommissie. 4 zaken uit 2023 lopen nog.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

Ook bij de Huurcommissie, een landelijke overheidsorganisatie, kunnen bewoners terecht voor klachten. De Huurcommissie brengt leges in rekening, de kosten worden terugbetaald aan de partij die in het gelijk wordt gesteld. In 2023 behandelde de commissie 10 zaken waarin Nijestee partij was. 8 keer kwam het tot een uitspraak, waarvan Nijestee 5 keer in het gelijk werd gesteld. 1 zaak is nog in behandeling en 2 zaken zijn tijdens de procedure ingetrokken door de huurder. De klachten gingen over onderhoud en huurprijs bij aanvang van de huur.

## 1.4 Meer inzicht in contact

In 2022 kregen we via een analyse meer inzicht in het soort vragen die huurders stelden. In 2023 gebruikten we deze informatie om voorbereidingen te treffen voor een digitaal platform. Daarmee kunnen huurders bijvoorbeeld reparatieverzoeken en klachten digitaal indienen. We weten dat huurders en woningzoekenden voorkeur hebben voor persoonlijk contact. Ook wij zien voordelen hiervan; daarom blijven we die mogelijkheid bieden. In 2024 voeren we dit digitale platform in.

De tool die aan de basis staat voor dit digitale platform, geeft inzicht in meldingen, waardoor we vroegtijdig op meldingen kunnen reageren.





# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



## Dit is een geweldige stap richting duurzamer wonen.

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

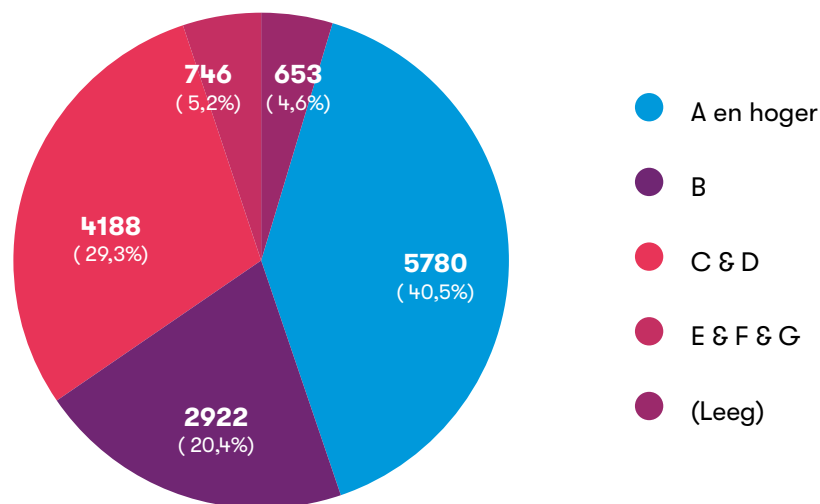
Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 2 Goede toekomstbestendige woningen

### 2.1 Energietransitie

De energiekosten zijn sinds 2022 enorm. Wij zijn al jaren bezig om ons bezit te verduurzamen, zodat bewoners kunnen besparen op hun woonlasten. Ons doel voor 2023 is dat meer dan 45% van de woningen label A en hoger heeft en minder dan 5% label E, F of G. De doelen van 2023 bleken te ambitieus, ondanks het verduurzamen van 373 woningen. 40% heeft eind 2023 het label A en hoger en 5,2% heeft label E, F of G.



### CO2-uitstoot

Een andere manier om het energieverbruik aan te geven is de CO2-uitstoot die door het stoken van aardgas vrijkomt. Die CO2-uitstoot nam in 2022 met 10% af ten opzichte van 2021. (We hebben nog geen inzicht in de gegevens van 2023.) Deze enorme daling is verklaarbaar vanwege het veranderde stookgedrag door de energiecrisis; landelijk daalde de uitstoot met 8%. Wij beïnvloedden de stookcijfers door gasloze nieuwbouw op te leveren, bestaande bouw te verduurzamen en energiebesparende maatregelen uit te delen.

### Visie op duurzaamheid

In december 2023 stelden we een herijkte visie op duurzaamheid vast. Nijestee vindt duurzaamheid belangrijk. We maken weloverwogen duurzame keuzes die zich uitbetalen in het heden en/maar ook zeker in de toekomst. Zo maakt Nijestee

het wonen voor huurders prettiger, en het leven waardevoller. Aan de basis van de visie liggen strategische keuzes: tevreden huurders, voldoende, goede, betaalbare, duurzame woningen en plezierige, veilige buurten. We houden 3 nuchtere randvoorwaarden in het achterhoofd: betaalbaarheid, haalbaarheid en randvoorwaardelijkheid. We maken de visie concreet aan de hand van 4 duurzame thema's: circulariteit, biodiversiteit/natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en energietransitie. We vinden alle duurzame thema's belangrijk, maar we zullen vaak keuzes moeten maken. Die keuzes hangen af van het specifieke vraagstuk. En onvermijdelijk ook van kosten/batenanalyses. We gaan zelf het goede voorbeeld geven door in onze bedrijfsvoering duurzaam te handelen.

### Warmtenet

In 2023 sloten we 276 woningen direct aan op het duurzame warmtenet. Dit ging om 45 nieuwe woningen in het complex Rode Eik in Selwerd en 105 woningen in het complex Reguleator in de Grunobuurt. We bouwden hier zelf de WKO en leverden die vervolgens over aan Warmtestad. Daarnaast sloten we de Goudflat aan met in totaal 126 woningen.

### UITGELICHT: Goudflat

Met medewerking en veel tolerantie van bewoners, heeft de Goudflat in 2023 een metamorfose ondergaan. De woningen zijn gasloos gemaakt en aangesloten op het warmtenet, wat een flink aantal aanpassingen vergde.

- De oude radiatoren zijn vervangen door radiatoren met meer capaciteit, vanwege de lagere stooktemperatuur van maximaal 70 graden.
- De cv-leidingen zijn vervangen; er lag 1 leiding, nu zijn het er overal 2.
- De cv-stijgbuizen zijn goed geïsoleerd en er zijn nieuwe koven omheen geplaatst.
- De afleversets zijn vervangen.
- Alles is bouwkundig hersteld en – brandwerend – afgewerkt.
- Er zijn nieuwe inductiekooktoestellen geplaatst.
- De gasaansluitingen zijn gesaneerd.
- De elektrische aansluitingen zijn verzwwaard.

We sloten dit feestelijk af met enige publiciteit en een barbecue voor bewoners en alle mensen die aan dit project hebben gewerkt.



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## Samen met andere eigenaren verduurzamen

Nijestee heeft circa 2000 woningen die onderdeel uitmaken van circa 150 verschillende VvE's. Hier zitten ook woningen bij die slecht of minder goed geïsoleerd zijn. Omdat de schil van deze woningen eigendom is van de VvE, kunnen we niet zomaar verduurzamen. Hiervoor hebben we ook de overige eigenaren nodig. Dit vraagt de nodige tijd en aandacht. In 2023 hebben we de notitie Verduurzamen van VvE's vastgesteld. Hierin is omschreven wat we gaan doen om ook onze woningen in een VvE te verduurzamen. In 2023 spraken we met 34 VvE's over verduurzaming van het gebouw. We zetten ons maximaal in om ook bewoners van VvE's in een duurzame woning te laten wonen.

## 2.2 Hart voor duurzaamheid

De insteek van Nijestee is om bewoners zoveel mogelijk te bewegen zelf duurzame maatregelen te nemen of deze te initiëren. Initiatieven worden zo mogelijk beloond; sinds 2023 kunnen individuele huurders verzoeken indienen voor zonnepanelen, dubbelglas of een sedumdak. Ook vragen we vaak de medewerking van bewoners. Hieronder staan voorbeelden uit 2023.

- Bewoners van de eerste verdieping van de Aquamarijnflats hadden last van op-trekkende kou. We isoleerden daarom de plafonds van de bergingen.
- Op verzoek van individuele bewoners plaatsten we in totaal 206 zonnepanelen.
- Samen met bewoners in het Hoornse Meer hebben we groene gevels aangelegd; goed voor biodiversiteit en verkoeling op hete dagen.
- Bij de Helix ontsteenden we 80 m<sup>2</sup> stoep om ruimte te maken voor plantvakken en bomen. Zo verlagen we de hittestress en kan de bodem meer water opnemen.
- In de Bosboom Toussaintstraat hebben we samen met bewoners de beplanting in de voortuinen aangepakt. De biodiversiteit kreeg een flinke boost.
- Aan de Turfsingel en aan de Zaagmuldersweg en het Linnaeusplein veroorzaakten platte daken hitte in de zomer. We hebben er in totaal 501 m<sup>2</sup> sedumdak aangebracht. Bijkomend voordeel: dit neemt ook overtollig regenwater op.
- De parkeerplaats van de Goudflat hebben we vergroend zodat de bodem water beter opneemt en hitte niet wordt vastgehouden.

## UITGELICHT: Groene daken (sedumdaken)

De gemeente Groningen geeft subsidie om inwoners beter te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering. De subsidie is onder andere beschikbaar voor een groen dak. Nijestee maakt actief bekend onder huurders dat deze subsidie beschikbaar is. In 2023 zijn enkele individuele aanvragen voor een sedumdak goedgekeurd. We verwachten in 2024 een stijgende lijn.

## 2.3 Onderhoud

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

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

Onze gemiddelde conditiescore in 2023 is een 1,5. We wilden dat maximaal 34% van onze woningen een conditiescore heeft van 3 of hoger. Eind 2023 heeft 10% van de woningen een conditiescore van 3 of hoger. Dus van 90% van de woningen is de onderhoudstoestand goed of uitstekend. Conclusie is dat het doel gehaald is. In 2023 gaven we € 22,8 miljoen uit aan onderhoud.

De conditiescore gaat over de buitenkant van de woningen en zegt niets over de binnenkant, zoals vocht of schimmel. De afgelopen jaren kregen corporaties veel meldingen over deze problematiek. Ook wij kregen diverse meldingen en we ondernamen acties om het aantal schimmelmeldingen terug te dringen.

Om de kwaliteit van de woningen beter in beeld te krijgen, ontwikkelden we een sturingsmodel, De goede woning genaamd. In dit

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

model beoordelen we 5 aspecten: veiligheid, duurzaamheid, interieur, installaties en exterieur (casco). Dit model gebruiken we nu om te bepalen waarop we moeten inzetten.

De planning van het onderhoud baseren we altijd op cijfers; bijvoorbeeld: na x jaar moeten kozijnen geveerd worden. Sinds 2023 letten we ook meer op de behoefte van bewoners. Als via de enquête woonbeleving bepaalde zaken slecht scoren, nemen we die op in de onderhoudsprogrammering.

## Periodieke veiligheidskeuring

In 2023 keurden we 296 woningen in het kader van de periodieke veiligheidskeuring waarmee we dit jaar startten. We letten op elektrische installaties, gasinstallaties en verwarmingsinstallaties. En op loden leidingen en legionellarisico's.

We startten met de oudste woningen in ons bezit. In veel gevallen bleek de aarding niet of niet zichtbaar te zijn. Verder bleek dat veel bewoners een oude aardgaslang gebruikten voor hun kooktoestel. Het is niet onveilig, maar we adviseerden hen deze preventief te vervangen.

## 2.4 Woningen verduurzamen per straat of blok

We verduurzamen ieder jaar 300 tot 350 woningen per straat of blok. We zetten als eerste in op terugdringing van het energieverbruik door de woningen goed te isoleren. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan op al gepland onderhoud, zodat we de overlast voor bewoners beperken. Voor 2023 stonden 358 woningen op de planning. Deze doelstellingen behaalden we, ondanks tegenslagen met hogere prijzen van materialen en beschikbaarheid van mensen. De strategische samenwerking met Dura Vermeer werpt zijn vruchten af.

Vanaf begin maart 2023 vervangen we bij deze energetische verbeterprojecten ook – onder voorwaarden – keukens die ouder zijn dan 15 jaar en badkamers en toiletten die ouder zijn dan 25 jaar. De reden hiervan is dat als we toch bezig zijn dit maar direct doen, zodat de woning voor langere tijd toekomstbestendig is. Aanleidingen zijn eigen ervaringen en input van bewoners via de enquête woonbeleving.

Project	Buurt	Opgeleverd in 2023	Label vóór verbetering	Label na verbetering
Gerard Doustraat	Kostverloren	36	C	A+
Jensemaheerd	Beijum	17	C	A
Binnenstad-Oost	Centrum	59	C	A
Tressenplaats	Helpman	43	G	A
Vinkhuizen fase 4	Vinkhuizen	128	C	A
Vinkhuizen fase 5	Vinkhuizen	61	C	A
Calenuslaan	Corpus den Hoorn	23	C	A+
Lijnbaanstraat	Centrum	6	C	A
Totaal		373		

## 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. In 2022 nam de Europese Unie de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) aan.

Hoewel de CSRD vooralsnog niet verplicht is voor woningcorporaties, speelt duurzaamheid wel een belangrijke rol voor ons. Dit hebben we ook zo vastgelegd in onze strategische koers en recent vastgestelde duurzaamheidsvisie. In de voorgaande hoofdstukken hebben we beschreven op welke manier we het afgelopen jaar en in de toekomst bezig zijn met het verduurzamen van ons vastgoed en onze bedrijfsvoering. Denk daarbij aan de pilot in de Grunobuurt met houtbouw, de sloop van de woningen in Selwerd waarbij we zoveel mogelijk materialen gaan hergebruiken, de uitwerking van onze mobiliteit voor medewerkers. Mooi is te zien dat al onze inspanningen ook al zichtbare resultaten hebben, want de CO2 uitstoot van de woningen is in 2022 met 10% gedaald ten opzichte van 2021 (cijfers over 2023 zijn nog niet bekend).

Het komende jaar gebruiken we om CSRD uit te werken door na te denken op welke duurzaamheidselementen we willen rapporteren die voor ons strategisch van belang zijn.



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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

Mevrouw Edens woont al meer dan 40 jaar in Lewenborg.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 3 Betaalbare woningen

### 3.1 Huurbeleid

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

Hieronder staan de uitgangspunten van ons huurbeleid.

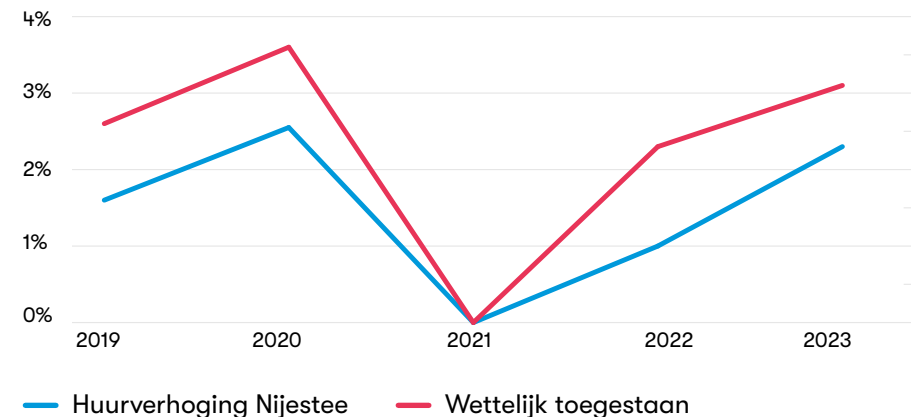
- De huurprijs heeft een duidelijke relatie met kwaliteit (wws-punten).
- Wij passen geen inkomensafhankelijke huren toe, tenzij dat verplicht is.
- We zoeken de balans tussen betaalbaarheid voor huurders en voldoende inkomsten om te kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming.
- Het beleid is uitlegbaar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

### 3.2 Huurprijzen

In februari 2023 werd het wetsvoorstel Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen aangenomen. Per 1 juli verlaagden we daarom de huren voor bewoners met een laag inkomen naar € 575,03. Bij andere bewoners bleef de huur gelijk of steeg de huur, maar met een maximum van 2,3%. Omdat we betaalbaarheid belangrijk vinden, bleven we ver weg van de wettelijk toegestane verhoging van 3,1%. We bevroren de huur in verschillende situaties, bijvoorbeeld bij woningen met energielabel E, F of G. Wij voelen ons sterk verantwoordelijk voor de hoge energielasten in deze woningen; we renoveren ze zo snel mogelijk.

Eind 2023 had 92,8% van onze woningen een huur onder € 693,60.

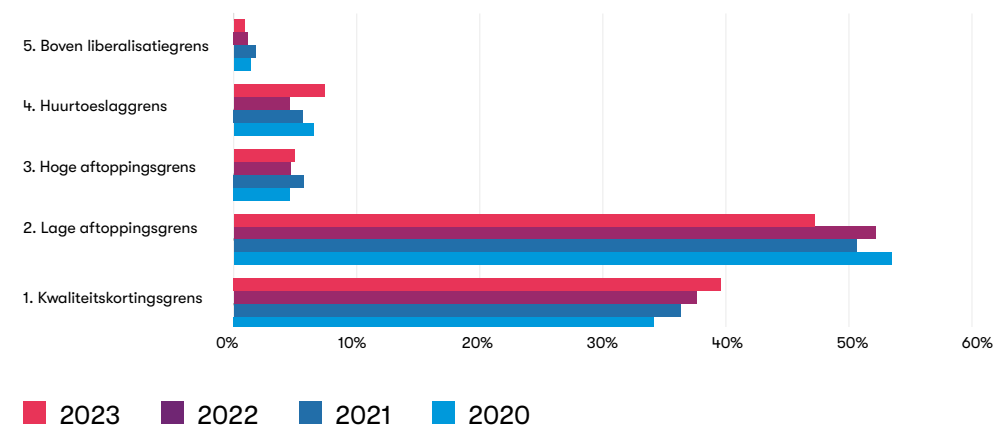
De afgelopen jaren vroegen we minder huurverhoging dan wettelijk is toegestaan. Hieronder de huurverhogingen sinds 2020.



### Toelichting Huurverhogingen 2020-2023

Voor 2021 gold een landelijke huurbevrozing. In 2022 bevroren we de huren van woningen met label E, F en G en woningen van voor 1984 met een verlopen label. Dit deden we ook in 2023 en we verlaagden de huur van 3000 woningen tot € 575 conform de afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken.

Hieronder het aantal woningen per huurcategorie:





# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 3.3 Oplopende woonlasten door stijgende energieprijzen

Door het energieplafond van het Rijk is de energiearmoede minder urgent. Toch is, door de hoge inflatie, de huurachterstand helaas opgelopen tot € 900.000, een ton meer dan vorig jaar. Het aantal huishoudens met een huurachterstand is gestegen tot 438 eind 2023, bijna 100 meer dan in 2022.

Om te kunnen besparen op energiekosten, verstrekten we in 2023 kleine energiebesparende maatregelen (tochtband, ledlampen, radiatorfolie en dergelijke) aan bewoners. Dit deden we samen met andere corporaties. Van de ongeveer 4.000 huishoudens die we hebben bereikt, hebben 2.900 huishoudens daadwerkelijk materialen opgehaald of thuisbezorgd gekregen. De ledlampen waren veruit het populairst, maar ook fleecedekens, radiatorfolie, tochtband en waterbesparende douchekoppen vonden gretig aftrek. De samenwerking met de andere corporaties beviel goed omdat we zo efficiënter konden werken en meer huishoudens konden bereiken.

### Preventief optreden

We zien dat huurders jonger dan 30 jaar vaak moeite hebben met betalen. Daarom startten we in 2023 met een pilot om deze groep bewuster te maken van woonlasten. We gaan actief in gesprek met nieuwe huurders uit die categorie en geven voorlichting over budgetbeheer en energiebesparing.

## 3.4 Persoonlijke benadering bij huurachterstand

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

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





# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



## Ik heb hier alles voor mezelf: ideaal.

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 4 Voldoende woningen

### 4.1 Portefeuillebeleid

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

We willen dat ons aantal sociale huurwoningen groeit. Daarnaast bouwen we ook weer voor middeninkomens. Onze ambitie is fors en vergt grote investeringen. Uit onze doorrekening blijkt dat we de eerste 5 jaar onze doelen goed kunnen realiseren, op die van de groei middenhuur na. Daarna lopen we tegen onze financiële grenzen aan. De conclusie is dat we onze groeiambitie moeten bijstellen om binnen de financiële kaders te blijven. We willen meer dan we kunnen.

### 4.2 Nieuwe woningen

Voor dit jaar stonden 569 nieuw op te leveren sociale huurwoningen en 50 middenhuurwoningen op de planning. Die doelstelling hebben we niet volledig gehaald. In onze begroting hielden we onder andere rekening met 150 nieuwe flexwoningen. Dit bleek financieel geen haalbaar plan.

Het goede nieuws is dat we een deel van de nieuwbouw sneller realiseerden dan begroot. In 2022 zijn de Libertas (270 woningen) en de Gele Berk (49 woningen) al gerealiseerd en opgeleverd. Met de oplevering van de Rode Eik en de Regulateur in de eerste helft van 2023 voldeden we aan de begrote aantallen reguliere woningen, zoals opgenomen in de begroting 2023.

Project	Buurt	Opgeleverde nieuwbouw	
		Sociale huur	Middenhuur
Rode Eik	Selwerd	24	21
Regulateur	Grunobuurt	79	26
Totaal		103	47

We blijven ook de komende jaren zo veel mogelijk bouwen. Eind 2023 hebben we 223 woningen in uitvoering waarvan 159 sociale huurwoningen en 64 middenhuurwoningen.

### 4.3 Verkochte woningen

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

Door de oplopende rente daalden de huizenprijzen. We verkochten vooral minder middenhuur- en vrijesectorwoningen dan bedoeld. Dat kwam doordat er minder beschikbaar waren; de doelstelling bleek te hoog gegrepen.

	Begroot	Verkocht
Sociale huur	50	44
Middenhuur en vrije sector	25	5
Totaal	75	49

Naast woningen verkochten we 15 parkeerplaatsen/garages/bergingen en 4 erfpachtpercelen. Ook verkochten we een stukje tuin voor het symbolische bedrag van € 1.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 4.4 Te slopen woningen

Huurders in de Vinckenstraat en omgeving zitten al lange tijd in onzekerheid. De gemeente heeft plannen voor een busbaan in dit gebied, maar er is nog steeds geen duidelijkheid over de exacte uitvoering. Dat maakt het voor ons lastig om een nieuw plan te maken. De sloop van 154 woningen is daarom uitgesteld en we zijn in gesprek met de gemeente over de toekomst van dit gebied. Enkele bewoners waren al verhuisd, gebruikmakend van de verhuisregelingen. De woningen die vrijkwamen, verhuurden we tijdelijk of via een leegstandsbeheerder om de straten leefbaar te houden.

Na een vertraging omdat we rekening moesten houden met vleermuizen, konden we uiteindelijk toch nog snel beginnen met de sloop van 69 woningen in Selwerd. Dat betekende de daadwerkelijke start van die wijkvernieuwing.

Eind 2023 hebben we aan de Beijumerweg 7 onzelfstandige wooneenheden uit de verhuur gehaald, met als doel deze te slopen en te vervangen voor nieuwbouw. De kwaliteit van deze eenheden was onvoldoende om ze nog te verbeteren.

## 4.5 Woonruimteverdeling

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

### 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 2023 hebben de corporaties gezamenlijk 265 woningen toegewezen aan statushouders. Dat is ongeveer 9% van het totaal aantal verhuurde woningen. Zo hebben we in 2023, samen met de andere corporaties in Stad, de taakstelling gerealiseerd.

Binnen de provincie Groningen is de ambitie om een woonruimteverdeelsysteem van de sociale huurwoningen te maken voor de hele provincie. De belangrijkste reden hiervoor is dat we willen dat woningzoekenden in de provincie Groningen gemakkelijk het aanbod van vrijkomende woningen kunnen vinden op één centrale plek. De voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang. Er is in 2022 een gezamenlijke visie opgesteld: Groningen Huurt. De uitgangspunten van de visie zijn: rechtvaardigheid, transparantie en keuzevrijheid. In 2023 werkten we aan woonruimteverdeel- en urgentiebeleid en dachten we na over hoe we de samenwerkingsvorm als corporaties, huurdersorganisatie en gemeenten kunnen vormgeven. Wordt vervolgd in 2024.

Verhuringen naar doelgroep in de gemeente Groningen

		2023	2022	2021
Via aanbod- of loting-model	Wijkvernieuwing	4%	8%	7%
	Statushouder	6%	6%	9%
	Kwetsbare doelgroepen	7%	6%	6%
	Zonder urgentie	63%	62%	61%
	Overig urgentie	3%	3%	4%
Via bemiddeling	Wijkvernieuwing	1%	1%	1%
	Statushouder	0%	0%	0%
	Kwetsbare doelgroepen	0%	0%	0%
	Zonder urgentie	15%	12%	11%
	Overig urgentie	0%	0%	0%



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 woongeluk.

Nijestee vindt het geluk van bewoners belangrijk. 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 op het gebied van leefbaarheid verbetering mogelijk is.

### 5.2 Fysieke en sociale ingrepen

In 2023 richtten we ons op deze 5 specifieke thema's:

- ontmoeten en verbinden
- groen
- schoon
- veilig
- Pimp je plek

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 en zijn ze minder eenzaam. Meer verbinding betekent meer geluk. Daarom stimuleren wij ontmoetingen tussen bewoners. Onder de noemer Buurten met Buren organiseren we bijvoorbeeld een barbecue of high tea voor een groep bewoners. Maar ook bij bijvoorbeeld de oplevering van een nieuwbouwcomplex besteden we hier aandacht aan. Activiteiten die primair onder de andere thema's vallen, gebruiken we ook vaak om ontmoeting en verbinding te stimuleren.

#### Thema groen

Groen maakt een buurt gezond en aantrekkelijk. Samen met bewoners brengen we nieuwe beplanting aan, ontsteden we, richten we binnenterreinen en parkeerplaat-

sen in en onder de noemer Struikrovers hergebruiken we groen bij een herinrichting. Zo zijn bewoners samen met ons bezig met actuele thema's als biodiversiteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. In 2023 voerden we maar liefst 16 groenprojecten uit.

#### Thema schoon

8 buurtbeheerders van Nijestee met een budget van € 130.000 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 aan te spreken op gedrag en door duidelijk te communiceren wat wel en wat niet kan. Met jonge nieuwe huurders hebben we kennismakingsgesprekken waarin we de bewoners bewust maakten van dit thema. Ook zijn er grofvuil- en prikacties, waarbij we samenwerken met de gemeente.

#### Thema veilig

Het is van wezenlijk belang dat bewoners zich veilig voelen in hun buurt. Nijestee doet op dat gebied wat we kunnen 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. Daarnaast hebben we korte lijnen met bijvoorbeeld wijkagenten, boa's en de gemeente, zodat we samen adequaat reageren op meldingen van bewoners.

#### Thema Pimp je plek

Pimp je plek is populair bij bewoners. In 2023 zijn weer verschillende plekken (entrees, muren, binnenkant complexen) opgeknapt, op voorspraak van bewoners. Voor de uitvoering schakelde Nijestee kunstenaars in, al dan niet in samenwerking met lokale partijen. In het nieuwbouwcomplex Gele Berk dachten en hielpen bewoners de kunstenaar ook mee. In het Oosterpark trekken de murals (schilderingen aan de buitenkant van gebouwen) veel bekijks. Over het algemeen zijn de reacties van de bewoners zeer positief. Hun woonomgeving knapt ervan op, het wordt meer eigen en ze zijn er trots op.

#### 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.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

We zetten acties uit, zoals huisbezoeken, gesprekken in de buurt en bemiddeling. Dat doen we met bijvoorbeeld medewerkers Wonen, buurtbeheerders, politie en het WIJ-team. In 2023 waren we bewust meer zichtbaar in de wijk aanwezig. Door op die manier dichterbij het vuur te zitten, willen we laagdrempelig overlast helpen voorkomen. Ook werken we preventief door aan te sluiten bij overleggen van externe ketenpartners die in wijken actief zijn.

In totaal spendeerden we € 1.608.000 aan leefbaarheid, inclusief personele kosten.

## 5.3 Wonen en zorg

De bevolking vergrijsd, de zorg staat onder druk en mensen wonen steeds langer thuis. Ook de landelijke politieke ontwikkelingen rond het programma Een thuis voor iedereen maken dat woningcorporaties een grote rol hebben in de huisvesting van aandachtsgroepen. In 2023 zorgden we daarom voor extra personele capaciteit om te werken aan het onderwerp Wonen en zorg.

Vanaf juni 2023 werkten we aan de visie op Wonen en zorg; er ligt een concept dat we in het eerste kwartaal van 2024 vaststellen, na het advies van de Huurdersraad. Na vaststelling kunnen we er concreet mee aan de slag.

Woningen met gelijkvloerse basisvoorzieningen – zogenaamde nultreden-woningen – helpen om het wonen gemakkelijker te maken. In 2023 leverden we 150 nultreden-woningen op (Regulateur en de Rode Eik).

We willen graag ruimte creëren voor een mix van bewoners in onze gebouwen. Ons beleid is om 10% van alle nieuwbouw te reserveren voor specifieke doelgroepen, vaak kwetsbare bewoners. In 2023 haalden we onze doelstelling nagenoeg. In ruil voor de woningen vragen we de betrokken instelling een inspanning te leveren die meerwaarde heeft. Dat kan bijvoorbeeld doordat cliënten ervoor zorgen dat de woonomgeving van het woongebouw wordt schoongehouden of dat ze een Burendag organiseren.

In het afgelopen jaar is het expertteam Wonen en zorg bezig geweest met de uitwerking en doorontwikkeling van het beleid. Dit leidde al tot het doorvoeren van verbeteringen.





# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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



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

Nijestee en WIJ Groningen werken succesvol samen.



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

Samenwerkingen zijn meer en meer noodzakelijk om ons werk goed te kunnen doen. Want: er zijn meer vraagstukken op het gebied van Wonen en zorg, meer uitdagingen om duurzaam en circulair te bouwen, en er wordt meer kwaliteit van woningen gevraagd voor dezelfde of zelfs lagere budgetten. Bovendien zijn en blijven investeringen in leefbaarheid nodig, waarbij maatschappelijke partners – van Huurdersraad tot Rijk – onmisbaar zijn. Daarom zochten we aan de ene kant samenwerking met strategische zakelijke partners. En aan de andere kant breidden de samenwerkingen met maatschappelijke partners zich uit. Deels gebeurde dit door eigen initiatieven en deels door maatschappelijke ontwikkelingen.

In 2023 stelden we samen met de RvC een visie op opdrachtgeverschap vast. Uitgangspunten daarvan zijn: samenwerken als gelijke partners, op basis van vertrouwen; samen naar een gezamenlijk doel werken; duidelijkheid, menselijk, persoonlijk. Het alomvattend doel: gelukkige bewoners in toekomstbestendige, betaalbare woningen. De visie werd al in praktijk gebracht door in 2023 gericht strategische partners voor de nieuwbouw te zoeken. Gebaseerd op goede ervaringen opgedaan in de Grunobuurt waarbij we bij 3 gebouwen met een vaste combinatie architect/uitvoerder werkten. Ook in de projecten energetische verbetering werkten we al met een vaste partner. In 2024 wordt een definitieve keuze gemaakt.

### Hieronder staan enkele praktische voorbeelden van samenwerkingen.

- Uitdelen van kleine energetische maatregelen; in het eerste jaar pakten we dit zelf op, in het tweede jaar (2023) samen met andere corporaties. Dit verliep succesvol.
- Campagne vocht en schimmel, Zo Simpel Als Wat; dit pakten we op samen met de G13, GGD, gemeente en provincie.
- Wijkverkenningen; in 2023 deden we dit voor het eerst samen met andere corporaties.
- Visie van de ongedeelde stad: deze delen we met de andere corporaties in Stad.

### 6.1 Overleg met Huurdersraad Nijestee

De Huurdersraad Nijestee (HRN) is het officiële overlegorgaan van onze huurders. 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. De HRN heeft bijvoorbeeld het recht om 2 leden van de Raad van Commissarissen voor te dragen.

De HRN wil graag weten wat er leeft onder huurders en wat de kwaliteit van de woningen en dienstverlening van Nijestee is. Daarom organiseren ze huurdercafés. De ene keer wordt het huurdercafé centraal in de stad gehouden, de andere keer in een bepaalde wijk. In 2023 wilde de HRN graag meer jongeren bereiken en organiseerde daarvoor in maart een succesvol jongerencafé inclusief een pubquiz. Bij de jaarvergadering in september legde de HRN verantwoording af over hun inspanningen om de belangen van huurders te behartigen.

De HRN was op uitnodiging aanwezig bij de oplevering van de nieuwbouw in Selwerd en de Grunobuurt en is betrokken geweest bij voordeurgesprekken aan de Boerhaavelaan. De HRN is onze vaste partner om te komen tot lokale prestatieafspraken met de gemeente Groningen. We hebben veel waardering voor de manier waarop de HRN zich inzet met veel kennis en tijd voor dit intensieve traject.

### In 2023 bracht de HRN adviezen uit over:

- de visitatie (meting van de maatschappelijke prestaties) van Nijestee;
- de werving en selectie van mevrouw Verberk als huurdercommissaris in de RvC;
- de werving en selectie van een lid – op voordracht huurdersorganisaties – voor de Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen (KGCG);
- het verbeteren van het proces energetisch verbeteren/verduurzamen van woningen;
- het Bod 2024 en tijdige bezorging brieven huuraanpassing 2023;
- de nieuwbouw Berkenlaan: opleverpunten/-problemen;
- de conceptbegroting 2024.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## Daarnaast bespreken we met de HRN de volgende punten:

- het beleidsplan parkeren Nijestee;
- energiearmoede en verduurzaming;
- de verkoopportefeuille van Nijestee;
- het duurzaamheidsbeleid voor de VvE's;
- het project invoering Groningen Huurt (provinciaal systeem woonruimteverdeling);
- het ontwikkelen van landelijke en provinciale/regionale prestatieafspraken;
- de vernieuwing van de samenwerkingsovereenkomst tussen de HRN en Nijestee.

## 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 huurders of groepen huurders. Er is een aantal commissies actief die zich speciaal inzetten voor hun (flat)gebouw of directe woonomgeving. Zij weten ons goed te vinden, en 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 2023 heeft de HV Kostverloren geld ingezameld voor een speeltuin en deze in samenwerking met Jantje Beton feestelijk geopend. Daarnaast ontving deze HV 12 burgemeesters van de VNG op excursie.

## In gesprek met bewoners op de BinnensteBuitendag

Ieder jaar organiseren we de BinnensteBuitendag met een bepaald thema. We nodigen dan huurders en andere samenwerkingspartners uit om met ons in gesprek te gaan in aanwezigheid van de RvC en de Huurdersraad. We stonden stil bij het thema toekomstdromen. Door de hoge opkomst van met name ouderen werden vooral zorgen gedeeld om het langer thuis blijven wonen. Voor de eerste keer vond de BinnensteBuitendag in juni plaats, met de hoop op meer opkomst onder jongeren. Deze hoop bleek vergeefs, hoewel er wel jongeren aanwezig waren. Het was een geslaagde bijeenkomst, waarbij iedereen aan het woord kwam via gesprekstafels die thema's behandelden.

## 6.3 Gemeente en provincie

De gemeente is een van onze voornaamste samenwerkingspartners. In 2023 maakten we samen met bewoners, gemeente, andere corporaties, politie, welzijn, werkgevers en onderwijs een start met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Ook herijkten we in dit jaar het gemeentelijk convenant Jongerenhuisvesting. 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 de medewerking van de gemeente ook nodig om te komen tot goede nieuwe woningen op de juiste plek. Daarnaast maken we samen afspraken over de verduurzaming van de stad en sluiten we woningen aan op het warmtenet. Steeds vaker schuift ook de provincie aan. Thema's die op dat niveau spelen, zijn de aardbevingsproblematiek, de woningbouwopgave en het programma Een thuis voor iedereen. Ook stelden we samen met de G-13 de provinciale prestatieafspraken vast.

De gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties delen een gezamenlijk ambitiekader voor de periode 2021-2025, waarvoor we jaarlijks prestatieafspraken maken. Met de HRN en de gemeente spraken we af om het onderstaande te leveren.

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop Sociale Huur	Verduurzamen	Leefbaarheid
Prestatieafpraak 2023	569	176	50	358	€ 800.000
Gerealiseerd 2023	419*	76	44	373	€ 1.608.000

\*waarvan 316 opgeleverd in 2022

De sloop van de Vinkenstraat is uitgesteld in verband met onduidelijkheid over de toekomst van het gebied. We hadden 150 nieuwbouw flexwoningen op de planning staan. In 2023 is besloten geen flexwoningen te realiseren. De uitgaven voor leefbaarheid zijn inclusief kosten voor inzet van eigen personeel, zoals wijkcoördinatoren en buurtbeheerders.

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

vermelden we deze projecten in onderstaande tabel.

In 2023 is besloten een parkeerhuis te bouwen in de Grunobuurt (oplevering 2024). Gekozen is voor een constructie die tijdelijk is, gezien de toekomstvisie van de gemeente Groningen om autogebruik in Stad te ontmoedigen.

Naast middenhuurwoningen realiseerden we onderstaande niet-DAEB.

Project	Gerealiseerd
Libertas	240 m <sup>2</sup>
Selwerd fase 1	335 m <sup>2</sup>
Grunobuurt Blok 2	180 m <sup>2</sup>
Grunobuurt Blok 3	420 m <sup>2</sup>

## 6.4 Werken met strategische partners

Onze insteek is dat we veranderingen niet kunnen voorspellen. Maar we kunnen ons daar wel zo veel mogelijk op voorbereiden, onder meer door innovatiever, flexibeler en slagvaardiger te worden. We kiezen daarom voor een langdurige samenwerking met een aantal strategische partners. In 2023 ontwikkelden we een visie op opdrachtgeverschap. We brachten deze ook al in de praktijk door een uitvraag te doen naar strategische nieuwbouwparters. In 2024 worden deze gekozen.

De hedendaagse situatie op het wereldtoneel heeft effect op ons werk. Materialen zijn moeilijk leverbaar en duur geworden. Ook personeel in de bouw is schaars en de stijgende inflatie zorgt voor kostenverhoging. Door op het gebied van energetische verbeterprojecten strategisch samen te werken met Dura Vermeer, konden we veel woningen betaalbaar verbeteren. Zelfs konden we processen optimaliseren en investeren in innovatie.

## 6.5 Allianties en verbindingen

We maakten in 2023 deel uit van de onderstaande allianties en samenwerkingsverbanden.

- Bestuurlijk Overleg Gemeente-Corporaties. Dit overleg vormt de ruggengraat van de samenwerking tussen gemeente en corporaties op bestuurlijk niveau. Daarnaast zijn er op directie- en uitvoerend niveau diverse overleggen om beleid en de samenwerking in buurten op elkaar af te stemmen.
- WoningNet NV. Vanaf 1 januari 2004 is Nijestee participant in WoningNet NV. Woningnet ondersteunt de woonruimteverdeling in Groningen.
- Verenigingen van Eigenaren (VvE's). We nemen eind 2023 deel aan 150 VvE's. Het beheer en de administratie zijn uitbesteed aan diverse VvE-beheerders.
- Huisvesting buitenlandse studenten. De landelijke studentenhuysvester SSH Utrecht verzorgt per 1 januari 2015 de huisvesting van buitenlandse studenten in de stad. Samen met De Huismeesters en Lefier leveren we de benodigde woonruimte. In september 2014 ondertekenden we de afspraken, waarbij de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool garant staan voor afname van een vast aantal eenheden.
- Corporaties in de regio. Het noorden van de provincie Groningen kampt met aardbevingen, in de stad is het voornamelijk bij enkele kleine bevingen gebleven. Vooral de woningen die de corporaties in de regio beheren lopen schade op. Om kennis uit te wisselen en stappen te maken rond de afhandeling van schade, nemen we deel aan overleggen van de corporaties die in het aardbevingsgebied werkzaam zijn.
- Corporaties in Stad. De 6 corporaties die in Stad actief zijn, werken op projecten samen. 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 2023 heeft Nijestee één verbinding, te weten WoningNet NV. We hebben een aandelenbelang van 0,02% tegen een balanswaarde van € 1.219

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 7 Organisatie en personeel

### 7.1 Organisatie

We hanteren een strategisch personeelsplan. We vragen van onze medewerkers mee te veranderen in een organisatieontwikkeling: van hiërarchie naar wendbaarheid, van traditie naar toegevoegde waarde en van plicht naar passie. Samen met bijna alle collega's formuleerden we in 2023 onze wensen en ambities; het toekomstbeeld voor de komende jaren.

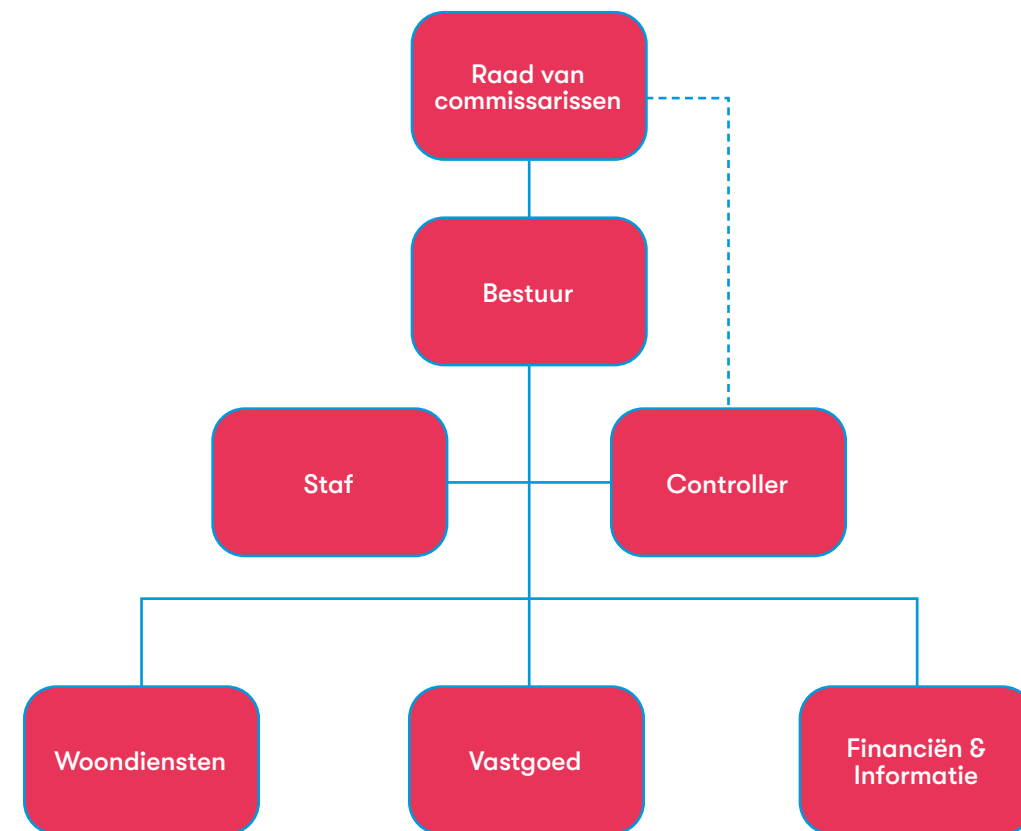
Dit deden we aan de hand van 7 thema's: strategie, structuur en samenwerken, leidinggeven, processen en systemen, medewerkers, talenten, waarden. Op het gebied van de eerste 3 thema's zetten we concrete stappen.

Zo startten we met het uitwerken van het strategisch kader voor de komende jaren. In 2024 gaan we ons strategisch kader herijkt vaststellen. Ook besloten we de organisatiestructuur te wijzigen. Om wendbaarder te worden, willen we minder hiërarchie in de organisatie. We besloten daarom om de directiefunctie als laag op te heffen en een tweehoofdig bestuur te vormen. De OR gaf advies hierover en de RvC keurde het bestuursbesluit goed.

De directie en managers formuleerden samen een visie op leiderschap. Met de structuurwijziging verandert ook de rol van de manager. In 2023 startten we met een leiderschapsprogramma voor managers waarmee we werken aan die rol.

Ook zetten we in 2023 de laatste stappen aan de ontwikkeling van een generiek functiehuis. Het generiek functiehuis maakt inzichtelijk hoe functies binnen de organisatie zijn gerangschikt en welke loopbaanstappen mogelijk zijn. Het functiehuis is een belangrijk fundament voor het beleid rond scholing, ontwikkeling en loopbaanplanning. Per 1 januari 2024 nemen we het generiek functiehuis in bedrijf.

Het organogram van onze organisatie ziet er zo uit:



In 2023 besloten we de vacature directeur Onderhoud niet te vervullen en die afdeling op logische wijze te verdelen over Woondiensten en Vastgoed. Dit in het kader van de organisatieontwikkeling die hierboven beschreven staat. De taken van de per 31 december vertrokken directeur Vastgoed zijn verlegd naar enkele managers; ook die vacature vullen we niet in, in aanloop naar de structuurwijziging zoals die in 2024 wordt geëffectueerd.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

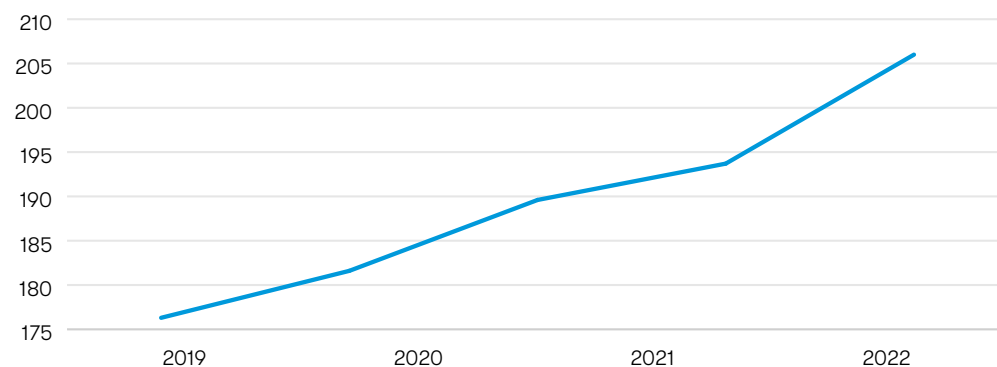
- 1 Tevreden huurders
- 2 Goede toekomstbestendige woningen
- 3 Betaalbare woningen
- 4 Voldoende woningen
- 5 Prettig samen wonen in de buurt
- 6 Onze samenwerkingspartners
- 7 Organisatie en personeel
- 8 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing
- 10 Financiën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

Bijlagen  
• Jaarrekening  
• Overige gegevens  
• Controleverklaring accountant

## 7.2 Personeel

Onze medewerkers zijn het kapitaal van onze organisatie. Zonder hun inzet en deskundigheid kunnen we bewoners niet van dienst zijn. Ons beleid richt zich erop dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn. Dat doen we door balans te creëren tussen werk, competenties, waarden, gezondheid en de omgeving. We zijn druk aan het bouwen en we verhuren steeds meer woningen. Daar hebben we voldoende mensen voor nodig. De laatste jaren groeide daarom het aantal medewerkers en daarmee het aantal fte's.

### Aantal fte



Eind 2023 waren in totaal 225 medewerkers in dienst (206 fte's). De gemiddelde diensttijd is circa 11,4 jaar. 24% werkt langer dan 20 jaar bij Nijestee, 40% is korter dan 5 jaar in dienst.

De coronapandemie met verplicht thuiswerken is voorbij, maar veel collega's zien voordelen in een combinatie van thuiswerken en op kantoor. We stimuleren een goede balans, waarbij we kijken of we het kantoor als ontmoetingsplek kunnen inrichten. Daarnaast onderzoeken we hoe we de kantooruimte zo efficiënt mogelijk kunnen gebruiken.

## Een van de beste werkgevers

We hielden een onderzoek naar de betrokkenheid en bevoegenheid van onze medewerkers. We scoorden erg goed met een 8,3. De gemiddelde bevoegenheid van medewerkers bij woningcorporaties ligt op 7,5. Nijestee behoort internationaal tot de beste werkgevers, we zijn een 'World-class Workplace'. Het label is niet te koop en is uitsluitend gebaseerd op de mening van medewerkers. We zijn erg trots op dit label en zullen het inzetten om ook in de toekomst goede en betrokken medewerkers te binden aan Nijestee.

## Integriteit

Uit onze bevoegenheidsmeting (mei 2023) bleek dat 3% 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.)'. Al die collega's gaven aan dat zij tevreden zijn hoe dit met de organisatie is opgepakt. We vinden het belangrijk dat als medewerkers werk gerelateerde dilemma's ervaren, ze terecht kunnen bij interne vertrouwensrollen of de externe vertrouwenspersoon. In 2023 heeft de externe vertrouwenspersoon kennisgemaakt met de teams die ze in 2022 nog niet had gesproken. Eind 2023 herijkten we de bedrijfscode en de meldregeling misstanden. In 2024 zijn deze documenten input om in de teams het gesprek te blijven voeren hoe we met elkaar omgaan, praten en samenwerken.

## Ziekteverzuim

We streefden naar 4% ziekteverzuim. Dit doel hebben we met 4,47% niet kunnen halen. We analyseerden ons verzuim en hebben gezien dat dit in de pas loopt met vergelijkbare organisaties.

## Bestuur

Nijestee heeft één bestuurder. De bestuurder heeft 1 nevenfunctie: lid van de vereniging Culinair Groningen (onbezoldigd). De directeurs van de bedrijfsonderdelen en de controller adviseren de bestuurder in het directie-overleg. Wettelijk is vastgelegd dat bestuurders in 3 jaar tijd minimaal 108 Permanente Educatie-punten (PE-punten) moeten behalen. Elke bestuurder haalt verplicht jaarlijks 36 PE-punten. Onze bestuurder behaalde vanaf juni 2022 (indiensttreding) tot en met eind 2023 65,5 PE-punten en heeft dus aan de verplichting voldaan.



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 7.3 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt het personeel en is strategisch overlegpartner van de directie. De OR bestaat uit 9 leden. Die zitten maximaal 9 jaar (drie zittingsperiodes) in de OR.

De taak van de OR is om het beleid van Nijestee te toetsen en te beïnvloeden. Daarbij maakt de OR steeds een afweging tussen personeelsbelang en bedrijfsbelang. In 2023 overlegde de OR 7 keer met de algemeen directeur / bestuurder. Tijdens de vergaderingen was de manager HRM aanwezig om achtergrondinformatie te verstrekken.

### De OR gaf in 2023 een positief advies over:

- jaarverslag 2022;
- begroting 2024;
- aanpassen topstructuur Nijestee;
- wijzigingen in de organisatie per 1 mei 2023 vanwege vertrek directeur Onderhoud;
- voorgenomen besluit benoeming nieuw lid RvC.

Naast adviesrecht heeft de OR instemmingsrecht.

### De OR stemde in 2023 in met:

- regeling maatschappelijk verlof;
- generiek functiehuis.

### Overige onderwerpen

De OR heeft zich ook beziggehouden met deze onderwerpen:

- Wervingsbeleid Nijestee;
- Vervoerskosten- en mobiliteitsregeling;
- Activiteitgericht werken;
- Organisatieontwikkeling.

Manieren om informatie in te winnen waren onder andere gesprekken met medewerkers en als toehoorder aanwezig zijn bij een workshop en verschillende overleggen. Daarnaast overlegt de OR 2 keer per jaar met de RvC en de bestuurder. De OR benadrukt dat er binnen de OR goed is samengewerkt.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



## Echt hoor, als je de kans hebt: **DOEN!**

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023 waren dit de belangrijkste thema's voor de RvC:

- verduurzamen, renoveren, nieuwbouwen; gesprekken over de uitvoering;
- de politieke en economische situatie: minder ruimte voor investeringen, dus prioriteiten stellen;
- een sessie over integriteit;
- de 2 vacatures in de RvC en een teamsessie met de 2 nieuwe leden;
- de organisatieontwikkeling en de veranderingen in de topstructuur;
- de (schijn van) belangenverstremming voor wat betreft het bezit van vastgoed van leden van de RvC en het bestuur.

### 8.1 Toezichthouden

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Nijestee. Andere rollen zijn klankbord en werkgever. De uitgangspunten van de visie op bestuur en toezicht zijn ruimte en vertrouwen, transparantie, zakelijkheid en tegenkracht. De RvC vindt een goed samenspel tussen de directeur / bestuurder en RvC ook een goed tegenspel; de houding van de RvC is daarom positief kritisch. Zo kan de RvC de luis in de pels zijn, maar op een constructieve manier richting de bestuurder.

De sector werkt met een Governancecode. Nijestee leeft deze op alle onderdelen na. In 2023 is namelijk de gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap vastgesteld door het bestuur en de RvC.

### 8.2 Klankbord- en adviesfunctie

Eén van de taken van de RvC is de klankbord- en adviesfunctie voor de bestuurder. De leden van de RvC moeten zich daarom goed kunnen inleven en vraagstukken vanuit andere perspectieven kunnen bezien. De RvC, individueel en als geheel, moet in staat zijn de bestuurder waar nodig een spiegel voor te houden om open van gedachten te kunnen wisselen. Door kritisch door te vragen, wordt de bestuurder uitgedaagd om niet alleen zorgvuldig en rechtmatig te presteren, maar ook optimaal maatschappelijk rendement te behalen uit de corporatie. In 2023 heeft de RvC gesprekken gevoerd met de bestuurder over:

- de organisatieontwikkeling en de besturing van Nijestee;
- de politieke en economische situatie: minder ruimte voor investeringen, dus prioriteiten stellen;
- de huurverlaging, huurbevrozing en daar waar mogelijk een verantwoorde huurverhoging.

### 8.3 Werkgeversrol

Begin 2023 heeft de bestuurder volgens afspraak een prestatiecontract opgesteld. Deze is gerelateerd 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 2023 besloot de RvC de bezoldiging van de zittende bestuurder en RvC te verhogen met het percentage waarmee de WNT-norm 2023 is verhoogd ten opzichte van 2022. In het jaarrekeningdeel onder 'Bezoldiging topfunctionarissen' zijn de individuele beloningen aan de leden van de RvC, zijnde toezichthoudende topfunctionaris op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT), verantwoord. Hierbij wordt de beroepsregel van de VTW gevolgd. De RvC verstrekke geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen aan de bestuurder.

De remuneratie commissie heeft een beoordelingsgesprek gehad met de bestuurder. De uitkomst daarvan is gedeeld met de voltallige RvC.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## 8.4 Functioneren en samenstelling van de RvC

### Werving en selectie

De RvC bestaat uit 6 leden; 2 leden zijn op voorspraak van de huurders benoemd. In februari 2023 overleed na een lang ziekbed de heer J. Regterschot. Hij was net herbenoemd voor een tweede termijn. Zijn vastgoedkennis en met name zijn groot hart voor volkshuisvesting zijn een gemis in het corporatielandschap. Mevrouw J. Tiemersma nam afscheid omdat haar termijn eindigde. Na een wervingsprocedure zijn 2 nieuwe leden benoemd: mevrouw M.P. Verberk en de heer F.P. Trip. Omdat eenderde van de RvC vernieuwd is, werd na de zomer de zelfevaluatie van de RvC gebruikt om elkaar beter te leren kennen zodat de leden inzicht kregen in hoe de balans ligt, welke kennis en kunde waar ligt en hoe ze optimaal van elkaars talenten gebruik kunnen maken. Met als uiteindelijk doel goed te kunnen samenwerken.

### Vergaderingen en overleg

In de statuten en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de RvC minimaal moet goedkeuren/vaststellen. De RvC van Nijestee heeft in 2023 totaal 34 besluiten goedgekeurd, dan wel vastgesteld. Dit betreft veelal (her)benoemingen, investeringsbesluiten, de gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap en het besluit voor een tweehoofdig bestuur en het opheffen van de directielaag. Daarnaast is er een aantal themabijeenkomsten geweest waarbij de RvC samen met collega's uit de organisatie uitgebreider heeft stilgestaan bij een aantal onderwerpen. Verder heeft RvC deelgenomen aan de BinnensteBuitendag en zijn gesprekken met de wethouder gevoerd. Ook voert de RvC – of een afvaardiging daarvan – minimaal 1 keer per jaar overleg met de Huurdersraad en de Ondernemingsraad. Hiermee zijn in 2023 veel en intense gesprekken gevoerd over de organisatieontwikkeling en de daarmee gepaard gaande verandering van de topstructuur. Dergelijke gesprekken vonden ook op andere niveaus plaats. Dit waren goede gesprekken om tot een weloverwogen beslissing te kunnen komen.

Naast de reguliere vergaderingen spreekt de voorzitter van de RvC maandelijks met de bestuurder en bestaat de afspraak dat er tussentijds contact is bij urgente zaken. De voorzitter koppelt de belangrijkste gesprekspunten terug aan de voltallige RvC.

### Informatievoorziening

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

### Onafhankelijkheid

Ook in 2023 zijn de (neven)functies naast het commissariaat bij Nijestee 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.

Uit het oogpunt van transparantie is één specifieke casus het vermelden waard. Nijestee is betrokken bij de ontwikkeling van de locatie Holt in Corpus den Hoorn. Aan de overkant is een groot parkeerterrein van het Martini Ziekenhuis. De heer De Jeu is naast voorzitter van de RvC van Nijestee ook toezichthouder bij het Martini Ziekenhuis. Toen Nijestee in 2021 de ontwikkeling van sociale woningen in Holt werd gegund, is, om iedere schijn van belangenverstremgeling te voorkomen, in de RvC van Nijestee en in de RvT van het Martini Ziekenhuis afgesproken dat hij niet aan besprekingen en besluitvorming zal deelnemen waar het afspraken tussen Nijestee en het Martini Ziekenhuis betreft. Ook is afgesproken dat hij geen informatie ontvangt die hier betrekking op heeft. In de afgelopen jaren (2021, 2022 en 2023) heeft deze situatie zich niet voorgedaan. We hebben nog geen investeringsbesluit voor Holt genomen.

Nieuwsuur heeft afgelopen jaar uitgebreid stilgestaan bij vastgoedbezit van de bestuurders en de RvC-leden. Nijestee heeft op de internetsite gelijk na de uitzending transparant gemeld welk vastgoedbezit onze RvC-leden en bestuurder hebben naast

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

hun eigen woning. De uitkomst is gemeld aan de Autoriteit woningcorporaties. We hebben ook onze bedrijfscode herijkt. Daarin is opgenomen dat het bestuur en de commissarissen belangenverstremgeling 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 afgewogen tegen deze uitgangspunten en dit is als zodanig in de RvC en het directie-overleg besproken. Bij (her)benoemingen zijn deze uitgangspunten ook de toetssteen om te beoordelen of sprake is van (de schijn van) belangenverstremgeling. Deze toets heeft de RvC onlangs uitgevoerd voor de voorgenomen herbenoeming van de voorzitter. Inmiddels heeft de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze afgegeven voor herbenoeming.

## Samenstelling RvC

Naam	Functie	(Her)benoemd per	Aftredend per	Voorgedragen door	Herbenoembaar?
Dhr. J. de Jeu	Voorzitter	1 januari 2020	1 januari 2024		Ja*
Mevr. G.J.M. Scholten	Vicevoorzitter	18 april 2022	18 april 2026	Huurders	Nee
Mevr. A.S. Jonkman	Lid	1 januari 2021	1 januari 2025		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	3 november 2026		Nee
Dhr. F.P. Trip	Lid	21 juni 2023	21 juni 2027		Ja

\* de heer De Jeu is per 5 februari 2024 herbenoemd, benoemd tot 5 februari 2028.

## Auditcommissie

De RvC voert toezicht uit op de vaststelling en uitvoering van belangrijke beslissingen (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 7 jaar de accountant. In 2023 wisselde de partner in het team van BDO. Op deze manier is de onafhankelijkheid van de externe accountant geborgd. De accountant constateerde geen onregelmatigheden in 2023. De accountant ziet Nijestee als een sterke en professionele organisatie. De Auditcommissie kwam bijeen in bijzijn van de controller en de directeur Financiën en Informatie, waaronder tweemaal met de externe accountant. De commissie voert jaarlijks een apart gesprek met de controller. Dit jaar sprak de Auditcommissie ook met een data-businessanalist.



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 8.5 Zelfevaluatie en educatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, conform de Governancecode. Het is verplicht om dit tweejaarlijks onder begeleiding van een externe gespreksleider te doen. Ook dit jaar organiseerde de RvC een zelfevaluatie, dit keer zonder externe begeleiding. Hierbij werd gebruik gemaakt van de VTW Zelfevaluatie Online. Alle RvC-leden, de bestuurder en de controller hebben van tevoren circa 60 governance vragen ingevuld. De bespreek- en verbeterpunten die hieruit naar voren zijn gekomen zijn gebruikt voor een inhoudelijke dialoog over de effectiviteit van de RvC en als middel om elkaar met twee nieuwe leden beter te leren kennen.

Conform het beginsel uit de Governancecode blijven leden van de RvC hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. De leden van de RvC voldoen hieraan in 2023.

### PE-punten per commissaris

	2022	2022
Dhr. J. de Jeu	5	7
Mevr. G.J.M. Scholten	5	10
Dhr. E.H.C. van der Laan	10	2
Mevr. A.S. Jonkman	6	6
Mevr. M.P. Verberk	-*	17
Dhr. F.P. Trip	-*	8

\* nog geen commissaris bij Nijestee

## 8.6 Hoofd- en nevenfuncties van de raad

	Hoofd- en nevenfuncties	Bezoldigd
<b>Dhr. J. de Jeu</b>		
	Voorzitter Raad van Toezicht Martiniziekenhuis	Ja
	Lid RvC Lifelines Databeheer	Ja
<b>Mevr. G.J.M. Scholten</b>		
	Bestuurder Stichting Herinneringscentrum Kamp Westerbork	Ja
	Bestuurslid Stichting vrijwilligers & vrienden van het UMCG	Nee
	Bestuurslid Stichting Fonds Toevluchtsoord	Nee
<b>Dhr. E.H.C. van der Laan</b>		
	Directeur gemeente Het Hogeland	Ja
	Lid Raad van Toezicht Zorggroep Groningen	Ja
<b>Mevr. A.S. Jonkman</b>		
	Risk Manager Financial Economic Crime Rabobank Nederland	Ja
<b>Mevr. M.P. Verberk</b>		
	Directeur Regio Midden Noord Reclassering Nederland	Ja
<b>Dhr. F.P. Trip</b>		
	DGA Trip Vastgoed BV	Ja
	Voorzitter RvC Intermaris	Ja
	Lid RvC SRO	Ja
	Directeur/adviseur GDD	Ja
	Strategisch adviseur MRP Development	Ja
	Beherend Venoot Mamet BV	Nee

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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

Lammert Kamphof is Projectleider groen/grijs bij Nijestee.



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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. Risicomanagement en naleving wetgeving

### 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.	↗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actieve deelname in relevante lokale, provinciale, regionale, landelijke en sectorale netwerken.</li> <li>• Scenarioanalyse in de meerjarenbegroting.</li> <li>• Complianceteam signaleert nieuwe wetgeving.</li> <li>• Heldere strategische koers.</li> </ul>
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.	↗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerking met strategische partners/ co-creatie.</li> <li>• Professionele treasurycommissie.</li> <li>• Spreiding van renterisico en van de vervalkalender.</li> <li>• Uitgewerkte financieringsstrategie.</li> <li>• Flexibiliteit van vastgoedprojecten en verkoopstrategie.</li> <li>• Scenarioanalyse in meerjarenbegroting.</li> <li>• Analyseren huurachterstanden.</li> </ul>
Demografische ontwikkelingen	Woningportefeuille sluit niet aan op de vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen. Denk daarbij aan afname van het aantal studenten, het langer thuiswonen van ouderen, toename van vluchtelingen.	↗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyseren van woningmarktonderzoek en woonvisie en vertalen/herijken naar eigen portefeuilleplan en prestatieafspraken.</li> <li>• Nieuwbouw ontwikkelen vanuit doelgroep in plaats van vanuit producten.</li> <li>• Kwalitatief goede woningen verhuren en onderhouden.</li> <li>• Periodiek overleg stedelijke corporatiebestuurders en gemeente.</li> </ul>
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.	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaamheidsvisie; prioriteren van duurzaamheidsactiviteiten.</li> <li>• Samenwerking met strategische partners/ co-creatie.</li> <li>• Spreiding van projectenportefeuille (doelgroep, wijk en periode van bouw).</li> <li>• Herijking huurbeleid, met differentiatie en binnen de kaders van passend toewijzen.</li> <li>• Inzet van assetmanagement in samenwerking met de stedelijke corporaties om te komen tot wijkplannen.</li> <li>• Actuele meerjarenonderhoudsbegroting en monitoring van voortgang.</li> <li>• Benutten uitkomsten enquête woonbeleving.</li> </ul>
Organisatieontwikkeling krijgt onvoldoende vorm en inhoud.	We gaan van een eenhoofdig bestuur naar een tweehoofdig bestuur, waarbij de directie laag verdwijnt. Dit betekent dat processen, systemen, bevoegdheden en de manier waarop we samenwerken/ besluiten nemen anders worden georganiseerd. Dit vraagt een goede afstemming om te zorgen dat organisatie in control blijft.	↗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorontwikkeling organisatie van 7S van Mc Kinsey.</li> <li>• Werving 2e bestuurder.</li> <li>• Voorbeeldgedrag.</li> <li>• Visie op IT uitrollen.</li> </ul>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

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.

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.



- Leefbaarheidsvisie.
- Enquête woonbeleving als input voor wijkplannen en complexplannen.
- Medewerkers persoonlijke benadering.

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 Raad van Commissarissen. 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 2023 zijn er geen fraudes geconstateerd. In de verbeteronderzoeken van team Controlling wordt expliciet aandacht besteed aan fraude. In 2023 is onder andere onderzoek gedaan naar woonfraude en de opdrachtverstrekking van planmatig onderhoud.

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 de klachtafhandeling.

Het compliance team signaleert en interpreteert nieuwe wet- en regelgeving. In 2023 hebben we de eerste stappen gemaakt om onze interne kaders gestructureerder te evalueren. In het compliance team bewaken we hier de voortgang op. In 2023 is in de RvC en de directie uitgebreid gesproken over het vastgoedbezit. In 2023 hebben zich geen compliance-incidenten voorgedaan.

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 binnen enkele jaren via onderhoud of energetische verbeteringen te investeren in woningen die in het aardbevingsgebied liggen. Eind 2023 hebben we reeds € 1,7 miljoen uitgegeven. De rest volgt in 2024/2025.
- 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 2023 hebben we 109 rapporten ontvangen. Hiervan is de conclusie dat 51 woningen veilig zijn en 57 woningen niet veilig zijn en versterkt moeten worden. Bij 1 woning is nader onderzoek nodig.



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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

Met ondersteuning van Nijestee is meneer Carels verhuisd naar een woning die beter bij zijn woonsituatie past.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 10 Financiën

### 10.1 Financieel kader

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

Ons Financieel Kader is in 2023 geactualiseerd en heet 'Gas geven en remmen'. Onze ambitie is "gas geven", investeren in betaalbare huurwoningen en investeren in duurzaamheid. Onze ambities zijn echter groter dan onze financiële middelen. We moeten daarom "remmen" om te voldoen aan de eisen van onze toezichthouders. Een dilemma wat ook de toekomst van corporaties raakt.

We blijven alert op externe ontwikkelingen en blijven de financiële positie kritisch bewaken.





# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 10.2 Resultaat 2022

Het resultaat 2023 bedraagt negatief 193,3 miljoen. Dit resultaat is verwerkt in ons Eigen Vermogen. In onderstaande Winst- en Verliesrekening is zichtbaar hoe het resultaat tot stand is gekomen.

	2023	2022
34. Huuropbrengsten	89.328	86.830
35. Opbrengsten servicecontracten	5.922	5.022
36. Lasten servicecontracten	-5.906	-5.007
37. Overheidsbijdragen	0	7.675
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.951	-9.651
39. Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.720	-26.874
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.331	-7.718
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>41.343</b>	<b>50.276</b>
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	885	0
42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-837	0
43. Toegerekende organisatiekosten	-28	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>20</b>	<b>0</b>
44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.419	13.003
45. Toegerekende organisatiekosten	-40	-27
46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-9.074	-10.082
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.305</b>	<b>2.894</b>
47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.805	-37.661
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-187.762	5.127
49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-139	4
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-214.707</b>	<b>-32.530</b>
50. Overige activiteiten	16	15
51. Overige organisatiekosten	-3.146	-2.378
52. Leefbaarheid	-1.986	-2.019
53. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
54. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	355	285
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.110	1.280
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.935	-12.514
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-12.470</b>	<b>-10.949</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-188.623</b>	<b>5.310</b>
57. Belastingen	-4.634	-2.964
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-193.258</b>	<b>2.347</b>
58. Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-193.258</b>	<b>2.347</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## 10.2.1. Analyse van het resultaat 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 2023
Begroot resultaat	13,2
<b>Afwijkingen t.o.v. begroting:</b>	
Hogere huuropbrengst (geen sloop)	0,8
Hogere lasten verhuur, beheer, operationeel	-2,4
Lagere onderhoudslasten	0,5
Lagere marktwaardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	- 234,5
Lager marktwaardeverlies projecten (nieuwbouw en energetische verbetering)	29,3
Lager resultaat verkoop	-2,6
Lagere lasten vennootschapsbelasting	2,4
Diversen	0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>-193,3</b>

### Toelichting:

**Marktwaardedaling** – iedere wijziging van de marktwaarde heeft een resultaatseffect. De marktwaarde bedroeg begin 2023 € 2,140 miljard. In 2023 is de autonome marktwaarde als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden gedaald met circa 8%. De autonome marktwaardedaling bedraagt negatief € 187,8 miljoen (begroot een stijging van: € 46,7 miljoen) en wordt conform de regels via het resultaat verwerkt.

**Marktwaardeverlies projecten** – In 2023 bedraagt het marktwaardeverlies op projecten € 26,5 miljoen (begroot € 55,8 miljoen). Derhalve een positief verschil van € 29,3 miljoen. Het verschil wordt veroorzaakt door de volgende projecten:

- Energetische verbeterprojecten negatief € 9,7 miljoen. Marktwaardeverlies is hoger dan begroot vanwege versnelling Kornalijnlaan en 44 woningen Blauwe Dorp.
- Nieuwbouw +/- € 19,5 miljoen. Deze afwijking kent de volgende redenen:
  - Afwijking marktwaardes van opgeleverde projecten en projecten in uitvoering (Grunobuurt, Selwerd, Tonkensstraat) -/- € 4,6 miljoen
  - Uitgestelde projecten (Meerstad, Flex wonen, Vogelbuurt) +/- € 24,1 miljoen
- Sloop +/- € 17,2 miljoen. Sloop Vinkenstraat en Melisseweg uitgesteld.
- Overig +/- € 2,3 miljoen (onder andere minder uitgegeven aan verbetering vve's en bij mutatie).

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

## 10.3 Kasstromen en financiering

In 2023 investeerden we € 61,6 miljoen. Dit bedrag is gefinancierd vanuit onze operationele kasstroom, verkoopopbrengst en nieuwe leningen. Hieronder een nadere specificatie.

Bedragen (x 1.000)	2023	2022
Investerings:	61.617	84.796
<b>Financiering vanuit:</b>		
Operationele kasstroom	18.045	27.596
Verkoopopbrengsten	14.173	13.655
Aangaan/aflossen geldleningen	29.762	39.310
Overig	1.257	1.596
Mutatie liquide middelen	1.620	-2.638
<b>Totaal</b>	<b>61.617</b>	<b>84.796</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023 was de nominale waarde van onze langlopende geldleningen € 522,6 miljoen (2022: € 492,9 miljoen). Ter financiering van onze activiteiten is een bedrag van € 30 miljoen als nieuwe financiering aangetrokken. De gemiddelde lening per verhuureenheid (deel woningen) bedraagt € 36.000 (2022: € 34.000). De gemiddelde rente steeg in 2023 van 2,63% naar 2,77%.

## Borgingsplafond

Ieder jaar ontvangt Nijestee een brief van het WSW met als onderwerp 'Borgingsplafond en borgbaarheid'. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de investeringsprognose en de daarbij horende financieringsbehoefte zoals die voor de komende jaren is ingediend middels de dPi. In onderstaande tabel is het borgingsplafond voor de jaren 2023 en 2024 weergegeven.

Omschrijving	2023	2024
Stand geborgde leningen per 1 januari 2023	483.845.000	534.307.000
Niet opgenomen flexleningen	8.000.000	0
Borgingsplafond primo	491.845.000	534.307.000
Financieringsbehoefte DAEB	77.944.000	121.672.000
Interne financieringsbronnen	-27.482.000	-25.492.000
Correcties	0	0
Borgingstegoed flexleningen	-8.000.000	0
Borgingsplafond ultimo	534.307.000	630.487.000



De omvang van de leningenportefeuille ultimo 2023 bedraagt € 522,6 miljoen. Daarvan is € 514,6 miljoen geborgd en € 8 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee ruim aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW (maximum geborgde leningenportefeuille van € 534,3 miljoen).



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen  
• Jaarrekening  
• Overige gegevens  
• Controleverklaring accountant

## 10.4 Vermogenspositie

Het Eigen Vermogen bedraagt ultimo 2023 € 1,45 miljard. In onderstaande tabel is dit nader gespecificeerd.

Activa (in duizenden euro's)	2023	2022
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.892.755	2.054.816
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	90.714	84.763
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.357	22.536
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.728	14.002
	2.005.554	2.176.117
<b>Materiele vaste activa (2)</b>		
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	13.456	14.306
	13.456	14.306
<b>Financiële vaste activa (3)</b>		
6. Deelnemingen	1	1
7. Latente belastingvordering (en)	561	596
8. Overige vorderingen	116	115
	678	712
<b>Som der vaste activa</b>	<b>2.019.687</b>	<b>2.191.136</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden (4)</b>		
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	331
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	692	692
11. Overige voorraden	342	334
	1.034	1.356
<b>Vorderingen (5)</b>		
12. Huurdebiteuren	818	782
13. Overheid	150	46
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	2
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	816	714
	431	561
	2.236	2.104
18. Liquide middelen	5.412	3.792
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>8.682</b>	<b>7.252</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.028.369</b>	<b>2.198.388</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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)	2023	2022
<b>Eigen Vermogen (6)</b>		
19. Overige reserves	31.066	37.510
20. Herwaarderingsreserve	1.610.592	1.601.801
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-193.258	2.347
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.448.400</b>	<b>1.641.657</b>
<b>Voorzieningen (7)</b>		
22. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	17.779	24.426
23. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>17.779</b>	<b>24.426</b>
<b>Langlopende schulden (8)</b>		
24. Schulden aan overheid	20.953	23.421
25. Schulden aan banken	492.682	442.202
26. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	12.154	13.288
27. Overige schulden	2.189	2.420
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>527.979</b>	<b>481.330</b>
<b>Kortlopende schulden (9)</b>		
28. Schulden aan overheid	2.485	3.864
29. Schulden aan banken	6.519	23.399
30. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.156	4.411
31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	6.268	6.489
32. Overige schulden	740	681
33. Overlopende passiva	12.044	12.130
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>34.212</b>	<b>50.975</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.028.369</b>	<b>2.198.388</b>

De balans wordt gepresenteerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Het resultaat over 2023 bedraagt negatief € 193,3 miljoen, waarvan negatief € 188 miljoen als gevolg van 'niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'. De 'niet gerealiseerde waardeverandering' was in 2022 nog positief € 5 miljoen. De markt is in 2023 echter verder afgekoeld. De negatieve waardeverandering in 2023 wordt veroorzaakt door een hogere disconteringsvoet, een lagere mutatiegraad en door wettelijke huurverlagingen.

## Vermogensovermaat

Op basis van de jaarcijfers van 2023 lijkt ons eigen vermogen omvangrijk. Dit komt omdat we onze woningen moeten waarderen op marktwaarde. Dit betreft min of meer de verkoopwaarde van onze woningen. Het gepresenteerde vermogen hebben we alleen als we onze woningen zouden verkopen. Dat willen we niet en doen we niet, we zijn er om woningen te verhuren. We willen vooral méér woningen bouwen en verhuren en meer bestaande woningen energiezuinig maken. Zodat huurders wonen in goede woningen met een betaalbare huur.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## Beleidswaarde

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

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

Bedragen * € 1.000	2023	2023	2022	2022
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 1.983.000		€ 2.140.000
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 145.000		€ 35.000	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 553.000		-/- € 516.000	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 317.000		-/- € 141.000	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 173.000	-/- € 898.000	-/- € 184.000	-/- € 806.000
Beleidswaarde		€ 1.085.000		€ 1.333.000
Verhouding Beleidswaarde/Marktwaarde		55%		62%



### Toelichting gehanteerde afslagen:

#### Beschikbaarheid + € 145 miljoen

De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van de scenario's doorexpluiten en uitponden. In beide scenario's wordt rekening gehouden met overdrachtskosten van 10,4%. Ultimo 2023 geeft het uitpondscenario veelal de hoogste waarde. Het beleid van Nijestee is echter gebaseerd op doorexpluiten van het vastgoed. Door uit te gaan van alleen het scenario doorexpluiten zonder overdrachtskosten neemt de marktwaarde van het vastgoed toe met € 145 miljoen.

#### Betaalbaarheid -/- € 553 miljoen

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

De afslag door een lagere streefhuur bedraagt totaal € 553 miljoen.

#### Kwaliteit -/- € 317 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor instandhoudingsonderhoud een bedrag gehanteerd op basis van het handboek. Onze werkelijke onderhoudslasten liggen op een hoger niveau, namelijk gemiddeld € 2.391. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de marktwaarde van het vastgoed af met € 317 miljoen. Vanwege een andere benaderingswijze is in 2023 de onderhoudsnorm substantieel verhoogd ten opzichte van 2022.

#### Beheerlasten -/- € 173 miljoen

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor beheerlasten een normbedrag van ruim € 500 per woning gehanteerd. Onze werkelijke beheerlasten liggen op een hoger niveau, namelijk op gemiddeld € 1.294. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de marktwaarde van het vastgoed af met € 173 miljoen.



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 van de beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van 2022 met € 248 miljoen afgenomen (van € 1.333 miljoen naar € 1.085 miljoen). Deze afname kan met name worden toegeschreven aan de daling van de marktwaarde en aan hogere ingerekende onderhouds- en beheerkosten.

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte weten-

## 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 2023	Voldaan aan externe norm
1. Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,8	1,5 – 2,0	DAEB: 2,26 Niet-DAEB: 5,86 Totaal: 2,32	Ja
2. Solvabiliteit	> 15%	> 40%	20% - 40%	DAEB: 50,2% Niet-DAEB: 74,3% Totaal: 48,7%	Ja
3. Loan-to-value	< 85%	< 75%	60% - 80%	DAEB: 51,2% Niet-DAEB: 10,8% Totaal: 48,1%	Ja
4. Dekkingsratio	< 70%	< 70%	N.v.t.	DAEB: 29,7% Niet-DAEB: 11,5% Totaal: 28,0%	Ja

Los van de externe normen hanteren we ook enkele eigen, interne normen. Wanneer we langdurig lager scoren dan de interne normen gaan we het beleid bijstellen, omdat we anders te dicht bij de rand komen.

schap. Daarnaast betreft dit de grootste post waar we een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening. Gezien de volatiliteit van de waarde, is deze aan fluctuaties onderhevig. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse wordt het effect van een lagere streefhuur en een hogere beheernorm getoetst (zie hiervoor de jaarrekening).

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

In 2023 voldoen de ratio's aan de externe norm. Jaarlijks krijgen we een oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties. Het oordeel voor 2023 is positief. We voldoen daarmee in 2023 zowel aan de criteria van het WSW als van de AW.

## Loan-to-value

De loan-to-value (LTV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de beleidswaarde.

Ultimo 2023 is de stand van de opgenomen geldleningen € 522,6 miljoen. De beleidswaarde van het bezit van Nijestee bedraagt € 1.085 miljoen. De LTV is derhalve 48,1% (2022: 37%).

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand leningen	514.654	7.969	522.623
Interne lening	- 1.000	1.000	0
Subtotaal	513.654	8.969	522.623
Beleidswaarde	1.003.000	82.000	1.085.000
Loan-to-value	51,2%	10,8%	48,1%

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023-2028

### Activiteitenplan

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

in de verduurzaming van het bezit. Ingegeven door onze eigen ambitie en door de Nationale Prestatieafspraken zoals die in 2022 zijn vastgelegd.

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

	Totaal	Jaarverslag 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027	Prognose 2028
Sloop	-/- 544	-/- 76	-/- 94	-/- 150	-/- 86	0	-/- 138
Verkoop huurwoningen Daeb	-/- 298	-/- 44	-/- 54	-/- 50	-/- 50	-/- 50	-/- 50
Verkoop huurwoningen Niet-Daeb	-/- 30	-/- 5	-/- 5	-/- 5	-/- 5	-/- 5	-/- 5
Verkoop nieuwbouw Niet-Daeb	-/- 131	0	0	0	-/- 42	-/- 26	-/- 63
Nieuwbouw koopwoningen N-DAEB	131	0	0	0	42	26	63
Nieuwbouw huurwoningen Daeb	904	103	82	143	255	129	192
Nieuwbouw huurwoning N-Daeb	323	47	33	111	69	18	45
Nieuwbouw soc. koopwoning N-Daeb	82	0	0	4	31	47	0
Verkoop nieuwb. soc. Koop N-DAEB	-/- 82	0	0	-/- 4	-/- 31	-/- 47	0
Aankoop	1	1	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen in eigendom	356	26	-/- 38	49	183	92	44
Aantal woningen in eigendom: start = 14.345 ultimo 2022		14.371	14.333	14.382	14.565	14.657	14.701

### Toelichting activiteitenplan

Zichtbaar is dat we gemiddeld circa 250 woningen per jaar willen realiseren in de periode 2024-2028. Netto groeien we minder hard. Vanwege verkoop en vanwege sloop groeit onze portefeuille naar 14.701 woningen ultimo 2028.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2024-2028 voldoen we aan de criteria van de AW en het WSW. Hieronder is de balans tot en met 2028 gepresenteerd inclusief bijbehorende ratio's.

### DAEB + Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000 Marktwaarde	Jaarverslag 2023	Begroting 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027	Prognose 2028
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.892.800	2.006.600	2.120.100	2.223.900	2.296.600	2.375.400
Commercieel vastgoed in exploitatie	90.700	108.100	142.600	165.300	173.600	190.600
Onroerende zaken tdd exploitatie	13.500	13.600	12.900	12.200	11.400	10.600
Vastgoed in ontwikkeling	9.300	17.600	4.000	1.400	5.100	10.300
Onroerende zaken VoV	12.700	14.000	15.000	24.700	39.200	39.700
Overige vaste activa	700	700	700	700	700	700
Interne lening	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa	3.300	4.500	4.000	3.200	3.200	3.200
Liquide middelen	5.400	200	200	200	200	200
<b>Balanstotaal debet</b>	<b>2.028.400</b>	<b>2.165.300</b>	<b>2.299.500</b>	<b>2.431.600</b>	<b>2.530.000</b>	<b>2.630.700</b>
Eigen vermogen	1.641.700	1.448.400	1.501.300	1.557.700	1.595.600	1.636.000
Resultaat boekjaar (DAEB + Niet-DAEB)	-193.300	52.900	56.400	37.900	40.400	-700
Egalisatierekening/Voorzieningen	17.800	24.200	15.100	12.600	7.000	3.900
Langlopende schulden kredietinstellingen	522.600	599.200	684.100	770.100	818.600	921.400
Terugkoopverplichting zaken VoV	12.200	13.300	14.200	24.000	38.500	39.000
Interne lening	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	27.400	27.300	28.400	29.300	29.900	31.100
<b>Balanstotaal credit</b>	<b>2.028.400</b>	<b>2.165.300</b>	<b>2.299.500</b>	<b>2.431.600</b>	<b>2.530.000</b>	<b>2.630.700</b>
<b>Solvabiliteitspercentage</b>	<b>71,5%</b>	<b>69,4%</b>	<b>67,8%</b>	<b>65,7%</b>	<b>64,7%</b>	<b>62,2%</b>

DAEB + Niet-DAEB	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	2,32	1,67	1,71	1,65	1,59	1,52
Loan-to-value: beleidswaarde	48,1%	55,5%	58,8%	62,6%	64,8%	70,2%
Solvabiliteit: beleidswaarde	48,7%	41,7%	38,6%	34,7%	32,8%	28,1%
Dekkingsratio: marktwaarde	28,4%	31,3%	33,5%	35,8%	36,5%	39,3%

N.B. 1. de uitkomsten over de periode 2024 tot en met 2028 komen uit de begroting 2024.

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023 bedraagt € 16.546 miljoen positief. Het resultaat is bepaald volgens de regels van VSO2.

Het fiscale resultaat over 2023 is als volgt opgebouwd:

Omschrijving Bedragen (* € 1.000)	Resultaat 2023 commercieel	Resultaat 2023 fiscaal 1*	Verschil
<b>Baten</b>			
Huren	89.328	89.328	0
Vergoedingen	5.922	5.922	0
Overheidsbijdragen / Waardedalingsregeling IMG	0	0	0
Verkoop onroerende zaken verlies bestand	0	0	0
Verkoop onroerende zaken winst bestaand BOG/MOG/PP	0	112	-112
Verkoop onroerende zaken bestaand HIR	2.345	5.336	-2.991
Uitgaven vastgoed in ontwikkeling	48	-200	248
Geactiveerde productie	1.682	1.682	0
Overige bedrijfsopbrengsten	2.932	2.805	128
<b>Totaal baten</b>	<b>102.258</b>	<b>104.985</b>	<b>-2.727</b>
<b>Lasten</b>			
Afschrijvingen	967	1.413	-446
Waardeverandering stijging marktwaarde	174.578	0	174.578
Overige waardeveranderingen MvA	39.990	1.022	38.968
Erfpacht	43	43	0
Lonen en sociale lasten	15.786	15.786	0
Overige personeelskosten	1.759	1.759	0
Lasten onderhoud	21.764	21.764	0
Aandeel onderhoud bij verbeteringen	0	15.616	-15.616
Kosten leefbaarheid	1.639	1.639	0
Lasten Servicecontracten	5.906	5.906	0
Overige bedrijfslasten	15.713	15.665	48
<b>Totaal lasten</b>	<b>278.144</b>	<b>80.614</b>	<b>197.530</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>-175.886</b>	<b>24.371</b>	<b>-200.257</b>
Niet gerealiseerde waardeverandering	-139	0	-139
Rentebaten	355	21	334
Rente toerekening projecten	1.110	1.110	0
Rentelasten	-14.063	-14.139	76
Correctie rente ivm ATAD	0	10.586	-10.586
Belastingen	-4.634	0	-4.634
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>-193.258</b>	<b>21.949</b>	<b>-215.207</b>
Correctie Oort	0	45	-45
Correctie Herinvesteringsreserve	0	-5.448	5.448
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>-193.258</b>	<b>16.546</b>	<b>-209.804</b>

\* voorlopig resultaat

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023 op het volkshuisvestelijk vlak goede prestaties zijn verricht. Alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 9 april 2024.

Bestuurder

RvC

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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:	2023	2022
<b>Aantal woningen 1 januari</b>	<b>14.345</b>	<b>13.973</b>
- aantal opgeleverd	150	150
- aantal verkocht	-49	-48
- aantal gesloopt	-76	0
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-wonen) *	0	270
- aankoop	1	0
- administratieve reden	0	0
<b>Aantal woningen 31 december</b>	<b>14.371</b>	<b>14.345</b>
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-geen wonen)	65	67
- bedrijfsonroerend goed (BOG)	49	46
- parkeerplaatsen/garages	1.347	1.339
- overig (bergruimtes)	378	366
- eigen kantoren	2	2
<b>Aantal verhuureenheden per 31 december</b>	<b>16.212</b>	<b>16.165</b>
<b>Prijs-kwaliteitsverhouding:</b>		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	480	497
<b>Het verhuren van woningen:</b>		
- huurderving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	1,12	1,36
<b>Personeelsbezetting:</b>		
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	206,3	193,7
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	225	208

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023

(voor resultaatbestemming)

<b>Activa</b>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(in duizenden euro's)		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.892.755	2.054.816
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	90.714	84.763
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.357	22.536
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>12.728</u>	<u>14.002</u>
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen:</b>	<b>2.005.554</b>	<b>2.176.117</b>
<b>Materiële vaste activa (2)</b>		
5. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	13.456	<u>14.306</u>
<b>Totaal van materiële vaste activa:</b>	<b>13.456</b>	<b>14.306</b>
<b>Financiële vaste activa (3)</b>		
6. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1	1
7. Latente belastingvordering (en)	561	596
8. Overige vorderingen	<u>116</u>	<u>115</u>
<b>Totaal van financiële vaste activa:</b>	<b>678</b>	<b>712</b>
<b>Som der vaste activa:</b>	<b>2.019.687</b>	<b>2.191.136</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden (4)</b>		
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	331
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	692	692
11. Overige voorraden	<u>342</u>	<u>334</u>
<b>Totaal van voorraden:</b>	<b>1.034</b>	<b>1.356</b>
<b>Vorderingen (5)</b>		
12. Huurdebiteuren	818	782
13. Overheid	150	46
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	2
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	816	714
17. Overlopende activa	<u>431</u>	<u>561</u>
<b>Totaal van vorderingen:</b>	<b>2.236</b>	<b>2.104</b>
<b>18. Liquide middelen:</b>	<b>5.412</b>	<b>3.792</b>
<b>Som der vlottende activa:</b>	<b>8.682</b>	<b>7.252</b>
<b>Totaal activa:</b>	<b>2.028.369</b>	<b>2.198.388</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

<b>Passiva</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>(in duizenden euro's)</b>		
<b>Eigen Vermogen (6)</b>		
19. Overige reserves	31.066	37.510
20. Herwaarderingsreserve	1.610.592	1.601.801
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-193.258	2.347
<b>Totaal eigen vermogen:</b>	<b>1.448.400</b>	<b>1.641.657</b>
<b>Voorzieningen (7)</b>		
22. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	17.779	24.426
23. Latente belastingverplichtingen	0	0
<b>Totaal voorzieningen:</b>	<b>17.779</b>	<b>24.426</b>
<b>Langlopende schulden (8)</b>		
24. Schulden aan overheid	20.953	23.421
25. Schulden aan banken	492.682	442.202
26. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	12.154	13.288
27. Overige schulden	2.189	2.420
<b>Totaal langlopende schulden:</b>	<b>527.979</b>	<b>481.330</b>
<b>Kortlopende schulden (9)</b>		
28. Schulden aan overheid	2.485	3.864
29. Schulden aan banken	6.519	23.399
30. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.156	4.411
31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	6.268	6.489
32. Overige schulden	740	681
33. Overlopende passiva	12.044	12.130
<b>Totaal kortlopende schulden:</b>	<b>34.212</b>	<b>50.975</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.028.369</b>	<b>2.198.388</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## Winst- en verliesrekening over 2023

(in duizenden euro's)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
34. Huuropbrengsten	89.328	86.830
35. Opbrengsten servicecontracten	5.922	5.022
36. Lasten servicecontracten	-5.906	-5.007
37. Overheidsbijdragen	0	7.675
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.951	-9.651
39. Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.720	-26.874
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-8.331</u>	<u>-7.718</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)</b>	<b>41.343</b>	<b>50.276</b>
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	885	0
42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-837	0
43. Toegerekende organisatiekosten	<u>-28</u>	<u>0</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)</b>	<b>20</b>	<b>0</b>
44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.419	13.003
45. Toegerekende organisatiekosten	-40	-27
46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	<u>-9.074</u>	<u>-10.082</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>2.305</b>	<b>2.894</b>
47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.805	-37.661
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-187.762	5.127
49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>-139</u>	<u>4</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>-214.707</b>	<b>-32.530</b>
50. Overige activiteiten	16	15
51. Overige organisatiekosten	-3.146	-2.378
52. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.986	-2.019
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	355	285
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.110	1.280
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-13.935</u>	<u>-12.514</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten (14)</b>	<b>-12.470</b>	<b>-10.949</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-188.623</b>	<b>5.310</b>
57. Belastingen	-4.634	-2.964
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-193.258</b>	<b>2.347</b>
58. Aandeel in resultaat van deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b><u>-193.258</u></b>	<b><u>2.347</u></b>



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023

(in duizenden euro's)

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huur (on)zelfstandige huurwoningen DAEB	83.650	81.614
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	2.568	2.295
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	1.076	1.028
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	900	1.162
Huur parkeervoorzieningen DAEB	0	4
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	758	701
Vergoedingen	8.295	5.095
Overheidsontvangsten / IMG	0	7.675
Overige bedrijfsontvangsten	1.807	1.146
Ontvangen interest	259	162
<b>Saldo ingaande kasstromen:</b>	<b>99.314</b>	<b>100.884</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	43	43
Betalingen aan werknemers	15.643	14.576
Onderhoudsuitgaven	23.659	23.812
Overige bedrijfsuitgaven	21.408	17.764
Betaalde interest	13.440	12.178
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	746	215
Verhuurdersheffing	-48	156
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	819	633
Vennootschapsbelasting	5.559	3.911
<b>Saldo uitgaande kasstromen:</b>	<b>81.268</b>	<b>73.288</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten:</b>	<b>18.045</b>	<b>27.596</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom:</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	12.751	13.070
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	38	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	872	0
Verkoopontvangsten grond	164	509
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	348	76
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA:</b>	<b>14.173</b>	<b>13.655</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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

	2023	2022
<b>MVA uitgaande kasstroom:</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	34.269	61.881
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	24.825	20.234
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	296	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	45	337
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.152	1.170
Aankoop grond	0	154
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	159	384
Externe kosten bij verkoop	871	636
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>61.617</b>	<b>84.796</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-47.444</b>	<b>-71.140</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	1.667	1.667
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-410	-71
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA:</b>	<b>1.257</b>	<b>1.596</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen:</b>	<b>-46.187</b>	<b>-69.545</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand:</b>		
Nieuwe geborgde leningen	65.000	54.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand:</b>		
Aflossing geborgde leningen	34.190	13.666
Aflossing ongeborgde leningen	1.048	1.025
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten:</b>	<b>29.762</b>	<b>39.310</b>
Mutatie liquide middelen	1.620	-2.638
<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>3.792</b>	<b>6.430</b>
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>5.412</b>	<b>3.792</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 29 februari 2024.

### 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. De 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 2023 is de continuïteitsveronderstelling positief waarbij de indirecte en direct opbrengstwaarde niet onder de historische kostprijs uitkomt.

### Salderen

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

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## 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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 geassocieerd 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 (35 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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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.

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 2023 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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 sluit aan op het beleid van Nijestee en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie voor (on)zelfstandige woningen komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, tenzij het handboek marktwaardebepaling anders voorschrijft.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Nijestee en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Vanwege een andere benaderingswijze is in 2023 de onderhoudsnorm substantieel verhoogd ten opzichte van 2022.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Nijestee en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en "overige directe operationele lasten exploitatie bezit" in de resultatenrekening.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Streefhuur per maand:	€ 633	€ 602
Norm onderhoud:	€ 2.391	€ 1.917
Norm beheerslasten:	€ 1.294	€ 1.180

### 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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

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

### Grondposities

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

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

## Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

De volgende gebruiksduren worden hierbij gehanteerd:

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

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

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 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.

## Vorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

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

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## Vlottende vorderingen

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

## Liquide middelen

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

## Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

## Voorzieningen

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

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

## Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

## Belastingen

### Acute belastingen

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

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## Latente belastingen

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

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

## Langlopende schulden

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

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

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

## Kortlopende schulden

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

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

## Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 november 2023 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.

# Inhoudsopgave

## Voorwoord

## Kerncijfers 2023

- 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

### Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

### Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

### Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Overige organisatiekosten

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

### Leefbaarheid

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 baten en lasten

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

## Personeel

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

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

## Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare 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 2023. Voor boekjaar 2023 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 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 balans (in duizenden euro's)

### Vastgoedbeleggingen (1)

	2023	2022
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.892.755	2.054.816
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	90.714	84.763
<b>Subtotaal</b>	<b>1.983.469</b>	<b>2.139.579</b>
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.357	22.536
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.728	14.002
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.005.554</b>	<b>2.176.117</b>

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	1. DAEB Vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	14.187	1.647	15.834	
<b>Boekwaarde 1 januari 2023:</b>	<b>2.054.816</b>	<b>84.763</b>	<b>2.139.579</b>	
Boekwaarde HKP	463.524	56.045	519.569	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.591.166	32.099	1.623.265	
Onderdeel van Overige Reserves	126	-3.381	-3.255	
Mutaties:				
Opleveringen	11.160	17.840	29.000	1
Investerings	5.924	0	5.924	2
Investerings PEV projecten in ontwikkeling	297	0	297	3
Verwervingen	265	0	265	4
Desinvesteringen door verkoop	-7.409	-1.454	-8.863	5
Desinvesteringen door sloop	5.196	-28	5.168	6
Herclassificatie	0	0	0	
Aanpassingen marktwaarde	-177.356	-10.407	-187.762	7
Leegstaande woningen inzake verkoop	0	0	0	
Overige mutaties	-139	0	-139	
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>-162.061</b>	<b>5.952</b>	<b>-156.110</b>	
<b>Boekwaarde 31 december 2023</b>	<b>1.892.755</b>	<b>90.714</b>	<b>1.983.469</b>	
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	

#### Toelichting:

- 1) In 2023 zijn 150 woningen opgeleverd (Berkenlaan en Paterswoldseweg eo), 1 MOG (Westinghousestraat) en 26 parkeerplaatsen. De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 29 miljoen;
- 2) In 2023 zijn 373 woningen duurzaam verbeterd. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 5,9 miljoen;
- 3) Vanwege een wijziging in presentatie worden lopende verbeteringsinvesteringen vanaf 2021 verantwoord onder 'DAEB vastgoed in exploitatie'. Het bedrag van positief € 297.000 betreft enerzijds de afwikkeling van de projecten 2022 (bedrag +/- € 656.000). Anderzijds betreft het lopende projecten ultimo 2023 (bedrag € 953.000);
- 4) In 2023 is Goudsbloemstraat 2 aangekocht. De omliggende woningen zijn al in het bezit van Nijestee;
- 5) In 2023 zijn er 49 woningen verkocht, waarvan 44 DAEB en 5 niet-DAEB. Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 16 garages/parkeerplaatsen verkocht en enkele erfpachtgrondposities. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 8,9 miljoen negatief;
- 6) In 2023 is gestart met de sloop van 7 onzelfstandige woningen aan de Beijumerweg (€ 0,3 miljoen negatief) en 69 woningen in Selwerd (€ 7,7 miljoen negatief). Daarnaast zijn om administratieve redenen 5 parkeerplaatsen uit exploitatie genomen en is het voorgenomen besluit tot het slopen van 154 woningen Vinkenstraat teruggedraaid (€ 13,2 miljoen positief). Het marktwaarde-effect bij sloop bedraagt daardoor € 5,2 miljoen;

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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) De waardeontwikkeling van de woningmarkt in de stad Groningen laat een daling zien t.o.v. voorgaande jaren. Er is sprake van een autonome marktwaardeontwikkeling van € 188 miljoen negatief.

Opmerkingen:

- Ultimo 2023 staan er 29 woningen leeg (27 DAEB en 2 niet-DAEB) ten behoeve van verkoop in 2024. Volgens de richtlijnen van de jaarverslaggeving dient de marktwaarde van deze woningen te worden verantwoord onder "Vorraden". Gezien het relatief beperkte belang ad € 4,2 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:

	2023	2022	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	393.935	433.966	full
Eengezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	0	0	
Meergezinswoningen	1.486.301	1.598.965	full
Meergezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	953,141	656	
Bedrijfsmatig onroerend goed	28.726	29.985	full
Maatschappelijk onroerend goed	73.554	76.007	full
	<b>1.983.469</b>	<b>2.139.579</b>	

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:

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029 e.v.</b>
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	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 – Studenteneenheid	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 509	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 499	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 471	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%	+ 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%	11,40%

Disconteringsvoet:

- risicovrije rentevoet	1,48%
- sectorspecifieke risico-opslag	5,59%
- object-opslag	varieert
- marktopslag	varieert

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

<i>Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren</i>	6,05%
<i>Gemiddelde disconteringsvoet uitponden</i>	6,41%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 e.v.</b>
<i>BOG instandhoudingsonderhoud per m2 bvo</i>	€ 6,88	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>MOG instandhoudingsonderhoud per m2 bvo</i>	€ 8,36	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>BOG Mutatieonderhoud per m2 bvo</i>	€ 11,53	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>MOG Mutatieonderhoud per m2 bvo</i>	€ 13,97	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>Beheerkosten % van de markthuur - BOG</i>	3%	3%	3%	3%
<i>Beheerkosten % van de markthuur - MOG</i>	2%	2%	2%	2%
<i>Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)</i>	0,13%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>Disconteringsvoet:</i>				
<i>- risicovrije rentevoet</i>	1,48%			
<i>- sectorspecifieke risico-opslag</i>	5,59%			
<i>- object-opslag (afhankelijk van segmentatie)</i>	varieert			
<i>Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren</i>	7,00%			

<b>Parameters parkeerplaatsen</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 e.v.</b>
<i>Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats</i>	€ 63	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>Instandhoudingsonderhoud – garagebox</i>	€ 214	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>Beheerkosten – parkeerplaats</i>	€ 32	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>Beheerkosten – garagebox</i>	€ 43	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)</i>	0,23%	+ infl.	+ infl.	+ infl.
<i>Disconteringsvoet:</i>				
<i>- risicovrije rentevoet</i>	1,48%			
<i>- sectorspecifieke risico-opslag</i>	5,59%			
<i>- object-opslag</i>	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);
- *Disconteringsvoet*: de taxateur bepaalt de disconteringsvoet van een complex. De disconteringsvoet is als volgt opgebouwd:
  - Risicovrije rentevoet. Deze bedraagt 1,48% (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).

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

- *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 doorexploteer 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 2022 -> ultimo 2023

Op basis van de woningwet is het verplicht om toe te lichten hoe de waarde zich ontwikkelt in het boekjaar.

In onderstaand overzicht wordt dit toegelicht. Het verloop betreft de hierboven genoemde onderdelen 1 (DAEB vastgoed in exploitatie) en 2 (Niet-DAEB vastgoed in exploitatie).

Saldo ultimo 2022	Mutatie Woningen/P P	Saldo inclusief mutatie Woningen/P P	Mutatie BOG/MOG	Saldo inclusief mutatie BOG/MOG	Mutatie Totaal	Saldo inclusief mutatie Totaal
<b>Saldo ultimo 2022</b>		<b>2.045.749</b>		<b>93.831</b>		<b>2.139.579</b>
Uitgesloten van waardering	0	2.045.749	0	93.831	0	2.139.579
Migratieverschil	-6.688	2.039.060	1.115	94.945	-5.574	2.134.006
Voorraadmutaties	27.711	2.066.771	-182	94.763	27.529	2.161.534
Vastgoedgegevens (huur, onderhoud, WOZ, etc)	30.497	2.097.268	1.392	96.155	31.889	2.193.423
Overdrachtskosten	-44.540	2.052.728	-1.942	94.213	-46.482	2.146.941
Leegwaarde	-30.505	2.022.222	0	94.213	-30.505	2.116.436
Mutatiegraad & Uitpondfactor	-4.138	2.018.084	0	94.213	-4.138	2.112.297
Disconteringsvoet	-46.684	1.971.400	-5.695	88.519	-52.379	2.059.918
Eindwaarde	-68.472	1.902.928	-3.124	85.395	-71.596	1.988.323
Exploitatielasten	-34.095	1.868.833	-5.987	79.408	-40.081	1.948.241
Overige marktontwikkelingen	23.797	1.892.630	11.431	90.839	35.228	1.983.469
	<b>-153.118</b>		<b>-2.992</b>		<b>-156.110</b>	
<b>Saldo ultimo 2023</b>		<b>1.892.630</b>		<b>90.839</b>		<b>1.983.469</b>

## Toelichting op de aard van Niet-DAEB-activiteiten

Nijestee bezit de volgende Niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2023	Aantal VHE 2022
Geliberaliseerde huurwoningen	249	207
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	49	46
Parkeervoorzieningen in exploitatie	1.347	1339
<b>Subtotaal (in marktwaarde opgenomen)</b>	<b>1.645</b>	<b>1.592</b>
Overig (bergingen etc)	378	366
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling overig	0	0
<b>Totaal</b>	<b>2.023</b>	<b>1.958</b>

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

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

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

bedraagt € 764 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	* € 1 miljoen	* € 1 miljoen
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>		<b>€ 1.983</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 145	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 553	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 317	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 173	-/- € 898
<b>Beleidswaarde</b>		<b>€ 1.085</b>

Dit impliceert dat circa € 898 miljoen (2022: € 806 miljoen) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

### Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2023
Streefhuur per maand	€ 633
Lasten beheer per jaar	€ 1.294
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.391

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 71 mln. lager
Lasten beheer per jaar	€ 50 hoger	€ 22 mln. lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 hoger	€ 22 mln. lager

### Zekerheden en beperkingen

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

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

### Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Nijestee heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin circa 280 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 59 woningen in het komend boekjaar worden verkocht (54 DAEB en 5 Niet-DAEB).

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
<b>Boekwaarde 1 januari 2023:</b>	<b>22.536</b>	<b>14.002</b>
Boekwaarde HKP	22.536	14.002
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0
Mutaties:		
Investerings	65.841	0
Overboeking van voorziening	-24.426	0
Herclassificatie naar in exploitatie-nieuwbouw	-34.924	0
Herclassificatie van exploitatie- energetisch verb.	656	0
Overboeking naar in exploitatie-energetisch verb.	-953	0
Overboeking naar voorziening	17.779	0
Desinvesteringen/afboeking kosten	-37.151	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Herclassificatie	0	-37
Waardeverandering	0	-1.237
Overige mutaties	0	0
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>-13.179</b>	<b>-1.274</b>
<b>Boekwaarde 31 december 2023</b>	<b>9.357</b>	<b>12.728</b>
Boekwaarde HKP	9.357	12.728
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0

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

- NB Grunobuurt blok 3	7.630
- NB Selwerd Fase 1	752
- NB Warmtevoorziening	212
- Overige	764
<b>Totaal</b>	<b>9.357</b>

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

Bloemsingel, 32 ateliers	1.123
De Velden, 11 woningen	3.658
Sterrenhof, 13 woningen	1.901
Grunobuurt, 7 woningen	4.198
Stadswerf, 6 woningen	1.848
<b>Totaal</b>	<b>12.728</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 "Vorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Vorraden" 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 2023: 69 (2022: 70). In 2023 is 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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie	13.456	14.306
<b>Totaal Materiële vaste activa</b>	<b>13.456</b>	<b>14.306</b>

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie
<b>Aantal verhuureenheden</b>	<b>2</b>
<b>Boekwaarde 1 januari 2023</b>	<b>14.306</b>
Mutaties:	
Opleveringen	0
Investerings	117
Verwervingen via fusie/overname	0
Desinvesteringen door verkoop	0
Desinvesteringen door sloop	0
Herclassificatie	0
Afschrijving	-967
Overige mutaties	0
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>-850</b>
<b>Boekwaarde 31 december 2023</b>	<b>13.456</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kantoor Damsterplein	12.938	13.620
Kantoor Antillenstraat	100	100
Automatisering	418	586
	<u>13.456</u>	<u>14.306</u>

## Financiële vaste activa (3)

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

	6. Deelnemingen
<b>Boekwaarde 1 januari 2023</b>	<b>1</b>
Investerings / aankopen / verstrekkingen	0
Desinvesteringen / verkopen / aflossingen	0
Resultaat deelnemingen	0
Dividenduitkering deelnemingen	0
<b>Boekwaarde 31 december 2023</b>	<b>1</b>

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1-1-2023	Aan-/verkoop en	Resultaat / dividend deelneming	Waarde- wijzigingen	Boekwaarde 31-12-2023
Woningnet NV	1	0	0	0	1
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Dit betreft een deelneming in Woningnet NV, het aandeel bedraagt 0,02% (2022: 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>596</b>	<b>628</b>
Dotaties ten gunste van het resultaat	0	0
Onttrekking ten laste van het resultaat	-35	-33
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>561</b>	<b>596</b>

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Belastinglatentie leningen	561	596
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>561</b>	<b>596</b>



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 519,9 miljoen. De commerciële waardering is € 522,6 miljoen. Voor het verschil van € 2,7 miljoen is conform de jaarrekeningregels een actieve latentie gevormd van € 0,6 miljoen. De actieve latentie daalt jaarlijks conform een voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht.

## 8. Overige vorderingen (Niet-DAEB)

	2023	2022
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>115</b>	<b>123</b>
Aflossingen	-9	-8
Waardeveranderingen	9	1
<b>Stand per 31 december</b>	<b>116</b>	<b>115</b>

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)

	2023	2022
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	331
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	692	692
11. Overige voorraden	342	334
<b>Totaal</b>	<b>1.034</b>	<b>1.356</b>

## 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 31-12-2023	Verwachte opbrengstwaarde
<b>Verwachte verkopen</b>			
<i>Sociaal vastgoed: woningen</i>			
2024	0	0	0
2025 t/m 2028	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

	2023	2022
Antillenstraat (*)	420	420
Paradijsvogelstraat 2 (*)	147	147
Paradijsvogelstraat 9 (*)	125	125
<b>Totaal</b>	<b>692</b>	<b>692</b>

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

Doordat de omstandigheden van de locaties niet zijn gewijzigd ten opzichte van ultimo 2022 heeft Nijestee in overleg met de taxateur besloten om haar locaties in 2023 niet opnieuw te taxeren. Ultimo 2020 was de getaxeerde waarde € 1.030

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

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

## 11. Overige voorraden

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

## Vorderingen (5)

	2023	2022
12. Huurdebiteuren	818	782
13. Overheid	150	46
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	21	2
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	816	714
17. Overlopende activa	431	561
<b>Totaal</b>	<b>2.236</b>	<b>2.104</b>

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

## 12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

	2023	2022
Huurdebiteuren	917	857
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-99	-76
<b>Totaal</b>	<b>818</b>	<b>782</b>

Onder de post huurdebiteuren zijn eveneens de te vorderen servicekosten opgenomen. Van de Huurdebiteuren is een bedrag van circa € 34,6 toe te rekenen aan Niet-DAEB.

## 14. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:

	2023	2022
BTW	21	2
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>2</b>

## 17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	2023	2022
Te ontvangen verkochte woningen / erfpacht (Niet-DAEB)	0	464
Te ontvangen subsidies vastgoed	0	26
Te verrekenen met bewoners	417	27
Overige	14	44
<b>Totaal</b>	<b>431</b>	<b>561</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## Liquide middelen

	2023	2022
Kas	6	1
Rekening-courant ABN-Amro bank	10	23
Rekening-courant BNG	5.396	3.768
<b>Totaal</b>	<b>5.412</b>	<b>3.792</b>

Van de liquide middelen is -/- € 5.024 toe te rekenen aan DAEB. Aan Niet-DAEB is € 10.436 toe te rekenen.

## Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2023	2022
19. Overige reserves	31.066	37.510
20. Herwaarderingsreserve	1.610.592	1.601.801
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-193.258	2.347
<b>Totaal</b>	<b>1.448.400</b>	<b>1.641.657</b>

### 19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2023	2022
<b>Stand 1 januari</b>	<b>37.510</b>	<b>50.293</b>
Mutaties		
Overheveling gerealiseerde verkopen van herwaarderingsreserve	5.247	7.045
Overheveling gerealiseerde sloop naar overige reserve	7.427	0
Resultaat vorig boekjaar	-19.118	-19.828
	-6.444	-12.783
<b>Stand 31 december</b>	<b>31.066</b>	<b>37.510</b>

### 20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2023	2022
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.601.801</b>	<b>1.325.190</b>
Mutaties:		
Overheveling gerealiseerde verkopen naar overige reserve	-5.247	-7.045
Overheveling gerealiseerde sloop naar overige reserve	-7.427	0
Resultaat vorig boekjaar, onderdeel herwaarderingsreserve	21.465	283.655
	8.791	276.610
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.610.592</b>	<b>1.601.801</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. De herwaarderingsreserve ultimo 2023 is, na voorstel resultaatbestemming 2023 ad € 193.258 negatief tbv van de herwaarderingsreserve, als volgt te specificeren:

	Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	Commercieel vastgoed in exploitatie (NIET-DAEB)	Totaal
<b>Bedragen * EUR 1.000</b>			
Marktwaarde	1.892.015	90.501	1.982.516
Historische kostprijs	483.993	51.499	535.492
<b>Verschil</b>	<b>1.408.022</b>	<b>39.002</b>	<b>1.447.024</b>
<b>Herwaarderingsreserve</b>	<b>1.427.595</b>	<b>29.175</b>	<b>1.456.770</b>
<b>Via Overige reserves</b>	<b>-19.573</b>	<b>9.827</b>	<b>-9.746</b>

Per 31 december 2023 is in totaal € 1.457 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2022: € 1.623 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 waarden” bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

## 21. Resultaat na belastingen van het boekjaar

	2023	2022
Resultaat voorgaand boekjaar	2.347	263.827
Ongerealiseerd resultaat vorig boekjaar naar herwaarderingsreserve	-21.465	-283.655
Gerealiseerd resultaat vorig boekjaar naar overige reserve	19.118	19.828
	0	0
Toekenning resultaat huidig boekjaar	-193.258	2.347
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-193.258</b>	<b>2.347</b>



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € 193.258 negatief als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 39.436 verlies aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 153.822 verlies ten laste 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 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 11 april 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### Voorzieningen (7)

	2023	2022
22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	17.779	24.426
23. Latente belastingverplichtingen	0	0
<b>Totaal</b>	<b>17.779</b>	<b>24.426</b>

### 22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2023	2022
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>24.426</b>	<b>15.370</b>
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-24.426	-15.185
Toevoegingen	17.779	24.241
<b>Stand per 31 december</b>	<b>17.779</b>	<b>24.426</b>

De stand ultimo 2023 bestaat uit de volgende projecten:

Omschrijving	Bedrag
- NB Tonkenstraat	2.340
- NB Grunobuurt parkeehuis	2.447
- EV Bergkristal Jaspis Goudlaan eo	10.491
- EV Blauwe dorp	2.484
- BRM Vermeerstraat	17
<b>Totaal</b>	<b>17.779</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## Langlopende schulden (8)

	2023	2022
24. Schulden aan overheid	20.953	23.421
25. Schulden aan banken	492.682	442.202
26. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	12.154	13.288
27. Overige schulden	2.189	2.420
<b>Totaal</b>	<b>527.979</b>	<b>481.330</b>

### 24. Schulden aan overheid

	2023	2022
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>27.255</b>	<b>30.724</b>
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	0	0
Aflossing	-3.834	-3.469
	-3.834	-3.469
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december	23.421	27.255
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.468	-3.834
<b>Stand per 31 december</b>	<b>20.953</b>	<b>23.421</b>

Van de leningenportefeuille schulden aan overheid is een bedrag van € 7 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

### 25. Schulden aan banken

	2023	2022
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>465.601</b>	<b>422.822</b>
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	65.000	54.000
Aflossing	-31.399	-11.221
	33.601	42.779
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling per 31 december	499.202	465.601
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.519	-23.399
<b>Stand per 31 december</b>	<b>492.683</b>	<b>442.202</b>

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

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

Financieringswijze	Aantal leningen	Restant hoofdsom	Gemiddelde resterende looptijd	Gemiddelde rente %
Annuïteit	37	122.623	12,1	3,26
Basisrente	11	144.000	37,1	3,42
Fixe	33	229.000	27,4	1,95
Flexlening	2	30.000	11,5	4,00
Aflossing flexlening		-3.000		
<b>Totaal</b>	<b>83</b>	<b>522.623</b>	<b>25,7</b>	<b>2,77</b>
<b>Waarvan DAEB</b>	<b>78</b>	<b>514.654</b>		
<b>Waarvan Niet-DAEB</b>	<b>5</b>	<b>7.969</b>		

# Inhoudsopgave

- Voorwoord  
Kerncijfers 2023
- 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 looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

Looptijd	Aantal leningen	Stand per 31-12-2023
Tussen 0 en 5 jaar	7	27.395
Tussen 5 en 10 jaar	31	91.140
Tussen 10 en 15 jaar	11	70.027
Tussen 15 en 20 jaar	2	19.785
Langer dan 20 jaar	32	314.276
<b>Totaal</b>	<b>83</b>	<b>522.623</b>

De leningen portefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Soort lening	Aantal	Stand per 31-12-2023
Vastrentende leningen	67	313.075
Variabel rentende leningen	5	65.548
Basisrente leningen	11	144.000
<b>Totaal</b>	<b>83</b>	<b>522.623</b>

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

Geldgevers	Aantal	Stand per 31-12-2023	Gemiddelde rente	Aandeel van totaal
BNG	41	269.177	2,36%	51,51%
Gemeente Groningen	16	23.421	2,75%	4,48%
NWB	21	200.025	3,39%	38,27%
Pensioenfonds Aegon	1	6.000	3,29%	1,15%
Monuta	1	6.000	0,74%	1,15%
N26 Bank GMBH	1	6.000	1,47%	1,15%
Stichting pensioenfonds ABP	2	12.000	3,11%	2,30%
<b>Totaal</b>	<b>83</b>	<b>522.623</b>	<b>2,77%</b>	<b>100,00%</b>

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

## 26. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2023	2022
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>13.288</b>	<b>13.760</b>
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-36	-665
Opwaarderingen	0	193
Afwaarderingen	-1.098	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>12.154</b>	<b>13.288</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 37 woningen (2022: 37) en 32 ateliers (2022: 33).

Deze post is als volgt samengesteld:

Bloemsingel, 32 ateliers	1.039
De Velden, 11 woningen	3.562
Sterrenhof, 13 woningen	1.806
Grunobuurt, 7 woningen	3.937
De Stadswerf, 6 woningen	1.810
<b>Totaal</b>	<b>12.154</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## 27. Overige schulden

	2023	2022
Waarborgsommen	220	325
Erfpachtverplichtingen (Niet-DAEB)	1.969	2.094
<b>Totaal</b>	<b>2.189</b>	<b>2.420</b>

De erfpachtverplichtingen zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Pioenstraat	73	80
Gerbrand Bakkerstraat	1.380	1.470
Hyacinthstraat	280	294
Kooykerplein	236	251
<b>Totaal</b>	<b>1.969</b>	<b>2.094</b>

## Kortlopende schulden (9)

	2023	2022
28. Schulden aan overheid	2.485	3.864
29. Schulden aan banken	6.519	23.399
30. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.156	4.411
31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	6.268	6.489
32. Overige schulden	739	681
33. Overlopende passiva	12.044	12.130
<b>Totaal</b>	<b>34.212</b>	<b>50.975</b>

## 28. Schulden aan overheid

	2023	2022
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen gemeente Groningen	2.468	3.834
Overige Gemeente Groningen	17	30
<b>Totaal</b>	<b>2.485</b>	<b>3.864</b>

Van de aflossingsverplichting komend boekjaar is een bedrag van € 1 miljoen als Niet-DAEB gekwalificeerd.

## 29. Schulden aan banken

	2023	2022
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	6.519	23.399
<b>Totaal</b>	<b>6.519</b>	<b>23.399</b>

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

	2023	2022
Loonbelasting	682	730
Omzetbelasting	3.685	3.605
Vennootschapsbelasting	1.901	2.155
Premies bedrijfsvereniging	0	0
<b>Totaal</b>	<b>6.268</b>	<b>6.489</b>

## 32. Overige schulden



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

### 33. Overlopende passiva

	2023		2022	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Niet vervallen rente op leningen	5.983	0	5.613	0
Vooruit ontvangen aardbeving subsidie	2.761	0	2.874	0
Nog te betalen projectkosten	1.386	0	1.762	0
Te verrekenen met bewoners	729	0	0	0
Vooruit ontvangen huur	401	0	804	0
Overig	785	0	1.077	0
<b>Totaal</b>	<b>12.044</b>	<b>0</b>	<b>12.130</b>	<b>0</b>

Van de overlopende passiva (onderdeel "niet vervallen rente op leningen") is een bedrag van € 89 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 (2022: € 7 miljoen). Nijestee bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat Nijestee steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde doelstellingen te blijven.

### Valutarisico

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

### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Nijestee risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor schulden met variabele renteaftspraken zijn ook geen financiële derivaten afgesloten. Het kasstroomrisico wordt afgedekt door twee roll-over leningen, hoofdsom € 30 miljoen.

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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 tot 5 jaar	7	21.879	5.440	76	0	0	0	0	27.395
5-10 jaar	31	8.485	19.600	10.476	30.464	8.192	11.947	1.976	91.140
10-15 jaar	11	24.000	0	10.487	10.272	25.268	0	0	70.027
15-20 jaar	2	7.785	0	0	0	12.000	0	0	19.785
20-30 jaar	4	7.000	0	20.277	12.000	0	0	0	39.277
30-40 jaar	18	0	6.000	48.000	95.000	66.000	0	0	215.000
40-50 jaar	10	42.000	12.000	6.000	0	0	0	0	60.000
<b>Totaal</b>	<b>83</b>	<b>111.149</b>	<b>43.040</b>	<b>95.315</b>	<b>147.735</b>	<b>111.460</b>	<b>11.947</b>	<b>1.976</b>	<b>522.623</b>

De effectieve rentevoet van leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,77%

## 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
2024	8.987	0
2025	9.140	10.000
2026	8.757	5.000
2027	9.049	5.000
2028	9.308	6.000
<b>Totaal</b>	<b>45.241</b>	<b>26.000</b>

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 25,7 jaar (2022: 25,9 jaar).

## Marktrisico

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

## Reële waarde

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023	Boekwaarde 2022	Reële waarde 2023	Reële waarde 2022
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
- Deelnemingen	1	1	1	1
- Belastinglatenties	561	596	561	596
- Overige vorderingen	116	115	116	115
- Vlottende vorderingen	2.236	2.104	2.236	2.104
- Liquide middelen	5.412	3.792	5.412	3.792
<b>Totaal</b>	<b>8.326</b>	<b>6.608</b>	<b>8.326</b>	<b>6.608</b>
Financiële passiva:				
- Langlopende schulden	522.623	492.855	562.452	514.236
- Kortlopende schulden	34.212	50.974	34.212	50.974
<b>Totaal</b>	<b>556.835</b>	<b>543.829</b>	<b>596.664</b>	<b>565.210</b>

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 2023.



# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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 € 12.788.000,- 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 2023 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 194 (2022: € 199).

	2023	2022
Periode < 1 jaar	0	1
1 jaar < periode < 5 jaar	194	198
<b>Totaal</b>	<b>194</b>	<b>199</b>

#### Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijks bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 42. 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 2023 bedraagt € 110, het contract loopt tot 1 april 2024 met een optie tot verlenging tot 1 april 2026.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen in sociaal vastgoed voor nieuwbouw, renovatie en energetische verbeteringen van woningen voor een totaalbedrag van € 47.755 (2022: € 19.179), 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 € 3.258 (2022: € 1.172).

#### 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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

## *Claims*

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

## *Vaststellingsovereenkomst directeuren*

In december 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 (waarde totaal ruim € 0,1 miljoen).

## ***Niet in de balans opgenomen activa***

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Tot en met 2023 zijn 69 woningen/ateliers onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2022: 70 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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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:

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	85.294	83.249
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	2.588	2.238
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.102	1.049
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.135	1.982
	<b>91.119</b>	<b>88.519</b>
Huurderving wegens leegstand	-985	-1113
Huurderving wegens oninbaar	-50	-92
Huurderving wegens wijkvernieuwing	-756	-485
<b>Totaal</b>	<b>89.328</b>	<b>86.830</b>

Per 1 juli 2023 is een jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 2,3% doorgevoerd (1 juli 2022: 0,85%). Voor EFG labels betreft dat 0%. De totale huursomstijging over 2023 bedraagt 2,55%. De huursomstijging is de optelsom van de jaarlijkse huurstijging per 1 juli en de huuraanpassing bij mutatie.

#### 35. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.979	5.086
Derving wegens leegstand	-57	-64
<b>Totaal</b>	<b>5.922</b>	<b>5.022</b>

#### 36. Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Servicecontracten	-5.774	-4.884
Toegerekende organisatiekosten	-131	-123
<b>Totaal</b>	<b>-5.906</b>	<b>-5.007</b>

#### 37. Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Overheidsbijdrage waardedaling	0	7.675
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>7.675</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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

## 38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Beheers- en administratiekosten VvE	-446	-409
Kosten energielabeling	-267	-309
Deurwaarderskosten	-99	-157
Woningnet beheer en optimalisatie	-98	-117
Inschrijfgeld Woningnet	249	272
Doorberekening Woonurgentie	154	210
Dekking vaste activa	1.682	1.716
Overige baten / lasten	-677	-214
	<b>499</b>	<b>993</b>
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Bij: bruto salarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-8.306	-7.358
Bij: overige toegerekende lasten	-3.144	-3.287
<b>Totaal</b>	<b>-10.951</b>	<b>-9.651</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. In november 2023 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:

	2023	2022
Salarissen	-11.314	-10.596
Sociale lasten	-1.875	-1.671
Pensioenen	-1.450	-1.410
Overige personeelskosten	-2.891	-2.564
<b>Totaal</b>	<b>-17.530</b>	<b>-16.241</b>

Bij Nijestee waren ultimo 2023 206,3 werknemers in dienst (2022: 193,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten. Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland werkzaam (2022: idem).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel, per ultimo 2023 is als volgt:

	<i>Fte</i>
Directie Staf	14,5
Woondiensten	70,3
Vastgoed	97,3
F&I	24,2
<b>Totaal</b>	<b>206,3</b>

### 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.



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

Over 2023 bedroeg de gemiddelde beleidsdekkingsgraad van het SPW 131,5% (2022: 127,1%). De beleidsdekkingsgraad is de gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

## 39. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
<b>Niet-planmatig onderhoud:</b>		
Dagelijks- en verhuisonderhoud	-11.739	-9.785
Brand- en stormschades	-140	-225
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-168	-152
	<b>-12.047</b>	<b>-10.162</b>
<b>Planmatig onderhoud:</b>		
Gerealiseerde werkzaamheden	-6.990	-7.490
Contract onderhoud (CV, lift etc)	-2.589	-2.417
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.440	-1.369
Woonomgeving	-706	-632
Exploitatie bijdrage warmteleveranciers	-455	-275
	<b>-12.180</b>	<b>-12.183</b>
Bij: toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-6.956	-6.787
Af: beheerkosten werkapparaat	2.463	2.258
<b>Totaal</b>	<b>-28.720</b>	<b>-26.874</b>

## 40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

	2023	2022
<b>Operationele lasten:</b>		
Belastingen	-6.448	-5.862
Verzekeringen	-396	-346
Obligo WSW	0	0
Contributie landelijke federatie	-89	-84
Verhuurdersheffing	48	-156
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	0	0
Heffing huurcommissie	-30	0
Saneringsheffing	0	0
Huur gronden	-114	-106
Waterschapslasten	-1.381	-1247
Overige operationele kosten	0	0
	<b>-8.410</b>	<b>-7.801</b>
<b>Opbrengsten in mindering op operationele lasten:</b>		
Resultaat erfpacht	77	81
Overige / vergoedingen poli	2	2
	<b>79</b>	<b>83</b>
<b>Totaal</b>	<b>-8.331</b>	<b>-7.718</b>

Conform de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening zijn de posten Obligo WSW, Bijdrage autoriteit woningcorporaties en Saneringsheffing in 2023 gerubriceerd onder Overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

### 41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2023	2022
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	885	0
<b>Totaal</b>	<b>885</b>	<b>0</b>

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

### 42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

	2023	2022
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-837	0
<b>Totaal</b>	<b>-837</b>	<b>0</b>

### 43. Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	-28	0
<b>Totaal</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

### 44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2023	2022
Woningen vanuit verhuur	10.595	11.959
Woningen/ateliers vanuit VoV	382	34
Maatschappelijk onroerend goed	0	0
Garages en bergingen	278	507
Grond in erfpacht	164	302
Locaties	0	200
<b>Totaal</b>	<b>11.419</b>	<b>13.003</b>

Van de totale verkoopopbrengst ad € 11.419, is een bedrag van € 2.339 te kwalificeren als Niet-DAEB.

### 45. Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	-40	-27
<b>Totaal</b>	<b>-40</b>	<b>-27</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## 46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille

De boekwaarde verkocht bestaand bezit is als volgt te specificeren:

	2023	2022
Woningen vanuit verhuur	-8.620	-9.488
Woningen/ateliers vanuit VoV	-378	-7
Bedrijfsonroerend goed	0	0
Garages en bergingen	-156	-286
Grond in erfpacht	-71	-148
Locaties	151	-151
Verkoopkosten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>-9.074</b>	<b>-10.082</b>

Van de totale boekwaarde ad € 9.074 is een bedrag van € 1.666 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:

Woningen vanuit verhuur	49	48
Woningen/ateliers vanuit VoV	2	1
Bedrijfsonroerend goed	0	0
Garages en bergingen	16	30
Grond in erfpacht	4	10
Locaties	0	2
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>91</b>

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

### 47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het saldo waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt te specificeren:

	2023	2022
Afwaardering MV (*1) investeringen sociaal vastgoed	-8.739	-16.830
Afwaardering MV (*2) energetische verbeteringsprojecten	-20.667	-18.171
Waardeverandering investeringen sociaal vastgoed - sloop	5.196	-77
Waardeverandering investeringen commercieel vastgoed - sloop	-28	0
Verhuiskosten	-1.022	-1.120
Afboeking en nazorg diverse projecten	-235	-774
Afboeking kosten projecten omgeving	-795	-688
Afboeking overige	-515	-1
<b>Totaal</b>	<b>-26.805</b>	<b>-37.661</b>

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

MV nieuwbouw Grunobuurt blok 3 Oplevernotitie	-3.733
MW Nieuwbouw Gruno Parkeehuis	-2.589
MV nieuwbouw Tonkenstraat JRK taxatie	-2.845
MW Nieuwbouw Grunobuurt blok 2 taxatie	-1.148
MV nieuwbouw Selwerd fase Oplevernotitie	1.577
<b>Totaal</b>	<b>-8.739</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

MV Energetische verbetering Bergkristal& Jaspisstraat	-10.323
MV Energetische verbetering Blauwe Dorp	-4.441
MV Energetische verbetering Goudflat	-1.999
MV Energetische verbetering via Onderhoud	-1.757
MV Energetische verbetering G. Doustr.	-1.369
MV Energetische verbetering Oude Kazerne	-839
MV Energetische verbetering Lijnbaanstr.	-299
MV Energetische verbetering Zilverlaan	-56
MV Energetische verbetering Agricolastr.	51
MV Energetische verbetering Galenuslaan	63
MV Energetische verbetering Radiumstraat	302
<b>Totaal</b>	<b>-20.667</b>

## 48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

	2023	2022
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-177.204	4.921
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-10.558	206
<b>Totaal</b>	<b>-187.762</b>	<b>5.127</b>

De niet-gerealiseerde waardeverandering is als volgt te specificeren:

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Reguliere waardemutatie a.g.v. marktontwikkelingen	-177.204	-10.558	-187.762
<b>Totaal</b>	<b>-177.204</b>	<b>-10.558</b>	<b>-187.762</b>

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

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

	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoed VoV	-1.237	198
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed VoV	1.098	-193
<b>Totaal</b>	<b>-139</b>	<b>4</b>

## 50. Overige activiteiten

	2023	2022
Vergoeding telefoonmasten	16	15
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>15</b>



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## 51. Overige organisatiekosten

	2023	2022
De overige organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Obligo WSW	-680	-215
Bestuurskosten	-130	-132
Accountantskosten	-162	-132
Taxatiekosten	-114	-99
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-66	-64
Kosten salarisverwerking	-36	-33
Visitatie	-1	-43
Advieskosten fiscaal	-49	-40
Overige lasten	-21	-15
Toegerekende organisatiekosten :		
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-1.174	-1.070
Overige toegerekende lasten	-713	-532
<b>Totaal</b>	<b>-3.146</b>	<b>-2.378</b>

## 52. Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
De leefbaarheidskosten zijn als volgt te specificeren:		
Fysieke kwaliteit woonomgeving	-752	-771
Leefklimaat in de buurt	-267	-274
Sociale samenhang in de buurt	-589	-603
Overige toegerekende lasten	-378	-371
<b>Totaal</b>	<b>-1.986</b>	<b>-2.019</b>

## Saldo financiële baten en lasten (14)

	2023	2022
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	355	285
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.110	1.280
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.935	-12.514
<b>Totaal</b>	<b>-12.470</b>	<b>-10.949</b>

Van de rentelasten is een bedrag van € 159 te kwalificeren als Niet-DAEB.

## 57. Belastingen

	2023	2022
De belastingen zijn als volgt te specificeren:		
Mutatie tijdelijke verschillen	-35	-33
Vennootschapsbelasting 2018	0	18
Vennootschapsbelasting 2019	0	-214
Vennootschapsbelasting 2020	0	1.958
Vennootschapsbelasting 2021	620	0
Vennootschapsbelasting 2022	-964	-4.692
Vennootschapsbelasting 2023	-4.255	
<b>Totaal</b>	<b>-4.634</b>	<b>-2.964</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 effectieve belastingtarief bedraagt 2,5% in 2023 (2022: 55,8%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 25%, wordt veroorzaakt door mutaties in latente vorderingen – voorzieningen. De latente vorderingen en –voorzieningen zijn gevormd door tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen en doordat er sprake is van fiscaal compensabele verliezen.

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:		
<b>Resultaat voor belastingen volgens jaarrekening</b>		<b>-188.568</b>
- Onrendabele investeringen en waardeveranderingen	213.545	
- Saneringsheffing	0	
- Afschrijvingen	-446	
· Verkoopresultaat bestaand bezit	3.243	
- Energetische verbeteringen	-15.616	
- Rente	10.531	
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	<u>-6.142</u>	
<b>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</b>		<b>205.114</b>
Belastbaar bedrag		16.546
Af: Herbestedingsreserve		0
<b>Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar</b>		<b>16.546</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2022	3.792	
Zeer liquide effecten per 31 december 2022	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2022 volgens het kasstroomoverzicht		3.792
Balansmutatie geldmiddelen in 2023		1.620
Liquide middelen per 31 december 2023	5.412	
Zeer liquide effecten per 31 december 2023	0	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens het kasstroomoverzicht		<hr/> 5.412

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023 vastgesteld op € 223.000 (bezoldigingsklasse H).

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

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

#### Gegevens 2023

bedragen x € 1	E.J. Schieven	H.J.J. Vogel *
<b>Functiegegevens</b>	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
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	164.030	130.893
Beloningen betaalbaar op termijn	22.038	20.409
<b>Subtotaal</b>	<b>186.067</b>	<b>151.302</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	223.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.vt.	n.vt.
<b>Bezoldiging</b>	<b>186.067</b>	<b>151.302</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.vt.	n.vt.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.vt.	n.vt.

#### Gegevens 2022

bedragen x € 1	E.J. Schieven	H.J.J. Vogel
<b>Functiegegevens</b>	directeur-bestuurder	directeur vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2022	[01/06] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	92.641	130.490
Beloningen betaalbaar op termijn	11.545	19.229
<b>Subtotaal</b>	<b>104.186</b>	<b>149.719</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	126.641	216.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>104.186</b>	<b>149.719</b>

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

## Toezichthoudende topfunctionarissen:

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	J. de Jeu	A.S. Jonkman	J. Tiemersma	G.J.M. Scholten
Funcitiegegevens	Voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [19-05]	[01/01] t/m [31/12]
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	21.432	14.280	5.568	14.334
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	8.492	22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>21.432</b>	<b>14.280</b>	<b>5.568</b>	<b>14.334</b>
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling				
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	J. de Jeu	A.S. Jonkman	J. Tiemersma	G.J.M. Scholten
Funcitiegegevens	Voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	20.724	13.837	13.938	13.786
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	21.600

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	E.H.C. van der Laan	F.P. Trip	M.P. Verberk
Funcitiegegevens	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]
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	14.650	7.546	8.992
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	11.853	13.808
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>14.650</b>	<b>7.546</b>	<b>8.992</b>
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			
	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	E.H.C. van der Laan	F.P. Trip	M.P. Verberk
Funcitiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	[01/01] t/m [31/12]	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	14.112	0	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	0	0

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.900 of minder:

Gegevens 2023	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
L.J. Regterschot	RvC lid

## Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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:

### Accountantskosten

	<b>2023</b>
	BDO Accountants
Controle van de jaarrekening 2023	146
Andere controleopdrachten	<u>16</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>162</u></b>
	<b>2022</b>
	BDO Accountants
Controle van de jaarrekening 2022	124
Andere controleopdrachten	<u>15</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>139</u></b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het jaar 2023 zijn verricht. Bovenstaande toelichting van de accountantshonoraria van BDO is verplicht op grond van de wet (artikel 2: 382a BW).

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2023 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 2023 (voor resultaatverdeling)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>I Vastgoedbeleggingen</b>				
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 voorwaarden	0	12.728	0	12.728
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.120	2.236	0	9.356
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen:</b>	<b>1.899.875</b>	<b>105.678</b>	<b>0</b>	<b>2.005.553</b>
<b>II Materiële vaste activa</b>				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	13.456	0	0	13.456
<b>Totaal van materiële vaste activa:</b>	<b>13.456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.456</b>
<b>III Financiële vaste activa</b>				
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
<b>Totaal van financiële vaste activa:</b>	<b>89.957</b>	<b>117</b>	<b>-89.396</b>	<b>677</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.003.288</b>	<b>105.795</b>	<b>-89.396</b>	<b>2.019.687</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>I Voorraden</b>				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	692	0	0	692
3. Overige voorraden	342	0	0	342
Totaal voorraden:	1.034	0	0	1.034
<b>II Vorderingen</b>				
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
<b>Totaal vorderingen:</b>	<b>1.851</b>	<b>385</b>	<b>0</b>	<b>2.236</b>
<b>III Liquide middelen</b>				
	-5.024	10.436	0	5.412
<b>Totaal vlottende activa:</b>	<b>-2.138</b>	<b>10.820</b>	<b>0</b>	<b>8.682</b>
<b>Totaal ACTIVA</b>	<b>2.001.150</b>	<b>116.616</b>	<b>-89.396</b>	<b>2.028.369</b>



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>PASSIVA (voor resultaatverdeling)</b>	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>I Eigen Vermogen</b>				
1. Herwaarderingsreserve	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
<b>Totaal eigen vermogen:</b>	<b>1.448.400</b>	<b>88.396</b>	<b>-88.396</b>	<b>1.448.400</b>
<b>II Voorzieningen</b>				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.294	2.484	0	17.779
2. Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
<b>Totaal voorzieningen:</b>	<b>15.294</b>	<b>2.484</b>	<b>0</b>	<b>17.779</b>
<b>III Langlopende schulden</b>				
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
<b>Totaal langlopende schulden:</b>	<b>506.673</b>	<b>22.307</b>	<b>-1.000</b>	<b>527.979</b>
<b>IV Kortlopende schulden</b>				
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
<b>Totaal kortlopende schulden:</b>	<b>30.784</b>	<b>3.428</b>	<b>0</b>	<b>34.212</b>
<b>Totaal PASSIVA</b>	<b>2.001.150</b>	<b>116.616</b>	<b>-89.396</b>	<b>2.028.369</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2022 (voor resultaatverdeling)

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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

<b>PASSIVA (voor resultaatverdeling)</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
<b>I Eigen Vermogen</b>				
1. Herwaarderingsreserve	1.601.801	36.763	-36.763	1.601.801
2. Overige reserves	37.510	52.095	-52.095	37.510
3. Resultaat Boekjaar	2.347	3.531	-3.531	2.347
<b>Totaal eigen vermogen:</b>	<b>1.641.657</b>	<b>92.389</b>	<b>-92.389</b>	<b>1.641.657</b>
<b>II Voorzieningen</b>				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.478	3.947	0	24.426
2. Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
<b>Totaal voorzieningen:</b>	<b>20.478</b>	<b>3.947</b>	<b>0</b>	<b>24.426</b>
<b>III Langlopende schulden</b>				
1. Schulden aan overheid	15.452	7.969	0	23.421
2. Schulden aan banken	442.202	0	0	442.202
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
4. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	13.288	0	13.288
5. Overige schulden	0	2.420	0	2.420
<b>Totaal langlopende schulden:</b>	<b>457.654</b>	<b>24.676</b>	<b>-1.000</b>	<b>481.330</b>
<b>IV Kortlopende schulden</b>				
1. Schulden aan overheid	2.869	995	0	3.864
2. Schulden aan banken	23.345,6	53	0	23.399
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.411	0	0	4.411
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	6.489	0	0	6.489
5. Overige schulden	520	161	0	681
6. Overlopende passiva	12.031	99	0	12.130
<b>Totaal kortlopende schulden:</b>	<b>49.667</b>	<b>1.307</b>	<b>0</b>	<b>50.975</b>
<b>Totaal PASSIVA</b>	<b>2.169.457</b>	<b>122.320</b>	<b>-93.389</b>	<b>2.198.388</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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	Net-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
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>39.217</b>	<b>2.127</b>	<b>0</b>	<b>41.343</b>
Overzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	885	0	885
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-837	0	-837
Toegerekende organisatiekosten	0	-28	0	-28
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.232	2.339	-151	11.419
Toegerekende organisatiekosten	-38	-2	0	-40
Boekwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.409	-1.817	151	-9.074
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.785</b>	<b>520</b>	<b>0</b>	<b>2.305</b>
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
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-208.257</b>	<b>-6.439</b>	<b>0</b>	<b>-214.707</b>
Opbrengst overige activiteiten	0	16	0	16
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
<b>Netto resultaat Overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.984</b>	<b>-162</b>	<b>0</b>	<b>-3.146</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.884</b>	<b>-102</b>	<b>0</b>	<b>-1.986</b>
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
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-12.736</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>-12.470</b>
<b>Totaal resultaat voor belastingen</b>	<b>-184.869</b>	<b>-3.756</b>	<b>0</b>	<b>-188.623</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-4.396</b>	<b>-238</b>	<b>0</b>	<b>-4.634</b>
<b>Resultaat uit deelnemingen</b>	<b>-3.993</b>	<b>0</b>	<b>3.993</b>	<b>0</b>
<b>Totaal resultaat na belastingen</b>	<b>-193.258</b>	<b>-3.993</b>	<b>3.993</b>	<b>-193.258</b>



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 2022

WINST- EN VERLIESREKENING (* € 1.000)	DAEB	Net-DAEB	Biminaties	Totaal
Huuropbrengsten	82.670	4.159	0	86.830
Opbrengsten servicecontracten	5.022	0	0	5.022
Lasten servicecontracten	-5.007	0	0	-5.007
Overheidsbijdragen	6.113	1.562	0	7.675
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.189	-462	0	-9.651
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.587	-1.287	0	-26.874
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.338	-380	0	-7.718
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille:</b>	<b>46.684</b>	<b>3.592</b>	<b>0</b>	<b>50.276</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.862	6.141	0	13.003
Toegerekende organisatiekosten	-14	-13	0	-27
Boekw waarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.144	-4.938	0	-10.082
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille:</b>	<b>1.703</b>	<b>1.191</b>	<b>0</b>	<b>2.894</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.188	-5.474	0	-37.661
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	206	4.921	0	5.127
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	4	0	4
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:</b>	<b>-31.982</b>	<b>-548</b>	<b>0</b>	<b>-32.530</b>
Opbrengst overige activiteiten	0	15	0	15
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
<b>Netto resultaat Overige activiteiten:</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
<b>Overige organisatiekosten:</b>	<b>-2.264</b>	<b>-114</b>	<b>0</b>	<b>-2.378</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid:</b>	<b>-1.922</b>	<b>-97</b>	<b>0</b>	<b>-2.019</b>
Wijziging in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	20	265	0	285
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.316	0	-36	1.280
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.318	-232	36	-12.514
<b>Saldo financiële baten en lasten:</b>	<b>-10.982</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>-10.949</b>
<b>Totaal resultaat voor belastingen:</b>	<b>1.238</b>	<b>4.072</b>	<b>0</b>	<b>5.310</b>
<b>Belastingen:</b>	<b>-2.423</b>	<b>-541</b>	<b>0</b>	<b>-2.964</b>
<b>Resultaat uit deelnemingen:</b>	<b>3.531</b>	<b>0</b>	<b>-3.531</b>	<b>0</b>
<b>Totaal resultaat na belastingen:</b>	<b>2.347</b>	<b>3.531</b>	<b>-3.531</b>	<b>2.347</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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 2023 (\* € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Ontvangsten:</b>				
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
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>94.420</b>	<b>4.930</b>	<b>-36</b>	<b>99.314</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Erfpacht	43	0	0	43
Betalingen aan werknemers	14.838	805	0	15.643
Onderhoudsuitgaven	22.421	1.238	0	23.659
Overige bedrijfsuitgaven	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
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>77.628</b>	<b>3.676</b>	<b>-36</b>	<b>81.268</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.792</b>	<b>1.253</b>	<b>0</b>	<b>18.045</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	10.992	1.911	-151	12.751
Verkoopontvangsten w ongelegenheden (VOV)	0	38	0	38
Verkoopontvangsten nieuw bouw	0	872	0	872
Verkoopontvangsten grond	0	164	0	164
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste	0	348	0	348
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>10.992</b>	<b>3.332</b>	<b>-151</b>	<b>14.173</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuw bouw huur, w oon- en niet w ongelegenheden	25.386	8.882	0	34.269
Woningverbetering, w oon- en niet w ongelegenheden	24.825	0	0	24.825
Aankoop, w oon- en niet w ongelegenheden	0	0	0	0
Nieuw bouw verkoop, w oon- en niet w ongelegenheden	296	151	-151	296
Aankoop w ongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	45	0	45
Sloopuitgaven, w oon- en niet w ongelegenheden	1.152	0	0	1.152
Investeringen overig	159	0	0	159
Externe kosten bij verkoop	741	130	0	871
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>52.669</b>	<b>9.209</b>	<b>-151</b>	<b>61.617</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-41.567</b>	<b>-5.877</b>	<b>0</b>	<b>-47.444</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>				
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
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>1.257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.257</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-40.310</b>	<b>-5.877</b>	<b>0</b>	<b>-46.187</b>

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

## KASSTROOMOVERZICHT 2022 (\* € 1.000)

KASSTROOM OVERZICHT	DAEB	Net-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	82.647	4.158	0	86.805
Vergoedingen	5.095	0	0	5.095
Overheidsontvangsten	6.113	1.562	0	7.675
Overige bedrijfsontvangsten	1.162	-15	0	1.146
Ontvangen interest	36	162	-36	162
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>95.053</b>	<b>6.867</b>	<b>-36</b>	<b>100.884</b>
<b>Utgaven:</b>				
Erfpacht	43	0	0	43
Betalingen aan werknemers	13.878	698	0	14.576
Onderhoudsutgaven	22.671	1.141	0	23.812
Overige bedrijfsuitgaven	16.913	851	0	17.764
Betaalde interest	11.952	262	-36	12.178
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	215	0	0	215
Verhuurdersheffing	127	29	0	156
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	603	30	0	633
Vennootschapsbelasting	3.197	714	0	3.911
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>69.699</b>	<b>3.725</b>	<b>-36</b>	<b>73.288</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>25.454</b>	<b>2.142</b>	<b>0</b>	<b>27.596</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	7.377	5.866	-173	13.070
Verkoopontvangsten w.o.n.gelegenheden (VOV)	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuw bouw	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	509	0	509
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste	0	76	0	76
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>7.377</b>	<b>6.451</b>	<b>-173</b>	<b>13.655</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur, w.o.n.- en niet w.o.n.gelegenheden	52.565	9.315	0	61.881
Woningverbetering, w.o.n.- en niet w.o.n.gelegenheden	20.234	0	0	20.234
Aankoop grond, w.o.n.- en niet w.o.n.gelegenheden	154	0	0	154
Nieuwbouw verkoop, w.o.n.- en niet w.o.n.gelegenheden	0	0	0	0
Aankoop w.o.n.gelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	337	0	337
Sloopuitgaven, w.o.n.- en niet w.o.n.gelegenheden	1.170	0	0	1.170
Investeringen overig	365	18	0	384
Externe kosten bij verkoop	508	300	-173	635
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>74.998</b>	<b>9.971</b>	<b>-173</b>	<b>84.796</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-67.621</b>	<b>-3.520</b>	<b>0</b>	<b>-71.140</b>
<b>Financiële Vaste Activa</b>				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	1.667	0	0	1.667
Utgaven verbindingen	0	0	0	0
Utgaven overig	-71	0	0	-71
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>1.696</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.696</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-66.025</b>	<b>-3.520</b>	<b>0</b>	<b>-69.545</b>



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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 9 april 2024.

Mevrouw E.J. Schieven  
Algemeen directeur- bestuurder

### Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 9 april 2024

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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

## Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



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

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

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Nijestee

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Nijestee te Groningen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de balans per 31 december 2023;</li> <li>2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en</li> <li>3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.</li> </ol>	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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

#### De basis voor ons oordeel

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

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

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

- 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



## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 35,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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 € 1,7 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 93k en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Nijestee heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 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.

# Inhoudsopgave

## Voorwoord

### Kerncijfers 2023

- 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 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.

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.

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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 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
<p>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 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>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.</p>

# Inhoudsopgave



Voorwoord

Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant

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
<p>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.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

### *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. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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



- ▶ **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. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

### *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.

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.



# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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



WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.983.469,- wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Nijestee.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Nijestee waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht in de grondslagen onder 'Vastgoedbeleggingen' van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Nijestee externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.</p>	<p>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.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2023, 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.</p> <p><b>Controle throughput</b> 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 komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b> Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Nijestee toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

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

Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



<p>De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting van de post 'Vastgoedbeleggingen' van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Nijestee gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de</p>

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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 ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

### **Observaties**

Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

# Inhoudsopgave

Voorwoord  
Kerncijfers 2023

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

## Bijlagen

- Jaarrekening
- Overige gegevens
- Controleverklaring accountant



## D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

### Benoeming

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

### Geen verboden diensten

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

## E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

# Inhoudsopgave

## Voorwoord

### Kerncijfers 2023

- 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



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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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



# Inhoudsopgave

Voorwoord

Kerncijfers 2023

- 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 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, 24 april 2024

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

**J.J. Herst RA**

---