



Nijestee i

Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2025	3
2025 in cijfers	4
Voorwoord	7
Doelstellingen 2025	8
<hr/>	
Bestuursverslag	
1 Tevreden huurders	9
2 Goede toekomstbestendige woningen	12
3 Betaalbare woningen	23
4 Voldoende woningen	27
5 Prettig samen wonen in de buurt	35
6 Onze samenwerkingspartners	42
7 Organisatie en personeel	50
8 Verslag van de Raad van Commissarissen	57
9 Naleving wetgeving en risicobeheersing	62
10 Financiën	67
11 Verklaring maatschappelijke verantwoording	78
12 Kengetallen	80
<hr/>	
Jaarrekening	
13 Jaarrekening	82
13.1 Balans per 31 december 2025	83
13.2 Winst- en verliesrekening over 2025	85
13.3 Kasstroomoverzicht 2025	86
13.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening	87
13.5 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	90
13.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	98
13.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht	101
13.8 Toelichting op de balans	101
13.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening	127
13.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht	134
13.11 Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen	135
13.12 Onderscheid en toelichting cijfers DAEB-tak en niet-DAEB-tak	138
13.13 Ondertekening van de jaarrekening	148
<hr/>	
14 Overige gegevens	149
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	150
Controleverklaring accountant	151
<hr/>	



Jaarverslag 2025

2025 in cijfers

TOTAAL AANTAL WONINGEN

14.042

Waarvan 13.753 sociale huur en 289 middenhuur woningen.

WONINGKWALITEIT

7,0

Onze huurders ervaren de woningkwaliteit met een gemiddelde van 7,0.

AANTAL NIEUWE WONINGEN

108

Dit zijn woningen in woongebouw Voltage in het Europapark. Waarvan 77 sociale huur en 31 middenhuur woningen.

VERHURINGEN IN 2025

895

Aantal verhuringen in 2025 (sociaal).



Nieuwe huurder

77% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een **8 of hoger**.



Vertrokken huurder

62% van de huurders beoordeelt onze dienstverlening met een **8 of hoger**.

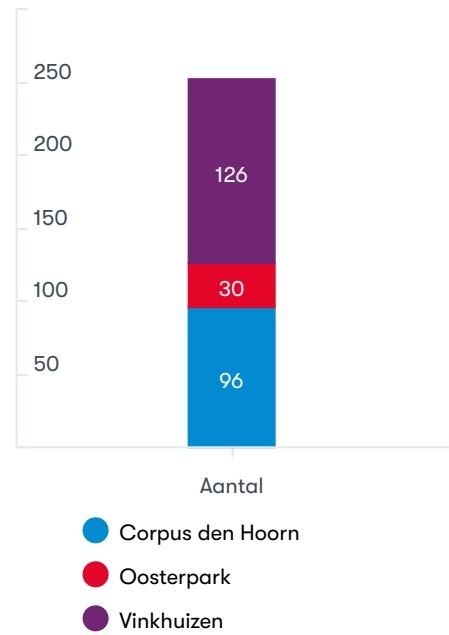


Bevlogenheidsmeting

De score bij de bevlogenheidsmeting van medewerkers is een **7,8**.

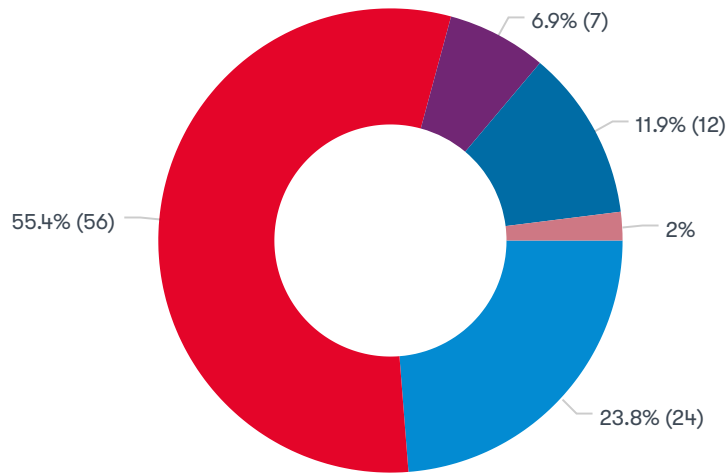
⚡ Energietransitie

- Aantal woningen verduurzaamd: **252**
 - Vinkhuizen: **126**
 - Oosterpark: **30**
 - Corpus den Hoorn: **96**
- Deze woningen hebben daardoor energielabel A+, A of B
- 108 nieuwbouwwoningen aan de Tonkensstraat (Voltage) opgeleverd en voorzien van warmtepomp.



🏠 Betaalbaarheid

Percentage woningen per huurprijs:



- | | | | | | |
|---------------------------|----|---------------------------|----|------------------------|---|
| ● Kwaliteitskortingsgrens | 24 | ● Lage aftoppingsgrens | 56 | ● Hoge aftoppingsgrens | 7 |
| ● Sociale huurgrens | 12 | ● Boven sociale huurgrens | 2 | | |

Gemiddelde netto huurprijs per woning per maand: **€ 574**

Leefbaarheid

- In totaal spendeerden we ruim **€ 2 miljoen** aan leefbaarheid, inclusief personele kosten voor buurtbeheerders en wijkcoördinatoren
- De leefbaarheidscore in de enquête woonbeleving is **7,2**

Ontwikkeling woningvoorraad

Aantal woningen 1 januari	14.362
aantal opgeleverd	108
aantal verkocht	-68
aantal uit exploitatie gehaald	-345
aantal gesloopt	-10
aankoop	0
administratieve correctie	-5
Aantal woningen 31 december	14.042



Voorwoord

2025 was een jaar van verandering én vooruitgang voor Nijestee. In dit jaar begonnen wij, Sander van der Tol en Leo Hendriks, als nieuwe bestuurders. Wij vinden het een eer om vanuit deze positie richting te geven aan deze organisatie die een belangrijke rol speelt in het wonen in Groningen. We kijken ernaar uit om samen met alle medewerkers en partners in de stad mooie resultaten te halen voor de stad in het algemeen en onze bewoners in het bijzonder.

Het afgelopen jaar hebben we verder gewerkt aan onze maatschappelijke opgave: het bieden van betaalbare, duurzame en passende woningen. Dat is niet altijd eenvoudig. Zo werd in april een huurbevriezing voor 2025 en 2026 aangekondigd. Gelukkig is deze maatregel niet doorgegaan. Maar het liet wel zien dat politieke beslissingen onzeker zijn en dat ons duurzame verdienmodel kwetsbaar is. Een van onze grootste uitdagingen blijft dat onze kosten stijgen terwijl onze inkomsten onder druk staan. Dat vraagt om keuzes op het gebied van betaalbaarheid, aanbod en kwaliteit van woningen, waaronder de verduurzaming.

We hebben in 2025 mooie mijlpalen bereikt. In de Tonkensstraat zijn 108 nieuwe woningen opgeleverd, met sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Zo werken we aan een toekomstbestendige en ongedeelde stad. Ook hebben we ruim 250 woningen verduurzaamd, onder andere in de Vogelbuurt. Deze investeringen zijn essentieel om onze woningen energiezuinig en comfortabel te maken.

Daarnaast zijn we gestart met nieuwbouwprojecten op de Suikerzijde, in Selwerd en Meerstad. We hebben ook voorbereidingen getroffen voor woningen in de nieuwe wijk Stadshavens. Tegelijkertijd moesten we ook moeilijke keuzes maken: 345 (tijdelijke) woningen aan de Vrydemalaan zijn uit exploitatie genomen en verkocht, waardoor ons woningvoorraad is gekrompen.

2025 was ook het eerste jaar waarin we werkten met onze aangepaste, plattere organisatiestructuur. Deze verandering maakt ons wendbaarder en zorgt ervoor dat we dichterbij onze bewoners en partners staan. Het is nog even wennen, maar de structuur helpt ons om beter samen te werken en sneller besluiten te nemen.

We zijn trots op onze A-score voor het huurdersoordeel in de Aedes-benchmark. Deze hoge score laat zien dat bewoners onze inzet waarderen. We hebben ook onze visie op leefbaarheid vernieuwd. Daarnaast hebben we veel gedaan om buurten nog fijner en aantrekkelijker te maken. Dat doen we altijd samen met bewoners en partners. Zo werken we aan buurten waar mensen zich thuis voelen.

Een bijzonder moment in 2025 was het 10-jarig jubileum van de Huurdersraad. Dat hebben we in november gevierd met een inspirerende themabijeenkomst.

Tot slot willen we onze medewerkers in het zonnetje zetten. Hun bevoegenheid is groot. Dat zien we ook terug in het hoge gemiddelde rapportcijfer van 7,8 in het medewerkerbevoegenheidsonderzoek. Zonder hun inzet zouden we deze resultaten niet kunnen bereiken. We zijn er trots op om met de uitkomsten van het onderzoek te behoren tot de beste werkgevers van Nederland. Omdat Nijestee bovengemiddeld scoort hebben we (opnieuw) het keurmerk World-class Workplace ontvangen.

We zijn trots op wat we samen met onze medewerkers, bewoners en partners hebben bereikt. Tegelijkertijd realiseren we ons dat de uitdagingen groot blijven. In 2026 blijven we ons met volle energie inzetten voor waar Nijestee voor staat: wonen mogelijk maken voor iedereen in Groningen.

Sander van der Tol & Leo Hendriks
Bestuurders Nijestee

Doelstellingen 2025

Elk jaar maakt Nijestee een Strategiekaart. Op die kaart staan alle doelen die we dat jaar willen behalen. De belangrijkste doelen die we in 2025 hebben gehaald, zijn de volgende:

Doelstelling	Realisatie
Dienstverlening: 80% huurders beoordeelt met ≥ 8	Reparatieverzoeken 90%
Verbeteren leefbaarheidsscore buurten	Bijna 80% van onze buurten scoort een ruime voldoende
Opleveren nieuwbouw	Voltage Tonkensstraat opgeleverd (108 woningen)
Verkoop woningen	De geplande 68 woningen zijn verkocht Daarnaast zijn de 345 studio's Vrydemalaan verkocht
Verbeteren conditiescore woningbezit	Gemiddelde conditiescore is 2
Consolideren/versterken bevoegenheid medewerkers	Bevoegenheid gemiddeld 7,8 (World-class Workplace)
Implementeren aanbodsysteem 'Groningen Huurt'	Gerealiseerd
Voldoen aan externe financiële ratio's	Wordt aan voldaan
Actualiseren diverse beleidsstukken	Gerealiseerd (onder andere): organisatieontwikkeling, mobiliteitsregeling, visie op doelgroepen, huurbeleid, beleidsplan 55+

Niet alle doelstellingen zijn (volledig) gehaald. Dit zijn bijvoorbeeld:

Doelstelling	Realisatie
Dienstverlening: 80% huurders beoordeelt met ≥ 8	Nieuwe huurders 77% Vertrokken huurders 62%
Verduurzamen woningen	Van de geplande 599 zijn 252 woningen gerealiseerd
Verduurzamen woningen VvE's	Van de geplande 105 woningen zijn geen woningen gerealiseerd
Opleveren nieuwbouw	63 woningen Meerstad en Grunobuurt zijn vertraagd en worden in 2026 opgeleverd
Actualiseren diverse beleidsstukken	Portefeuilleplan wordt in 2026 afgerond





170

1 Tevreden huurders

Landelijke vergelijking tevredenheid huurders

Ons belangrijkste doel is dat bewoners blij zijn met hun woning. We willen ook dat onze woningen goed voorbereid zijn op de toekomst. Elk jaar worden woningcorporaties met elkaar vergeleken. Daarbij wordt onder andere gekeken naar hoe tevreden huurders zijn.

Deze vergelijking wordt georganiseerd door Aedes, de vereniging van woningcorporaties in Nederland. In het najaar van 2025 maakte Aedes de resultaten bekend. Wij kregen voor het oordeel van huurders een A-score. Bewoners die een reparatie hadden aangevraagd, gaven ons een 8,8. Dat is 0,7 punt hoger dan het gemiddelde in Nederland.

Opmerking: de totaalscore is een gewogen gemiddelde van de drie deelscores.

Prestatieveld Huurdersoordeel	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter
Nieuwe huurders	8,1	7,9	A
Huurders met reparatieverzoek	8,8	8,1	A
Vertrokken huurders	7,4	7,4	C

Eigen onderzoek

Nijestee vindt het belangrijk om te weten wat bewoners vinden van hun huis en hun buurt. Daarom sturen we elk jaar een vragenlijst met vragen over deze onderwerpen. Maar liefst 3.000 bewoners vulden deze vragenlijst over woonbeleving in.

De antwoorden geven ons veel informatie. We zien welke onderwerpen bewoners belangrijk vinden, in welke delen van de stad dit speelt en waar wij iets kunnen verbeteren. De resultaten gebruiken we samen met andere informatie voor ons sociale programma.

Onderdeel Enquête	2022	2023	2024	2025
Ervaren woningkwaliteit	7,0	7,0	6,9	7,0
Buurt cijfer	7,2	7,3	7,2	7,2
Nijestee cijfer	7,3	7,4	7,2	7,4

Klachtenafhandeling

Een klacht is een melding van ontevredenheid over de dienstverlening van Nijestee. We gaan uit van één duidelijk principe: als een bewoner iets als een klacht ervaart, dan is het voor ons ook een klacht. In 2025 kregen we meer klachten dan in 2024: 249 tegenover 202.

We verdelen de klachten in vier groepen:

- Beleid
- Communicatie
- Afspraken nakomen
- Klacht over een medewerker

De meeste klachten gaan over het niet nakomen van afspraken. Vaak leggen we niet goed genoeg uit wat bewoners kunnen verwachten. Daarom is het belangrijk dat we duidelijke afspraken maken en deze ook waarmaken. Het team Woonservice is verantwoordelijk voor de coördinatie van klachten.

We behandelen elke klacht zo zorgvuldig mogelijk. Toch kan het gebeuren dat een bewoner het niet eens is met onze beslissing of niet tevreden is over de afhandeling. Daarom zijn we aangesloten bij de Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. Bewoners kunnen daar gratis een klacht indienen. De commissie houdt een gesprek (hoorzitting) en geeft daarna advies. Wij volgen dit advies altijd op. In 2024 waren er 16 klachten bij de commissie. In 2025 steeg dit aantal naar 25. Eén van de redenen is dat huurders vaker AI gebruiken om te kijken wat hun rechten zijn.

Bewoners kunnen ook naar de Huurcommissie, een landelijke organisatie. De Huurcommissie rekent kosten, maar die worden terugbetaald als de bewoner gelijk krijgt. Ook hier was een stijging: van 7 zaken in 2024 naar 16 in 2025. We verwachten dat de meeste zaken in 2026 worden afgerond.

Lees Simpel app

Nijestee stuurt veel brieven naar bewoners. We doen ons best om deze brieven zo duidelijk mogelijk te maken, zodat iedereen ze goed kan begrijpen. Toch lukt dat niet altijd. Daarom wijzen we bewoners in onze nieuwsbrief en op sociale media op de app *Lees Simpel*.

Met deze app kunnen bewoners een foto maken van hun brief. De app geeft daarna een samenvatting in makkelijke taal. Ook kan de tekst worden voorgelezen of vertaald naar bijvoorbeeld Engels, Arabisch, Turks of Oekraïens. Zo begrijpen bewoners sneller wat er in de brief staat en wat ze moeten doen.



De Lees Simpel app

Bewonersarena

In januari organiseerden we onze eerste BewonersArena. Tijdens deze bijeenkomst luisterden we naar de ervaringen van bewoners van de Goudflat over de aansluiting op het warmtenet van WarmteStad.

Een BewonersArena is een manier om te ontdekken wat bewoners écht belangrijk vinden. Je kunt het zien als een soort arena met twee ringen. In de binnenring zitten maximaal tien bewoners. Zij staan centraal. In de buitenring zitten medewerkers van Nijestee, de gemeente Groningen en WarmteStad. Zij luisteren vooral. Op deze manier komt Nijestee dichterbij bewoners. Dit past bij onze strategielijn 'Dichter bij de bewoners'. Bewoners voelen zich gehoord en betrokken, omdat we aandacht hebben voor hun ervaringen en meteen laten zien dat we ermee aan de slag gaan. Zo krijgen we beter inzicht in wat bewoners belangrijk vinden en kunnen we beter aansluiten op hun wensen.

Vanuit deze gesprekken pakken we actiepunten op die bijdragen aan de tevredenheid van huurders van Nijestee en aan de tevredenheid van WarmteStad en de gemeente Groningen.

De belangrijkste ervaringen uit het project 'Aansluiting Goudflat op het warmtenet' zijn:

1. Bewoners vonden de informatie die ze kregen heel duidelijk en prettig.
2. Bewoners hebben een goede band opgebouwd met de mensen die het werk uitvoerden.
3. Aannemers vonden het ook fijn om in de Goudflat te werken.
4. Elektrisch koken blijft een aandachtspunt; daar gaan we mee verder.
5. De afwerking in de modelwoning en in de woningen zelf is heel belangrijk voor bewoners. We moeten hier goed naar luisteren.

Wat ons vooral is bijgebleven, is de openheid, het vertrouwen en de veerkracht van de bewoners. Ze durfden hun ervaringen eerlijk met ons te delen.



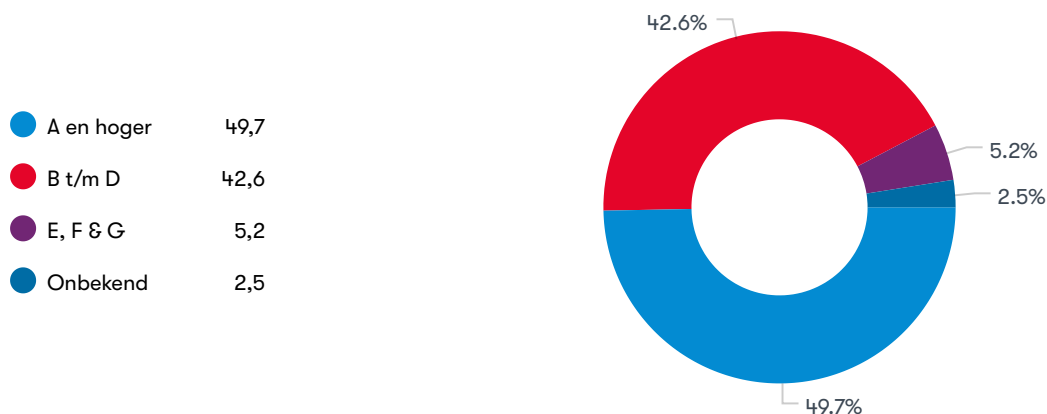
2 Goede toekomstbestendige woningen

Energietransitie

De energiekosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Daarom verduurzamen we al lange tijd onze woningen, zodat de totale woonlasten voor bewoners betaalbaar blijven. Een belangrijk onderdeel hiervan is het aardgasvrij maken van woningen. Op dit moment is 24% van onze woningen aardgasvrij. Deze woningen worden verwarmd via een warmtenet of met een warmtepomp. We willen hiermee bijdragen aan het doel van de gemeente om in 2035 energieneutraal te zijn.

Een ander belangrijk doel is dat we vanaf 1 januari 2029 geen woningen meer hebben met een energielabel E-, F- of G. We zijn goed op weg, maar nog niet klaar. Eind 2025 hebben we nog 729 woningen met zo'n label. Dit aantal is inclusief woningen in een VvE en monumentale woningen. Voor deze woningen geldt de verplichting niet. Zie de grafiek hieronder.

Het is belangrijk dat we geldige energielabels hebben. Daarom werken we eraan om verlopen labels zo snel mogelijk te vernieuwen. Eind 2025 hebben we nog ongeveer 50 verlopen energielabels.



CO₂-uitstoot

Een andere manier om het energieverbruik te meten, is door te kijken naar de CO₂-uitstoot. Dit is de uitstoot die ontstaat bij het gebruik van aardgas en elektriciteit. In 2024 was de totale CO₂uitstoot 22,2% hoger dan in 2023. Deze sterke stijging komt vooral doordat er in 2024 een andere rekenmethode is gebruikt voor gasverbruik. In 2024 was de omrekenfactor per m³ gas 2,134. In 2023 was dit nog 1,78. Als we in 2024 dezelfde factor hadden gebruikt als in 2023, zou de stijging maar 2,5% zijn geweest. Deze kleine stijging komt vooral doordat er in 2024 meer gas is gebruikt (3,8% meer).

Met gasloze nieuwbouw, het verduurzamen van bestaande woningen en het aanbieden van energiebesparende maatregelen proberen we het gasverbruik te verlagen. Toch kunnen het stookgedrag van bewoners en omstandigheden van buitenaf ervoor zorgen dat het gasverbruik soms toch hoger uitvalt.

Duurzaamheidsbeleid

“Thuis in een ongedeelde stad” is de nieuwe koers van Nijestee. Daarmee willen we blijven werken aan een stad die we samen maken, niet naast elkaar maar mét elkaar. Een stad waar iedereen de kans krijgt om zich te ontwikkelen, ongeacht afkomst, inkomen, manier van leven of hoeveel ondersteuning iemand nodig heeft.

Bij deze koers hoort ook beleid over duurzaamheid. In 2025 zijn de eerste contouren daarvan geschetst. In 2026 ronden we dit beleid af. We kijken daarbij naar de volgende thema's:

- biodiversiteit en natuurinclusiviteit
- klimaatadaptatie
- energietransitie
- circulariteit

Deze uitgangspunten gebruiken we bij nieuwbouw, sloop, het verduurzamen van woningen (PEV) en regulier onderhoud. Ze zijn opgesteld op basis van ervaringen van collega's, overleg met andere woningcorporaties en kennis over de waarde van groen en natuurlijke of biobased oplossingen.

Warmtenet

In 2025 hebben we opnieuw belangrijke stappen gezet om onze wijken duurzamer te maken. We hebben plannen gemaakt voor de uitbreiding van het warmtenet, onder andere in Selwerd. In oktober 2025 was er een bijeenkomst voor bewoners van het complex Eikenlaan. Samen met onze partners WarmteStad en Energiewacht stonden we klaar om vragen van bewoners te beantwoorden.

Bewoners konden niet alleen vragen stellen en informatie krijgen, maar ook een kooktoestel kiezen. In het informatiepunt in Selwerd stonden verschillende kooktoestellen klaar, in meerdere kleuren en met verschillende soorten knoppen. Als we genoeg akkoordverklaringen ontvangen, starten we begin 2026 met de werkzaamheden.

Ook op andere plekken in de stad bereiden we werkzaamheden voor. Naast de Eikenlaan willen we in 2026 ook de complexen Kleine Beer in Paddepoel Zuid en de Kornalijnlaan in Vinkhuizen aansluiten op het warmtenet. Bij het aansluiten op het warmtenet proberen we verschillende werkzaamheden te combineren. Denk bijvoorbeeld aan extra bomen, nieuwe verlichting of betere voorzieningen in de buurt. De overstap naar het warmtenet vraagt veel uitleg en goed luisteren naar bewoners. De werkzaamheden kunnen invloed hebben op hun dagelijks leven. Daarom vinden we het belangrijk dat bewoners er financieel niet op achteruitgaan wanneer zij overstappen van aardgas naar duurzame warmte. De aansluiting moet vooral voordelen opleveren voor bewoners.



Bewonersbijeenkomst voor bewoners van de woongebouwen aan de Eikenlaan

Samen met andere eigenaren verduurzamen

Nijestee heeft ongeveer 1.600 woningen die onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze woningen horen bij meer dan 100 verschillende VvE's. Sommige van deze woningen zijn nog niet goed geïsoleerd. Omdat de buitenkant van deze gebouwen eigendom is van de VvE, kunnen we ze niet zomaar verduurzamen. Daarvoor hebben we ook de andere eigenaren nodig. Dit kost tijd en aandacht.

In 2025 spraken we met ongeveer 37 VvE's over het verduurzamen van hun woongebouwen. We merken dat dit vaak lange en ingewikkelde processen zijn. Bij deze VvE's onderzoeken we wat er mogelijk is. In de Oosterparkwijk (Irislaan) zijn 13 woningen binnen een VvE verduurzaamd. Dat was het eerste project dat is uitgevoerd.

We doen ons best om ook andere bewoners in een VvE te laten wonen in een duurzame woning. Wat het lastig maakt, is dat individuele eigenaren de investering soms moeilijk kunnen betalen. We hopen dat financiële steun via Nij Begun helpt om sneller besluiten te nemen over verduurzaming.

Hart voor duurzaamheid

Nijestee wil bewoners zoveel mogelijk stimuleren om zelf duurzame maatregelen te nemen. Als het kan, belonen we goede ideeën. Zo kunnen bewoners een verzoek doen voor bijvoorbeeld dubbel glas of een sedumdak.

Hieronder staan voorbeelden uit 2025:

- De Mussengang is vergroend. We hebben daar geveltuintjes en gevelgroen aangelegd. Dat maakt de buurt mooier en helpt ook om graffiti te voorkomen.
- Vergroening woongebouw Oudeweg 40 t/m 40D. Een bewoner vroeg in de woonbelevingsenquête van 2024 om meer groen bij het woongebouw. Deze wens hebben we in 2025 uitgevoerd.
- Sedumdaken op Bleekveld. Tijdens de gesprekken vooraf vroegen bewoners om meer groen in hun buurt. De woningen staan op een parkeerdek, waardoor het gebied erg stenig is en op warme dagen heet kan worden. Daarom hebben we in 2025 alle daken van de bergingen voorzien van een groen sedumdak. In 2026 denken we samen met bewoners verder na over nog meer groen, zoals nieuwe plantenbakken.



Groen sedumdak Bleekveld

Onderhoud

De staat van onderhoud van onze woningen wordt gemeten volgens de NEN2767 norm. Deze norm gaat over het casco van de woning, dus de buitenkant van het gebouw.

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

We hadden als doel dat maximaal 10% van onze woningen een conditiescore van 3 of hoger zou hebben. Aan het einde van 2025 heeft 3,23% van de woningen zo'n score. Dit betekent dat we ons doel hebben gehaald. De gemiddelde conditiescore van al onze woningen is 2.

In 2025 hebben we in totaal € 38,6 miljoen (inclusief toerekening organisatiekosten) uitgegeven aan onderhoud om de kwaliteit van onze woningen goed te houden.

De hele flat van tien verdiepingen is aan de buitenkant schoongemaakt en opnieuw geschilderd. Ook is de houten gevel vervangen. Daarvoor is Rockpanel gebruikt, een onderhoudsvriendelijke plaat in twee verschillende breedtes. Dit geeft het gebouw een strakke en moderne uitstraling.

Achter de nieuwe platen is ook de isolatie verbeterd. Daarmee hebben we meteen een kleine stap gezet in de verduurzaming van het gebouw.



Hier zie je een voorbeeld van planmatig onderhoud dat is uitgevoerd aan de Lijzijde in de wijk Lewenborg.

Sturingsmodel De Goede Woning

We willen niet alleen de kwaliteit van de buitenkant van onze woningen goed in beeld hebben, maar ook die van de binnenkant. Daarom hebben we het sturingsmodel **De Goede Woning** ontwikkeld. Met dit model beoordelen we de woning op vijf onderdelen:

- Veiligheid – bijvoorbeeld: heeft de woning een rookmelder?
- Duurzaamheid – wordt de woning verwarmd met aardgas of via een warmtenet?
- Installaties – zoals het aantal groepen in de meterkast.
- Interieur – bijvoorbeeld hoe oud de badkamer is.
- Exterieur – de conditiescore van de buitenkant van de woning.

We kijken of de woning voldoet aan een vaste basiskwaliteit, zodat de woning klaar is voor de toekomst.

In 2025 is het dashboard van De Goede Woning opgeleverd. Met dit dashboard kunnen we per woning zien hoe deze scoort op de vijf onderdelen. Elke woning krijgt een cijfer tussen 1 en 10, met een beoordeling van onvoldoende tot goed. Zo weten we precies welke woningen verbeterd moeten worden.

Het model is nog niet helemaal klaar. We wachten nog op gegevens over installaties, zoals het aantal groepen en de aardlekschakelaar. Die informatie krijgen we van een externe partij.

Wat doen we met de resultaten?

Het model geeft ons inzicht in de basiskwaliteit van onze woningen. De volgende stap is kijken welke onderdelen onvoldoende scoren en hoe we die kunnen verbeteren. Deze punten nemen we op in de onderhoudsplanning. Zo kunnen we de tevredenheid van bewoners over hun woning verder vergroten.

De gemiddelde score van onze woningen is eind 2025 een 7,8, wat ruim voldoende is.

Dagelijks onderhoud

In 2025 kregen we 14.100 meldingen voor storingen en heeft 1.074 keer een verhuizing plaatsgevonden in onze woningen en kamers. Met onze betrokken collega's helpen we niet alleen bewoners, maar zorgen we ook dat onze woningen goed blijven.

We letten ook op de veiligheid en duurzaamheid van onze woningen. Bij elke verhuizing controleren we de woning op de veiligheidsregels uit ons veiligheidsbeleid. Als iets niet klopt, passen we het aan. Ook hebben we het afgelopen jaar veel meer aandacht besteed aan het melden en herstellen van aardbevingsschade. We hebben een duidelijk proces gemaakt, zodat bewoners goed geïnformeerd zijn en schade makkelijk kunnen melden. De uitvoering doen vaste partners.

Nieuw Perspectief op Onderhoud

Goed onderhoud is belangrijk. Voor onze bewoners, zodat zij prettig kunnen wonen, én voor Nijestee, zodat onze woningen in goede staat blijven. Maar de manier waarop we onderhoud organiseren, staat onder druk. De kosten stijgen, we moeten verduurzamen en er is een tekort aan vakmensen. Daarom is een andere aanpak nodig.

We zijn gestart met het traject 'Nieuw Perspectief op Onderhoud'. In dit traject zoeken we drie strategische partners die de komende jaren samen met ons het onderhoud aan de buitenkant van onze woningen (zoals schilderwerk, gevels en daken) gaan uitvoeren.

Tot nu toe werkten we vaak op een traditionele manier: wij maakten het plan en de aannemer voerde het uit. Dat werkte lang goed, maar nu hebben we meer nodig:

- Partners die meedenken en investeren in slimme en duurzame oplossingen.
- Partners die niet alleen het werk doen, maar ook bewoners centraal zetten.
- Partners met wie we langdurig samenwerken, zodat er vertrouwen en continuïteit ontstaat.

Op deze manier kunnen we vernieuwen, slimmer werken en beter plannen. Dat is goed voor bewoners, voor onze partners en voor onszelf.

In 2025 hebben we de voorbereidingen voor dit traject gedaan. De planning is dat we in het eerste kwartaal van 2026 de drie partners definitief kiezen.

Integrale veiligheid

Nijestee beheert ongeveer 14.000 woningen. Dat is veel, en daarom hebben we een grote verantwoordelijkheid voor de veiligheid van onze bewoners, onze medewerkers en de mensen die in of aan onze gebouwen werken. Deze verantwoordelijkheid staat in verschillende wetten, zoals de Woningwet en de Omgevingswet. Deze wetten verplichten ons om risico's voor gezondheid en veiligheid te voorkomen en goed te beheren.

Maar we willen meer doen dan alleen voldoen aan de wet. We willen veiligheid op een actieve en zorgvuldige manier aanpakken. Voor ons is veiligheid een belangrijk onderdeel van goed vastgoedbeheer en van onze maatschappelijke taak. Technische veiligheid gaat over alles wat te maken heeft met het gebruik, beheer en onderhoud van gebouwen. Daarom is het belangrijk dat ons beleid, de uitvoering en de controle goed op elkaar aansluiten.

In 2025 heeft Nijestee het integrale veiligheidsbeleid vernieuwd. Met dit beleid leggen we een stevige basis voor een veilige, duurzame en toekomstbestendige woon- en werkomgeving.

Een prijs voor veiligheid

Veiligheid is belangrijk bij Nijestee. Dat zie je terug in ons dagelijks werk. In 2025 kregen we hiervoor erkenning. We wonnen de Liftinstituut Safety Award. Het Liftinstituut reikt deze prijs ieder jaar uit. De award is voor gebouweigenaren, beheerders en liftonderhoudsbedrijven die zich inzetten voor veilige liften.

Bij de beoordeling kijkt het Liftinstituut naar drie punten:

- het aantal liften dat wordt afgekeurd;
- het aantal inspectierapporten met opmerkingen;
- het aantal rapporten zonder opmerkingen.

Hoe minder afkeuringen en opmerkingen, hoe beter de score. Nijestee won de award in de categorie gebouweigenaren en -beheerders. Dit laat zien dat onze liften goed worden onderhouden en dat veiligheid bij ons vooropstaat. De prijs bevestigt dat we op de goede weg zijn. We blijven werken aan veilige woningen voor iedereen die bij ons woont.



Nijestee bij de uitreiking van de awards

Brandveiligheid

Binnen Nijestee krijgt brandveiligheid veel aandacht. In 2025 hebben we ons brandveiligheidsbeleid vernieuwd. Dit beleid gaat uit van het idee dat Nijestee een grote verantwoordelijkheid heeft om bewoners veilig te laten wonen. We moeten daarbij voldoen aan de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en aan de zorgplicht uit de Omgevingswet. Nijestee neemt deze verantwoordelijkheid serieus. Het brandveiligheidsbeleid is daarbij een belangrijk hulpmiddel.

Volgens dit beleid zijn alle gebouwen ouder dan tien jaar gecontroleerd. Als het nodig was, hebben we maatregelen genomen. De volgorde waarin we dit doen, hangt af van het risico en de leeftijd van het gebouw.

Door de strengere regels moesten we in veel woongebouwen de gemeenschappelijke ruimtes aanpassen, zoals portieken, galerijen en entrees. Daar mag niets meer staan of hangen dat brandbaar is. Daarom zijn kunstwerken, houten bankjes en bloempotten weggehaald. Dat vonden bewoners soms jammer. Waar het kon, hebben we

brandveilige alternatieven geplaatst.

Voor het stallen van scootmobielen voor minder mobiele bewoners moeten we op veel plekken nog een goede oplossing vinden. Daar gaan we in 2026 mee verder.

Periodieke veiligheidskeuring

In 2025 hebben we 2.069 woningen gecontroleerd tijdens de periodieke veiligheidskeuring. We letten daarbij op de elektrische installatie, de gasinstallatie en de verwarmingsinstallatie. Ook controleren we op loden leidingen en risico's op legionella.

In veel woningen bleek de aarding niet aanwezig of niet goed zichtbaar. Ook zagen we dat veel bewoners nog een oude gas slang gebruikten voor hun kooktoestel. Dit is niet direct gevaarlijk, maar we hebben bewoners wel geadviseerd om de slang preventief te vervangen. De herstelwerkzaamheden die nodig waren, zijn inmiddels uitgevoerd.

Overzicht projecten 2025

We verduurzamen elk jaar woningen in projecten. Zo zorgen we voor lagere woonlasten voor onze bewoners en maken we onze woningen klaar voor de toekomst. In 2025 hebben we 252 woningen opgeleverd (zie de tabel hieronder). De meeste van deze woningen zijn verbeterd naar energielabel A.

Project	Buurt	Opgeleverd in 2024	Opgeleverd in 2025	Totaal opgeleverd	Label voor verbetering	Label na verbetering
Kornalijnlaan e.o.	Vinkhuizen	96	72	168	C	A
Gespikkeld bezit Vinkhuizen	Vinkhuizen		54	54	D	A
Boerhaavelaan	Corpus den Hoorn		96	96	C	A+
Irislaan	Oosterpark		14	14	C	B
Vinkenstraat	Oosterpark		16	16	D	A
Totaal		96	252	348		

** betreft voorlopig label op basis van berekening voorafgaand aan uitvoering.*

Vinkenstraat

In 2025 zijn de eerste 16 van de in totaal 154 verbeterde woningen aan de Vinkenstraat opgeleverd. Deze woningen stonden ongeveer 15 jaar op de lijst om gesloopt te worden, omdat de gemeente Groningen hier een busbaan wilde aanleggen. Nu dit plan is uitgesteld, was het nodig om de woningen grondig op te knappen.

Het resultaat is mooi geworden. Aan de buitenkant zijn de gevels vernieuwd. De tweede verdieping heeft nieuwe gevelplaten gekregen en er is isolerend glas geplaatst. Ook zijn de daken vervangen en zijn er maatregelen genomen om de woningen brandveiliger te maken. In sommige woningen zijn de badkamer, keuken en het toilet vervangen, als dat nodig was.

In één woning hebben we een proef gedaan met een andere afwerking van de badkamer en het toilet. In plaats van tegels is gekozen voor een kunststof afwerklaag op de wanden en vloer. Dit geeft minder geluidsoverlast, omdat de oude tegels kunnen blijven zitten. Niet alles kon worden vernieuwd. Zo zijn de meeste systeemplafonds blijven zitten. Dat is prima, want het zijn geen nieuwbouwwoningen.



Een bezoek aan de vernieuwde woningen aan de Vinkenstraat.

Vogelbuurt

Naast de Vinkenstraat ligt de Vogelbuurt, met straten zoals de Merelstraat en de Nachtegaalstraat. De woningen in deze buurt hebben jarenlang weinig onderhoud gekregen. De huizen stonden namelijk gepland voor sloop op de lange termijn, als onderdeel van een grotere vernieuwing in de wijk. Daardoor is er nu achterstallig onderhoud en zijn de woningen niet energiezuinig.

De afgelopen jaren wilden we graag starten met een grotere wijkvernieuwing. We hebben de eerste ideeën met de gemeente gedeeld, maar onze inzichten liggen nog ver uit elkaar. Daarom praten we nu met de gemeente over hoe we het proces in deze buurt het beste kunnen aanpakken en welke stappen we op korte en langere termijn kunnen zetten.

De Vogelbuurt staat niet op zichzelf. De ontwikkelingen hangen samen met de verbetering van de Vinkenstraat en de plannen voor de Oosterhamrikzone. Ook speelt al jaren de vraag of er wel of geen ov-as (het Oosterhamriktracé) komt. Door deze onzekerheden duurt de wijkontwikkeling langer dan gehoopt.

Daarom kiezen we nu voor een meerjarige aanpak voor onderhoud en verduurzaming. De komende jaren verbeteren we 418 woningen. Blok 3, met 143 woningen, is in 2025 al deels afgerond.

We vinden het belangrijk dat bewoners goed geïnformeerd blijven. Daarom hebben we één woning in de buurt ingericht als buurthuis. In 2025 hebben we dit feestelijk geopend. De naam is: 't Buurnest.



Planning woningverbetering Vogelbuurt



't Buurnest

Projecten in uitvoering

Naast de woningen die we al hebben opgeleverd, zijn we ook bezig met verschillende andere projecten. Sommige projecten zijn al in uitvoering, andere zitten nog in de voorbereidingsfase. Eind 2025 ging het in totaal om 785 woningen. In de tabel hieronder staat een overzicht.

Project	Buurt	In ontwikkeling	In uitvoering	Totaal in ontwikkeling / uitvoering	Label voor verbetering	Label na verbetering
Fultsema-/Galkemaheerd	Beijum		49	49	C	A
Gespikkeld bezit Paddepoel	Paddepoel		53	53	D	A
Oude Boteringestraat / Pausgang	Centrum		22	22	F	C
Vogelbuurt blok 3	Oosterpark		143	143	C	A
Vogelbuurt blok 1 en 2	Oosterpark	275		275	C	A
Hyacinthstraat	Oosterpark		35	35	E	A
Vinkenstraat	Oosterpark	64	74	138	D	A
Radesingel	Centrum		31	31	E	C
Abel Tasmanplein	Zeeheldenbuurt	31		31	F	A
J. van Ruysdaelstraat	Kostverloren		8	8	D	A
Totaal		370	415	785		

Versterking en verduurzaming Fultsemaheerd en Galkemaheerd

Een bijzonder project is de versterking en verduurzaming van 49 woningen aan de Fultsemaheerd en Galkemaheerd in Beijum. In eerste instantie zouden we in 2023 alleen onderhoud en verduurzaming uitvoeren. Maar na een advies over versterking kozen we ervoor om beide werkzaamheden tegelijk te doen. Zo hoefden bewoners maar één keer tijdelijk hun huis uit.

De woningen hebben onder andere nieuwe dakisolatie, HR++glas, zonnepanelen en CO₂gestuurde ventilatie gekregen. Ook zijn de gevels vernieuwd en hebben alle woningen een nieuwe badkamer, keuken en toilet gekregen. Bewoners mochten zelf een nieuwe vloer uitzoeken en samen kozen ze de nieuwe kleur voor het buitenschilderwerk.

De woningen zijn bouwkundig versterkt, zodat ze beter bestand zijn tegen aardbevingen door gaswinning. Een deel van de woningen is al klaar. De overige woningen leveren we in 2026 op.

Maatschappelijke verantwoording duurzaamheid

Als maatschappelijke organisatie leggen we op veel manieren verantwoording af. Dat doen we onder andere via het jaarverslag, de Aedes benchmark, de dPi/dVi en de rapportages voor de Nationale Prestatieafspraken.

Verantwoording over duurzaamheid is nog in ontwikkeling, maar wordt steeds belangrijker. Daarom heeft de Europese Unie in 2022 de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ingevoerd. Deze nieuwe richtlijn verplicht grote bedrijven om uitgebreider en duidelijker te rapporteren over duurzaamheid. Het doel is dat duurzaamheidsinformatie beter, betrouwbaarder en makkelijker te vergelijken wordt.

Woningcorporaties zijn nog niet verplicht om zo'n duurzaamheidsverslag te maken. Toch vindt Nijestee duurzaamheid belangrijk. We willen onze maatschappelijke waarde vergroten door actief bij te dragen aan een duurzame toekomst. De taken van woningcorporaties sluiten namelijk direct aan op belangrijke duurzaamheidsthema's: milieu, samenleving en goed bestuur. Investeren in deze gebieden zorgt niet alleen voor verantwoord en efficiënt gebruik van middelen, maar versterkt ook onze maatschappelijke rol.

In 2025 hebben we veel gesproken over duurzaamheidsverslaggeving. We hebben besloten om over het boekjaar 2025 voor het eerst een apart duurzaamheidsrapport te maken. Dit rapport is opgebouwd rond de drie ESG onderdelen: Environment (milieu), Social (sociaal) en Governance (bestuur):

Het duurzaamheidsrapport staat los van dit jaarverslag. Je vindt het op onze website.

Klimaatrisico's

Alle woningen van Nijestee staan in de stad Groningen. Groningen is een fijne stad om in te wonen. Toch zitten er ook nadelen aan het wonen in een stad. Het wordt de laatste jaren vaker heel warm. Ook valt er soms veel regen in korte tijd. Bij onze nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten proberen we hier zoveel mogelijk rekening mee te houden, maar dat kan niet altijd volledig.

Onderzoekers leren steeds meer over de gevolgen van de opwarming van de aarde. Wij volgen deze kennis en kijken wat dit betekent voor onze woningen en voor onze bewoners.



3 Betaalbare woningen

Goede woningen zijn voor ons niet alleen van goede kwaliteit, maar ook betaalbaar. We willen dat veel verschillende mensen bij ons kunnen wonen. Daarom verhuren we veel woningen aan mensen met een lager inkomen.

Huurbeleid

In 2025 heeft Nijestee haar huurbeleid op een paar punten aangepast. Het vorige beleid was uit 2017 en moest worden vernieuwd door nieuwe ontwikkelingen, zoals de invoering van de Wet Betaalbare Huur.

We willen dat onze woningen betaalbaar blijven. Daarom vragen we bij sociale huurwoningen niet de maximale huur. We geven 20 procent korting op de maximale huur die is toegestaan.

Toch lukt het ons niet om het doel uit het portefeuilleplan te halen: dat 80% van onze woningen een huurprijs van € 731 of lager heeft. Op dit moment is dat 66% en over tien jaar verwachten we 62%. In 2026 werken we het portefeuilleplan bij en bekijken we deze situatie opnieuw, volgens de regels die dan gelden.

De belangrijkste uitgangspunten van ons huurbeleid zijn:

- De huurprijs past bij de kwaliteit van de woning (volgens de WWS punten).
- We gebruiken geen inkomensafhankelijke huren, behalve als dit verplicht is.
- We zoeken een goede balans tussen betaalbare huren en genoeg inkomsten om te kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming.

Het beleid moet duidelijk en goed uit te leggen zijn aan bewoners.

In 2025 hebben we ook een besluit genomen over de voorwaarden voor doorstroming. Meer hierover staat in het hoofdstuk *Wonen en zorg*.

Huurprijsaanpassing: geen huurbevrozing

Op 1 juli 2025 is de huur van de meeste woningen met 4,5% verhoogd. Dit was afgesproken tijdens de Woontop van december 2024.

Toch was de huurverhoging in 2025 onderwerp van discussie in het kabinet. In mei spraken de coalitiepartijen zelfs af dat de huren in 2025 en 2026 bevroren zouden worden. Deze bevrozing ging uiteindelijk niet door, omdat het kabinet begin juni viel. De minister trok het plan daarna meteen terug.

Woningcorporaties, waaronder Nijestee, hadden gewaarschuwd dat een huurbevrozing grote problemen zou veroorzaken. Corporaties hebben het financieel al moeilijk. Met een huurbevrozing zouden nieuwbouw en verduurzaming bijna stil komen te liggen. Dan zouden corporaties niet meer kunnen voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken. Gelukkig gebeurde dit niet.

Nijestee is voorstander van gematigde huurverhogingen. De afgelopen jaren hebben we niet altijd de maximale verhoging toegepast. Of dat in de toekomst zo kan blijven, is onzeker. Er zijn veel verwachtingen rondom nieuwbouw en verduurzaming, terwijl de financiële middelen beperkt zijn. Daarom is het soms nodig om de huren te verhogen. Dat doen we liever niet, maar soms kan het niet anders als de overheid geen maatregelen neemt. Zo betalen corporaties, waaronder Nijestee, nog steeds miljoenen aan vennootschapsbelasting. Dat geld zouden we veel liever gebruiken voor goede, duurzame en betaalbare woningen.

Akkoord Woonbond en Aedes

Bewoners en woningcorporaties hebben behoefte aan duidelijk en voorspelbaar huurbeleid. Daarom maakten de Woonbond en Aedes eind 2025 afspraken over de huurontwikkeling voor de komende jaren. Deze afspraken moeten voorkomen dat jaren met hoge inflatie zorgen voor sterke huurstijgingen. Tegelijk geven de afspraken corporaties meer

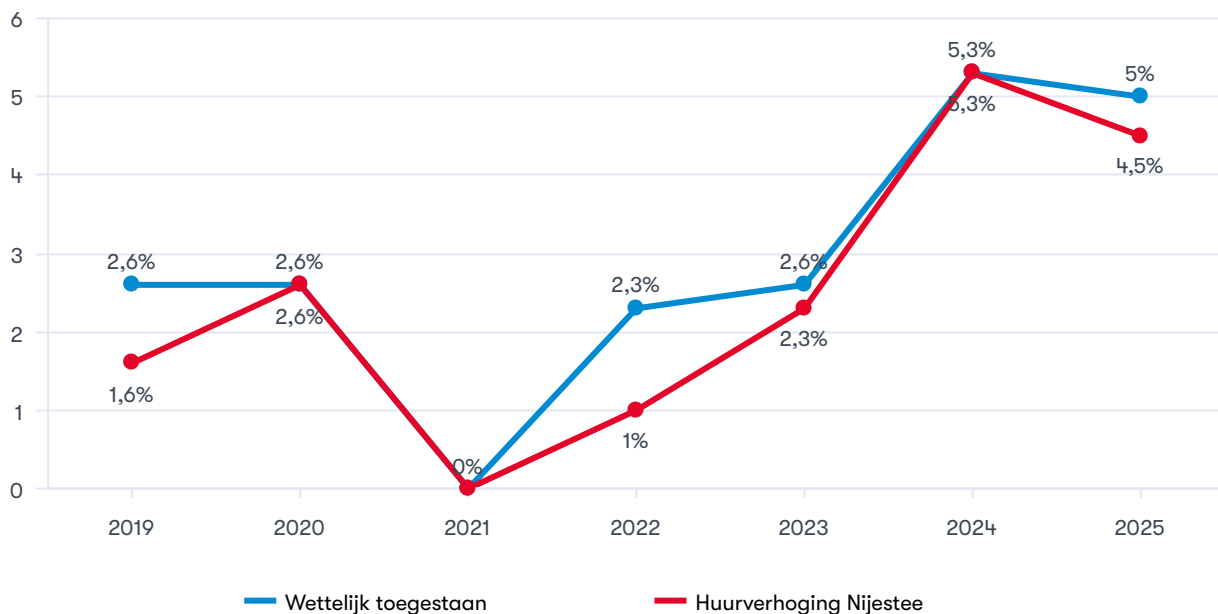
zekerheid over hun inkomsten.

Beide organisaties benadrukken dat de nieuwe regering de belasting voor corporaties moet verlagen. Alleen dan kunnen corporaties genoeg blijven bouwen en blijven de huurverhogingen betaalbaar. De kern van de afspraken is dat de gemiddelde huurverhoging wordt gebaseerd op het gemiddelde van de inflatie van de afgelopen drie jaar. Dit wordt ook in de wet vastgelegd. Daardoor sluiten de huren beter aan bij de prijzen in het land. Het voorkomt grote verschillen tussen jaren.

Met deze afspraken blijven de huurverhogingen voor sociale huurwoningen de komende jaren stabiel, voorspelbaar en betaalbaar. Huurders weten zo beter waar ze aan toe zijn. Corporaties hebben deze duidelijkheid ook nodig om hun werk goed te kunnen doen. Ze moeten voldoende inkomsten hebben om woningen te onderhouden en te investeren in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Dat is hard nodig om de wooncrisis aan te pakken.

Door de uitslag van de verkiezingen van 29 oktober 2025 staat het onderwerp **wonen** weer hoog op de agenda. Begin 2026 maakten de formerende partijen (D66, CDA en VVD) hun plannen bekend. In deze plannen is geld gereserveerd om de woningbouw te stimuleren. Uit de eerste berekeningen blijkt echter dat dit bedrag waarschijnlijk niet genoeg is om alle afspraken na te komen. Later in 2026 worden de plannen verder uitgewerkt en kunnen we beter beoordelen wat de gevolgen zijn.

In de grafiek hieronder zie je hoe de huur bij Nijestee de afgelopen jaren is gestegen en wat volgens de wet maximaal was toegestaan.



Eind 2025 had ongeveer 80% van onze woningen een huur onder € 682,96. Dit is de eerste aftoppingsgrens volgens de wet van 2025.

Persoonlijke benadering bij huurachterstand

We helpen bewoners met een betalingsachterstand op een manier die bij hen past. We gebruiken een systeem dat kijkt naar hun betaalgedrag. We sturen herinneringen via telefoon, sms, mail of brief. Bewoners die vaker moeite hebben met betalen, benaderen we actief. Samen zoeken we naar een oplossing om de huur te betalen en om te voorkomen dat iemand zijn woning verliest.

Nijestee investeert veel in het voorkomen van huurachterstanden. Dat is nodig, want in 2025 is de armoede in de stad Groningen verder gestegen, vooral doordat de energietoeslag is weggevallen. Groningen heeft landelijk gezien de meeste armoede. Het aantal mensen dat in armoede leeft steeg van 4,9% naar 5,8%. Dat is bijna twee keer zoveel als het landelijke gemiddelde.

Om huurachterstanden te voorkomen, verwijzen we bewoners ook door naar organisaties zoals WIJ Groningen, de Groninger Kredietbank, Bureau Woonkans en platforms zoals GeldFit en VoorzieningenWijzer. Daarnaast organiseren we netwerkbijeenkomsten om aandacht te vragen voor dit onderwerp. Daarbij zijn de belangrijkste organisaties aanwezig, waaronder andere woningcorporaties.

Samen werken aan het voorkomen van betalingsachterstanden

In 2025 hebben we extra aandacht gegeven aan het voorkomen van betalingsachterstanden. In de eerste helft van het jaar lag de focus op persoonlijk contact met (jonge) bewoners. Een deel van de nieuwe huurders kreeg een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Ook organiseerden we kennismakingsavonden waar nieuwe bewoners elkaar konden ontmoeten. Zo waren we vanaf het begin betrokken en zagen we problemen eerder.

Om jonge bewoners beter te bereiken, onderzochten we wat zij belangrijk vinden in communicatie. Studenten van de Hanzehogeschool brachten hun wensen en voorkeuren in beeld. Met deze informatie willen we onze dienstverlening beter laten passen bij jonge bewoners. Er loopt nog een vervolgonderzoek. De resultaten verwachten we in april 2026.

Halverwege het jaar verbeterden we onze aanpak door meer gebruik te maken van cijfers en analyses. Daaruit blijkt dat het betaalgedrag van jonge bewoners vergelijkbaar is met dat van andere bewoners tot 45 jaar. We zagen ook dat persoonlijk contact alleen niet genoeg is om betalingsachterstanden te voorkomen. Daarom kijken we verder dan alleen gesprekken. We werken aan betere processen en een duidelijke werkwijze. Door persoonlijk contact te combineren met structurele verbeteringen, kunnen we betalingsachterstanden beter voorkomen.





4 Voldoende woningen

Voldoende woningen zijn belangrijk voor een gezonde woningmarkt. We bouwen en verhuren woningen zodat zoveel mogelijk mensen een passende plek kunnen vinden, zoals starters, gezinnen en senioren.

Portefeuillebeleid

Bij Nijestee staat het belang van onze bewoners centraal in ons woningbeleid. We zorgen dat onze woningvoorraad past bij de huidige en toekomstige woonwensen in Groningen. Het gaat om aantallen, typen woningen en betaalbaarheid. Daarbij volgen we de gemeentelijke Woonvisie 2020–2025 en de Nationale Prestatieafspraken. In 2026 werken we ons portefeuilleplan bij, zodat het aansluit op nieuwe regels en ontwikkelingen.

De komende jaren wordt onze woningvoorraad kleiner. Dat komt vooral door sloop en verkoop van oude woningen. We voegen wel nieuwbouw toe, maar dat is niet genoeg om de afname volledig op te vangen. Dit speelt niet alleen bij ons. Veel woningcorporaties hebben te maken met stijgende kosten, minder investeringsruimte en ingewikkelde regels.

Onze financiële ruimte is beperkt, onder andere door mogelijke huurbefriezing en hogere onderhoudskosten. Daardoor kunnen we niet al onze groeiambities waarmaken. Tegelijkertijd groeit de vraag naar betaalbare woningen door ontwikkelingen zoals meer kleine huishoudens en vergrijzing.

Er is ook goed nieuws. Het Rijk neemt weer meer regie over de volkshuisvesting. In het wetsvoorstel *Versterking Regie Volkshuisvesting* staat dat er gestuurd wordt op het aantal, type en de plek van nieuwbouw. Twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn, waarvan 30% sociale huur. Daarnaast komt er jaarlijks € 1 miljard beschikbaar voor woningbouw en € 0,5 miljard voor het ontwikkelen van nieuwe bouwlocaties.

We verwachten dat deze landelijke inzet, samen met de samenwerking in het Groningse Woonakkoord, helpt om onze doelen te halen. Nijestee blijft zich inzetten voor een toekomstbestendige woningvoorraad die past bij de wensen van onze bewoners, nu en later.

Nieuwe woningen

In 2025 leverden we 108 nieuwe huurwoningen op. Deze woningen staan aan de Voltage Tonkensstraat in het Europapark. Van de 108 woningen zijn er 77 sociale huurwoningen. De andere 31 woningen zijn middenhuur.



Woongebouw Voltage

We willen de komende jaren zoveel mogelijk nieuwe woningen blijven bouwen. Maar dit wordt steeds lastiger, omdat de kosten voor bouwen steeds hoger worden. Daarom zoeken we ook naar andere manieren om extra woonruimte te maken, zodat we meer mensen een woning kunnen bieden.

Nijestee heeft gelukkig genoeg plekken waar we kunnen bouwen. Zo kunnen we woningen bouwen op de Suikerzijde en in Stadshavens.

Suikerzijde

In 2025 tekenden Nijestee, collega corporatie Patrimonium en bouwbedrijf Dura Vermeer een samenwerkingsovereenkomst voor de bouw van woningen in het nieuwe stadsdeel De Suikerzijde. In september is de bouw gestart van het eerste woongebouw met 76 corporatiewoningen.



Impressie eerste woongebouw De Suikerzijde

In de eerste fase van De Suikerzijde komen in totaal ruim 700 woningen. Daarvan zijn 300 woningen bedoeld voor sociale huur en middenhuur. Daarnaast worden er ongeveer 450 koopwoningen gebouwd. De woningen verschillen in grootte. Er komen twee-, drie- en vierkamerwoningen. Het gaat om maisonnettes en appartementen. Van de 300 huurwoningen is ongeveer 75% sociale huur en 25% middenhuur.

De Suikerzijde wordt een nieuw stadsdeel op het terrein van de oude Suikerfabriek, dicht bij het centrum van Groningen. Het wordt een moderne en stoere wijk, maar ook groen en ruim opgezet. Straks kun je er wonen, werken, naar school gaan en studeren. Er is veel ruimte om te ontspannen, te sporten, te wandelen en te fietsen. De Suikerzijde wordt een veelzijdig stadsdeel voor iedereen. In totaal komen er ongeveer 5.000 woningen, met winkels en maatschappelijke voorzieningen.

Meerstad

Ook in de wijk Meerstad zijn we gestart met een nieuw project: Groenewei. Hier bouwen we 34 sociale huurwoningen voor gezinnen. De woningen komen in 5 woonblokken. Er zijn 3 soorten woningen, met 2, 3 of 4 woonlagen. Elke woning krijgt een eigen berging en een privé buitenruimte aan de achterkant. De woonblokken komen in een gezamenlijke tuin te staan. Nieuwe bewoners mogen meedenken over het ontwerp van deze tuin. We leveren de woningen in 2026 op. Hieronder staat een impressie.



Grunobuurt

In 2025 zijn we gestart met de bouw van het laatste woonblok in de Grunobuurt: Couchette, met 82 woningen. Nijestee is trots op de vernieuwde Grunobuurt. Door de vernieuwing is er een fijne woonomgeving ontstaan. Waar begin deze eeuw 450 woningen zijn gesloopt, komen straks meer dan 600 nieuwe woningen terug, verdeeld over acht woongebouwen. Er zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen, in veel verschillende woningtypes. Dat past goed bij waar Nijestee voor staat: een wijk waar iedereen kan wonen, ongeacht inkomen of gezinssamenstelling.



Parkeerhuis in de Grunobuurt

Nijestee wilde een wijk maken waar bewoners elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Dat zie je terug in de opzet van de gebouwen. Bijna alle woongebouwen hebben een binnentuin waar bewoners kunnen zitten en elkaar kunnen ontmoeten. In het hart van de wijk is Het Buurtstation geopend. Dit is een plek waar bewoners samen kunnen komen. Ze kunnen er koffie drinken, een krant lezen, vergaderen of een kinderverjaardag vieren. Het Buurtstation wordt gerund door vrijwilligers uit de buurt.

Duurzaamheid

We zijn begonnen met de bouw van het laatste gebouw in de Grunobuurt. In dit gebouw staat duurzaamheid nog meer centraal. Het wordt voor een groot deel gebouwd met een CLT constructie. Dat betekent dat de draagconstructie vooral uit hout bestaat. De vloeren en wanden zijn van hout, met daaromheen een gevel van baksteen. Met dit project onderzoeken we hoe we in de toekomst CO₂ neutraal kunnen bouwen.

Ook het Parkeerhuis, dat in 2025 is opgeleverd, is duurzaam. Bewoners van de gebouwen Regulateur, Couchette en Tender kunnen hier hun auto parkeren. Daardoor is er meer ruimte voor groene binnentuinen, waar kinderen kunnen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het Parkeerhuis is ook demontabel. Daardoor kan het later opnieuw worden gebruikt.

Stadshavens

In juli 2025 is de bouw van de nieuwe wijk Stadshavens officieel gestart. VanWonen, Lefier, VolkerWessels Vastgoed, Nijestee, BPD en de gemeente Groningen gaven samen het startsein. Eerst werken we aan de kade. De kade wordt opnieuw ingericht als groene kade, met fietsroutes, wandelpaden, zitplekken en een plein aan het water. Dit plein wordt later de centrale ontmoetingsplek van de wijk. De kade wordt in fases aangelegd, passend bij de bouw van het eerste woon- en werkgebied.

Met Stadshavens krijgt de groei van Groningen meer ruimte. Groningen is een van de snelst groeiende steden van Nederland en er is een groot woningtekort. Vooral betaalbare en duurzame woningen dicht bij het centrum zijn hard nodig. Stadshavens helpt om meer woningzoekenden een fijne plek te bieden.

In het gebied tussen het Eemskanaal, Balkgat, Damsterdiep en de jachthaven komen ongeveer 3.300 woningen. Het wordt een levendige, groene wijk aan het water, met woningen voor verschillende doelgroepen en inkomens. Er komen koopwoningen en (sociale) huurwoningen. Ook komt er 30.000 vierkante meter ruimte voor ondernemers en maatschappelijke organisaties. De bouw van de eerste woningen, voorzieningen en een parkeerhub start in de tweede helft van 2026.

Stad in Selwerd

In 2025 is ook de bouw van Hibiscus gestart (44 woningen). Dit is het eerste project binnen de wijkvernieuwing van Selwerd. Nijestee bouwt hier in totaal tien nieuwe woongebouwen met samen 408 woningen. Het gaat om een mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen.

Hibiscus is het eerste woongebouw van het project Stad in Selwerd. De naam komt van een natuurlijke kleurstof, net als de namen van de andere woongebouwen die nog worden gebouwd. Dit past bij de kleurrijke wijk Selwerd en bij de planten uit de Volkstuin.



Overzicht van de projecten binnen Stad in Selwerd die Nijestee de komende jaren realiseert.

Ontvlechting overeenkomst Oosterhamriktracé

Het Oosterhamriktracé is een gebied waar zowel Nijestee als de gemeente Groningen grond hebben. Al meer dan 25 jaar kopen we hier actief locaties aan en verplaatsen we bedrijven. Zo maken we stap voor stap ruimte voor woningen. In 2010 maakten we hierover afspraken met de gemeente. Deze afspraken stonden in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Hierin stond wie welke rechten en plichten had bij de ontwikkeling van het gebied. We zijn nu veel jaren verder. Er is nog steeds geen besluit over de nieuwe OV route die door dit gebied kan lopen. Daarom kunnen we het gebied niet ontwikkelen zoals we samen hadden afgesproken. Hierdoor hebben we onze samenwerking met de gemeente in 2025 beëindigd.

Verkoop van woningen

Nijestee verkoopt woningen om bij te dragen aan een ongedeelde stad. Zo maken we plek voor mensen met een middeninkomen. De verkoop levert ook geld op. Dat geld gebruiken we om onze woningen te verbeteren en te verduurzamen.

In 2025 verkochten we meer woningen dan verwacht. We gingen uit van 60 woningen. Uiteindelijk zijn er 68 verkocht. Het geld dat dit oplevert, investeren we weer in onze woningvoorraad.

	Begroot	Verkocht
Sociale huur	50	57
Niet-DAEB	10	11
Totaal	60	68

In 2025 bereidden we ook de verkoop voor van een aantal (hoek)panden. Deze panden stonden gepland voor verduurzaming. De kosten hiervoor waren zo hoog dat dit voor ons niet passend was. Daarom onderzochten we of verkoop een beter alternatief was. De voorbereidingen zijn nu afgerond. Begin 2026 verkopen we de panden aan het Rotterdammerstraatje (18 woningen) en het Nieuwe Kerkhof (22 woningen) aan een collega corporatie in Groningen. Ook verkochten we 21 garages en parkeerplaatsen.

Om onze volkshuisvestelijke opgave duurzaam en toekomstgericht te kunnen blijven vervullen, is in 2025 besloten tot een gerichte uitbreiding van de verkoopaantallen van DAEB-woningen. Deze strategische keuze draagt bij aan het versterken van onze financiële positie en creëert ruimte voor noodzakelijke investeringen in wonen en zorg, nieuwbouw en verduurzaming. We hebben daarbij afgesproken dat de verkoopinspanningen zich primair zullen richten op drie categorieën:

1. Woningen binnen Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Hier is de splitsing al aanwezig. Verkoop is daardoor eenvoudig.
2. Gespikkelde eengezinswoningen. Verkoop hiervan vermindert de beheerlast en maakt onze vastgoedportefeuille sterker.
3. Verkoop aan zittende huurders. Zo geven we bewoners de kans om eigenaar te worden. Dit versterkt woonzekerheid en stabiliteit in de buurt.

Te slopen woningen

In 2025 namen we 355 woningen uit gebruik. In Selwerd sloopten we 10 woningen aan de Mispellaan. Dit was onderdeel van de vernieuwing van de wijk. Ook stopten we met het verhuren van 345 tijdelijke woningen aan de Vrydemalaan. De grond is van de gemeente en het huurcontract liep af. De studio's waren daarnaast van te lage kwaliteit om nog langer te verhuren. De studio's worden verkocht. De verkoopovereenkomst is getekend. De levering volgt in 2026.



Tijdelijke milieustraat Vrydemalaan

Tijdelijke milieustraat voor bewoners Vrydemalaan

Bij een verhuizing ontstaat vaak veel afval. Bewoners nemen niet alles mee. Soms belanden deze spullen op straat. Dat zorgt voor rommel en verspilling. Om dit te voorkomen, openden we samen met de gemeente Groningen en CareX een tijdelijke milieustraat op de locatie. Hier is veel gebruik van gemaakt.

Circulariteit sloop Selwerd

In juni rondde Nijestee de sloop af van 56 woningen in Selwerd. Bij dit project hebben we extra gelet op het hergebruik van materialen. Hieronder staat een kort overzicht van wat we hebben teruggewonnen en opnieuw gebruikt:

- Herplanten van groen: 10 knotwilgen en 100 meter ligusterhaag zijn verwijderd en tijdelijk opgeslagen. De ligusterhagen zijn opnieuw geplant in de Grunobuurt.
- Hergebruik van betontegels: De tegels zijn gebruikt voor de randen van de tuin bij woongebouw Voltage aan de Tonkensstraat.
- Hergebruik van bankjes, voetbaldoeltjes en speeltoestellen: Deze worden door de gemeente Groningen op andere plekken in de stad opnieuw gebruikt.
- Hergebruik van dakbedekking: De bitumen dakbedekking is samen met de fabrikant verwijderd en volledig hergebruikt voor nieuwe dakbedekking.
- Hergebruik van metalen: Onbeschadigde stalen balken, hoeklijnen, hekken en trappen worden als tweedehands bouw materiaal aangeboden. De rest van het metaal wordt gerecycled.
- Hergebruik van deuren: 7 balkondeuren zijn verwijderd en worden als tweedehands materiaal aangeboden.
- Hergebruik van dakisolatie: ongeveer 900 m² dakisolatie is verwijderd en wordt opnieuw aangeboden als tweedehands materiaal.
- Recycling van kunststof kozijnen: De oude kozijnen worden gerecycled.

Woonruimteverdeling via 'Groningen Huurt'

Op 3 november 2025 kwam de website 'Groningen Huurt' online. Dit is de nieuwe website voor alle sociale huurwoningen in de provincie Groningen. Op deze website staat het complete aanbod van alle woningcorporaties in Stad en Ommeland, waaronder Nijestee.

Met Groningen Huurt is het verdelen van sociale huurwoningen duidelijker en eerlijker geworden. Woningzoekenden hoeven zich nog maar één keer in te schrijven. Daarna kunnen ze alle sociale huurwoningen in de hele provincie bekijken. De overstap naar dit nieuwe systeem heeft geen gevolgen voor bestaande inschrijvingen. De inschrijfduur blijft geldig. Een eventuele urgentie telt ook op Groningen Huurt.

Toewijzingen

In 2025 wees Nijestee 895 sociale huurwoningen toe aan nieuwe huurders. Dat aantal is ongeveer gelijk aan 2023 en 2024. Hieronder staat een overzicht van de afgelopen jaren.

	2025	2024	2023	2022	2021
Urgent	216	290	227	254	208
Niet urgent	679	459	616	916	970
Totaal	895	749	843	1.170	1.178

Urgentie

Soms hebben woningzoekenden snel een woning nodig. Dit kan komen door persoonlijke problemen of andere dringende redenen. In zulke gevallen kunnen zij voorrang krijgen via Woonurgentie Groningen. In de huisvestingsverordening van de gemeente Groningen staan de regels die alle corporaties daarbij volgen.

Samen met verschillende instellingen en andere corporaties zorgen we ervoor dat mensen met urgentie snel een woning krijgen. Soms hoort daar de afspraak bij dat iemand zorg of begeleiding accepteert. In 2025 wezen we 216 woningen toe op basis van urgentie. Dat is 24% van alle toewijzingen.

	2025	2024	2023	2022
Dreigend dakloos	5	3	4	6
Financieel	2	1		1
Herhuisvesting	58	126	56	96
Mantelzorg	1	4		2
Medisch	13	10	12	13
Relationeel	8	4	8	11
Sociaal	25	16	15	30
Uitstroom maatschappelijke instelling	31	39	47	37
Verblijfsvergunning	73	91	89	59

Statushouders

De gemeente Groningen heeft, net als alle andere gemeenten in Nederland, de taak om statushouders te huisvesten. In 2025 moest de gemeente 381 statushouders een woning geven. Dat is gelukt. Nijestee huisvestte hiervan 121 statushouders. Dit deden we via 73 verhuurde woningen.

Dit is ongeveer 8% van alle woningen die we in 2025 hebben verhuurd. Samen met de andere corporaties in de stad haalden we zo de taakstelling.





omleiding
Polderstraat
afgesloten
Oosterweg
volg 

**5 Prettig samen
wonen in de buurt**

Visie op leefbaarheid 2025-2030

In 2025 vernieuwde Nijestee de visie op leefbaarheid. Leefbaarheid is een breed begrip. Het gaat over hoe mensen hun woonomgeving ervaren. Het gaat om wat je voelt en meemaakt in je dagelijks leven: wonen, werken en ontspannen in je eigen huis en buurt. Iedereen beleeft dat anders. Toch weten we dat een aantal dingen invloed heeft op leefbaarheid.

Het gaat dan om:

- Je eigen woning: woongenot, of de woning past bij je wensen en of je je thuis voelt.
- De fysieke omgeving: of de buurt schoon, heel en veilig is, en of er genoeg voorzieningen zijn.
- De sociale omgeving: of mensen zich verbonden voelen, of ze zich veilig voelen, of ze naar elkaar omkijken en of de dienstverlening goed is.

Een leefbare buurt is een buurt waar deze onderdelen in balans zijn. Dat doen we samen met bewoners en onze maatschappelijke partners. Bewoners spelen daarbij een belangrijke rol. Zij bepalen hoe leefbaarheid in hun buurt eruitziet. Nijestee en andere organisaties zorgen voor de juiste voorwaarden.

In ons Strategisch Kader gebruiken we ook het woord veerkracht. Dit hangt sterk samen met leefbaarheid. Wij bedoelen met veerkracht het volgende:

Veerkracht betekent dat mensen prettig samenleven. Dat zij elkaar kennen, naar elkaar omkijken en elkaar helpen waar dat kan. In een veerkrachtige wijk krijgen mensen met een zorgvraag steun van anderen. Veerkracht gaat ook over hoe goed een buurt problemen kan opvangen. Denk aan buurten waar veel kwetsbare bewoners wonen, of waar armoede of onveiligheid speelt. In een veerkrachtige buurt kunnen bewoners samen beter met deze problemen omgaan. Ook verstoringen, zoals overlast of onveiligheid, kunnen dan beter worden opgevangen. Buurten zonder veerkracht hebben sneller te maken met leefbaarheidsproblemen. Nijestee heeft grote plannen om de leefbaarheid te verbeteren. We willen dat bewoners prettig kunnen wonen in de stad. Voor 2030 hebben we daarom de volgende doelen:

- In alle buurten is het schoon, heel, veilig en groen, met plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.
- Basisvoorzieningen in de buurt zijn makkelijk bereikbaar.
- Bewoners voelen ruimte om zelf ideeën voor de buurt te bedenken en uit te voeren.
- Bewoners ontmoeten elkaar op een natuurlijke en makkelijke manier.
- De woonbeleving is goed.
- Het aantal meldingen van overlast neemt af.
- Bewoners zien duidelijk wat Nijestee doet voor de leefbaarheid.
- Er zijn minder buurten waar de veerkracht achterblijft.

Onze inzet verschilt per wijk en buurt. We kunnen niet overal hetzelfde doen. Dat past niet binnen onze financiële en personele mogelijkheden. Het sluit ook niet aan bij de afspraken in de Maatschappelijke Coalitie voor de noordelijke wijken en bij het landelijke beleid voor leefbaarheid en veiligheid. Daarom werken we met drie niveaus van inzet: Basis, Basis+ en Basis++. In de tabel staat wat deze categorieën betekenen.

Onderscheid in leefbaarheidsactiviteiten Inzet op:

Basis Rol: signalerend, actief, faciliterend op verzoek, repressief waar nodig	Schoon, heel, veilig en ontmoeting Signaleren van problematiek Afhandelen van overlast, met ruimte voor maatwerk In relatie tot overlast: investeren in relatiebeheer, netwerk en bewoners Zorgvuldige inplaatsing voor kwetsbare bewoners Inzet op leefbaarheid bij specifieke projecten Bevorderen sociale cohesie bij nieuwbouw Ruimte voor bewonersinitiatief, op verzoek Doelmatige inzet in samenwerkingsverbanden
Basis + Rol: preventief, verbindend, stimulerend, investerend	Bondige analyse knelpunten Zelf initiëren leefbaarheidsprojecten Samenwerking netwerkpartners Stimuleren en faciliteren bewonersparticipatie
Basis ++ Rol: proactief, integraal, initiërend en trekkend	Uitgebreid analyse knelpunten Agendering bij netwerkpartners: integrale aanpak Extra inzet buurtbeheer, medewerkers Wonen en wijkcoördinatoren Intensief beheer openbare ruimte Sturen op instroom door toewijzing en huurprijsbeleid Geen plaatsing van kwetsbare bewoners op kwetsbare plekken

Pijlers onder leefbaarheid

Nijestee werkt met verschillende pijlers om de leefbaarheid te verbeteren. Dit zijn:

- Schoon en Heel
- Veilig
- Mooi en Groen
- Ontmoeten en Verbinden
- Aanpak van Overlast
- Stad voor Iedereen (nieuwe pijler)

De nieuwe pijler "Stad voor Iedereen" is toegevoegd omdat we in sommige buurten extra uitdagingen zien. Deze pijler past bij ons Strategisch Kader en bij de afspraken van de Maatschappelijke Coalitie voor de noordelijke wijken.

Door te werken met duidelijke thema's kunnen we gericht aandacht geven aan leefbaarheid. Het maakt ons werk overzichtelijker en beter te begrijpen voor bewoners en voor onszelf.

Thema schoon en heel

Buurtbeheerders en wijkcoördinatoren werken hard om buurten en woongebouwen schoon te houden. Een schone omgeving ziet er niet alleen beter uit. Bewoners houden hun omgeving dan ook eerder netjes. We helpen bewoners op een positieve manier om hun gebouw schoon te houden. Als dat nodig is, spreken we bewoners aan op gedrag. We leggen dan duidelijk uit wat wel en niet mag.

Met jonge nieuwe bewoners voeren we kennismakingsgesprekken. Daarin leggen we uit waarom een schone woonomgeving belangrijk is. Ook organiseren we acties om grofvuil op te ruimen en zwerfafval te prikken. Dit doen we samen met de gemeente en andere organisaties in de wijk. Elk jaar doen we mee aan NLdoet. In 2025 was dat in de wijk Corpus den Hoorn. Op zaterdag 15 maart stond de wijk in het teken van afval opruimen. Bewoners brachten afval aan in kruiwagens, bakfietsen en tassen. Het was een zeer geslaagde dag.

Ook in andere periodes en in andere wijken organiseren we dit soort acties. In februari stonden we bijvoorbeeld bij woongebouw Atlas met 224 jongerenwoningen. In september stonden we bij de Vrydemalaan. De studio's aan de Vrydemalaan worden uit gebruik genomen. Door een tijdelijke milieustraat te organiseren, konden bewoners alvast hun spullen en afval inleveren.



Thema veilig

Het is belangrijk dat bewoners zich veilig voelen in hun huis en in hun buurt. Nijestee helpt daarbij. We zorgen voor goede verlichting in gemeenschappelijke ruimtes. Waar nodig plaatsen we camera's. Ook zorgen we ervoor dat onbekenden niet zomaar een gebouw binnen kunnen komen. Dit doen we altijd in overleg met bewoners.



We werken nauw samen met wijkagenten, boa's en de gemeente. Hierdoor kunnen we snel reageren als bewoners iets melden.

In 2025 besteedden we extra aandacht aan het woongebouw Regulateur in de Grunobuurt. Er waren meldingen van diefstal, vernielingen en andere problemen. Om de veiligheid te verbeteren en de overlast te verminderen, namen we verschillende maatregelen:

- De sloten van de bergingen zijn sterker gemaakt.
- Er is folie op de ramen van de bergingen geplakt, zodat je niet makkelijk naar binnen kunt kijken.
- In de bergingen zijn extra beugels geplaatst, zodat fietsen en brommers beter vastgezet kunnen worden.
- Er zijn camera's opgehangen.

We hebben duidelijk zichtbaar gemaakt dat er camerabewaking is.

Thema mooi en groen

Mensen voelen zich prettiger in een buurt met veel groen. Groen is ook goed voor het klimaat. Planten, struiken en bomen zuiveren de lucht, zorgen voor verkoeling, helpen wateroverlast voorkomen. Ze bieden daarnaast een fijne plek voor vogels en insecten. Daarom maakt Nijestee de woonomgeving steeds groener. Samen met bewoners planten we nieuw groen aan, halen we stenen uit voortuinen en parkeerplaatsen, richten we binnenterreinen opnieuw in en maken we gevels en daken groener. Zo werken bewoners samen met ons aan belangrijke thema's zoals biodiversiteit, klimaat en natuur in de stad.



Een bijzonder project was het vergroenen van 75 versteende voortuinen. Dit deden we samen met de gemeente Groningen en de corporaties De Huismeesters, Lefier, Patrimonium, Wierden en Borgen, én met Stichting Straatboer. Stichting Straatboer is een groenexpert die tuinen bij sociale huurwoningen groener maakt en het project uitvoerde. Zo maken we Groningen samen groener en beter voorbereid op het veranderende klimaat.

Op woensdag 22 mei, de Dag van de Biodiversiteit, startte het project officieel. In de wijk Hoornse Meer hielp wethouder Mirjam Wijnja mee met het planten van groen. Straatboer Steven is in Groningen een bekend gezicht. Samen met bewoners haalt hij tegels uit voortuinen en vervangt deze door planten. Hij gebruikt tweedehands planten die anders weggegooid zouden worden. Ook komen sommige planten of stekjes van buurtbewoners zelf. Zijn motto is: 'Tegels eruit, TweedePlants erin'.

Thema ontmoeten en verbinden

Als mensen zich verbonden voelen met hun buurt, voelen ze zich veiliger. Er is meer begrip voor elkaar, de omgeving blijft netter en mensen zijn minder eenzaam. Daarom stimuleren wij ontmoetingen tussen bewoners.

Onder de naam 'Buurtidee' organiseren we verschillende activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn Pimp je Plek, Buurten met Buren, Buurt in Bloei en Samen voor Schoon. Tijdens deze activiteiten organiseren we bijvoorbeeld een barbecue of high tea, maken we een muurschildering op een gevel of plaatsen we bloembakken op een binnenplaats. Ook bij de oplevering van een nieuw woongebouw besteden we aandacht aan ontmoeting tussen bewoners.

Een mooi voorbeeld is de Volkshortus Selwerd. Dit is een grote plantenkas waar veel soorten planten groeien en waar bewoners uit de wijk elkaar kunnen ontmoeten. Nijestee stelde de grond beschikbaar voor de kas. De Volkshortus is bedacht in opdracht van Kunstpunt Groningen door de kunstenaars Saskia Janssen en George Korsmit. Het is een plek waar bewoners samenkomen en kunnen zorgen voor een kleurrijke verzameling planten en bloemen. De kas laat goed zien hoe divers de buurt is.

Tijdens de opening in maart waren er verschillende activiteiten. Er was een zadenmarkt waar mensen zaden konden ruilen. Er was een zonnebloemwedstrijd en er werden gratis zadjes uitgedeeld. MeerBomenNu deelde blauwebessenstruikjes uit. De Cultuurslak van Vrijdag zorgde voor muziek en kleur. De Syrische hapjes, gemaakt door buurtbewoners, vielen goed in de smaak.

Onze bestuurder Sander van der Tol benadrukte tijdens de opening hoe belangrijk de Volkshortus is voor de buurt: "De Volkshortus is een heel mooi initiatief voor bewoners om elkaar te leren kennen. Je kunt er binnenlopen, elkaar ontmoeten en elkaar helpen."



Thema aanpak van overlast

Soms ervaren bewoners overlast van hun burens of uit de omgeving. Een groot deel van ons werk bestaat uit het reageren op dit soort meldingen. We gaan dan op huisbezoek, voeren gesprekken in de buurt en bemiddeling als dat nodig is. Dit doen we samen met medewerkers Wonen, buurtbeheerders, de politie en het WIJ-team. We zijn zichtbaar aanwezig in de wijk. Door dicht bij bewoners te staan, willen we overlast zo veel mogelijk voorkomen. We werken ook preventief. We sluiten aan bij overleggen met andere organisaties die in de wijk actief zijn en trekken samen op in de aanpak van overlast.

We zien al een aantal jaren dat in sommige buurten steeds meer kwetsbare bewoners wonen. Dit komt onder andere door veranderingen in de zorg en door regels voor corporaties over passend toewijzen. Hierdoor gaan leefbaarheid en veerkracht in deze buurten soms achteruit. We werken daarom intensief samen met zorgorganisaties. Zo zorgen we ervoor dat bewoners met begeleiding zo goed mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Door de toename van kwetsbare bewoners komen we vaker mensen tegen die overlast veroorzaken, maar vooral ook zorg nodig hebben. Om zulke situaties eerder te herkennen, voordat het uit de hand loopt, organiseerden we de training ‘Signaleren achter de voordeur’.

Deze training is bedoeld voor collega’s die vaak bij bewoners thuis komen, zoals de Vakgroep, Technisch Adviseurs en medewerkers van Debiteurenbeheer. Zij leerden waar ze op kunnen letten, wat signalen kunnen betekenen en waar ze deze kunnen melden. Ook kregen ze uitleg over hoe medewerkers Wonen deze meldingen verder oppakken. Zo werd duidelijk hoe belangrijk het is om problemen vroeg te signaleren, zodat op tijd hulp kan worden ingezet. In 2025 gaven we in totaal ruim 2 miljoen euro uit aan leefbaarheid, inclusief personeelskosten.

Wonen en zorg

Als vervolg op onze Visie op Wonen en Zorg (2024) hebben we in 2025 nieuw beleid gemaakt voor onze inzet voor ouderen: “55-plus, thuis in de stad – 2025-2030”. De Huurdersraad organiseerde hierover een drukbezochte bijeenkomst. We kregen daar veel waardevolle informatie van bewoners.

Vanuit het Team Wonen en Zorg zijn we gestart met een aantal doelen uit dit beleid:

- We begonnen met het in kaart brengen van de toegankelijkheid van onze woningen in Paddepoel, Vinkhuizen en De Wijert. Dit doen we samen met andere corporaties binnen de *woonzorgcirkels* rond voorzieningen.
- We ontwikkelden de maatregel Huurbehoud om doorstroming van oudere bewoners te stimuleren. Hierdoor houden bewoners van 65 jaar en ouder hun huidige netto huur als zij verhuizen naar een geschikte woning. Deze maatregel gaat in op 1 januari 2026.
- We werkten verder aan een plan voor Gemengd wonen in Meerstad. Door een tekort aan personeel ligt dit project voorlopig stil.
- Ook de geplande pilot Comfortmaatregelen kon opnieuw niet doorgaan vanwege beperkte personele capaciteit.
- We hebben het Programma van Eisen voor nieuwbouw vernieuwd. Hierdoor is het duidelijker welke afmetingen en voorzieningen woningen moeten hebben voor verschillende (zorg)doelgroepen.
- In 2025 leverden we 108 woningen op aan de Tonkensstraat (Voltage). Daarvan zijn 100 nultredenwoningen: woningen zonder trappen of drempels, die goed toegankelijk zijn voor ouderen en mensen met een beperking. De meeste woningen zijn sociale huur (77) en een deel is middenhuur (31). We reserveerden 10 woningen voor senioren uit de buurt die wilden verhuizen naar een passende en toekomstbestendige woning. Daarnaast wezen we 8 sociale huurwoningen (10%) toe aan een zorgorganisatie voor een aandachtsgroep. Na een uitvraag bleek het Leger des Heils hiervoor de best passende partij.
- In 2024 kozen we een zorgorganisatie die woningen en een maatschappelijke ruimte gaat huren in de nieuwbouw in Selwerd. In 2025 voerden we voorbereidende gesprekken om tot een goede samenwerking en een passend concept te komen.



**6 Onze
samenwerkingspartners**

In december 2024 keurde de Raad van Commissarissen onze nieuwe strategie goed. In deze strategie staat dat we onze volkshuisvestelijke opgave niet alleen kunnen uitvoeren:

“Het gaat alleen samen! Samen met elkaar, met bewoners en met onze partners. We moeten anders durven kijken en onze samenwerking versterken om iedereen een thuis in de stad te bieden.”

In 2025 hebben we deze samenwerking verder vormgegeven door:

- Prestatieafspraken te maken met huurdersorganisaties, andere woningcorporaties en de gemeente Groningen voor 2026.
- Te starten met het Uitvoeringsprogramma van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) 2024–2027 van de Maatschappelijke Coalitie.
- Samen te werken met corporaties in de stad Groningen via Stad6.
- Samen te werken met corporaties in de provincie Groningen via de G13.

Prestatieafspraken 2026-2030

De gemeente Groningen werkt samen met zes woningcorporaties: Lefier, Nijestee, De Huismeesters, Patrimonium, Wierden en Borgen, Woonborg. Ook alle acht huurdersorganisaties doen mee. Samen zetten we ons in voor één ongedeelde gemeente. Ons gezamenlijke doel is om genoeg goede en betaalbare huurwoningen te bieden. We willen dorpen, wijken en buurten waar mensen gemengd wonen. En waar het ook voor bewoners met een zorgvraag prettig wonen is.

In 2025 maakten we nieuwe afspraken voor de periode 2026–2030. Deze meerjarige prestatieafspraken vormen de basis voor onze gezamenlijke doelen. Ze sluiten aan op het Ambitiënkader ‘Samenwerken aan een thuis voor iedereen’ (2021–2025).

De afspraken zijn verdeeld over zes thema’s:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Leefbaarheid
- Wonen en Zorg
- Duurzaamheid
- Aandachtsgroepen

Per thema staat beschreven welke afspraken, projecten en initiatieven we de komende vijf jaar uitvoeren.

Drie opvallende punten:

Fabriekswoningen en kleiner bouwen

De woningcorporaties blijven veel nieuwe woningen bouwen, onder andere op De Suikerzijde, Stadshavens en in de dorpen. Om sneller te kunnen bouwen, is het doel dat in 2030 de helft van de nieuwbouwwoningen kant en klaar uit de fabriek komt. Ook starten we proeven met kleine woningen van maximaal 50 m². Veel starters vinden een eigen voordeur belangrijker dan een grote woning.

Splitsen en optoppen

Naast nieuwbouw willen we de bestaande ruimte beter gebruiken. Daarom onderzoeken corporaties welke woongebouwen geschikt zijn voor een extra verdieping (optoppen). Ook kijken we waar grote woningen gesplitst kunnen worden. Dit past goed bij de vraag in Groningen, waar vooral één- en tweepersoonshuishoudens wonen.

Verdichten

Bij sloop en nieuwbouw willen we meer woningen terugbouwen dan we slopen. We gebruiken daarvoor een herbouwfactor van 1,7, als de ruimte dat toelaat. Elk jaar kijken we hoe het gaat. Daarna maken we nieuwe doelen voor het volgende jaar.

De samenwerking in de stad Groningen verloopt goed. In 2025 zochten corporaties elkaar vaker op, bijvoorbeeld bij het maken van prestatieafspraken, het aansluiten op het warmtenet en het beheersen van de kosten van nieuwbouw.

We deelden ook onze volkshuisvestelijke prestaties met elkaar. Daardoor kregen we beter inzicht in wat elke corporatie kan en welke opgaven er liggen. Dit inzicht gebruiken we nu ook binnen het G13 verband.



Bestuurder Sander van der Tol tekent de prestatieafspraken samen met Hetty Harmsen van de Huurdersraad

Overleg met Huurdersraad Nijestee

De Huurdersraad Nijestee (HRN) is het officiële overlegorgaan van onze bewoners. De HRN komt op voor de belangen van bewoners bij Nijestee. We werken veel en graag met hen samen. De Huurdersraad bestaat uit 11 betrokken bewoners en is een stichting. Zij geven ons advies, zowel wanneer we erom vragen als op eigen initiatief.

In 2025 bestond de HRN 10 jaar. Op 3 november 2025 stonden we hierbij stil. Tijdens de bijeenkomst met de titel **‘Meerpraten en meedenken door huurders: zin of onzin?’** keken we terug op tien jaar invloed van bewoners. We spraken ook over de toekomst van huurdersparticipatie en gingen met elkaar in gesprek over belangrijke onderwerpen.

De Huurdersraad is onze vaste partner bij het maken van lokale prestatieafspraken met de gemeente Groningen. Deze afspraken worden samen gemaakt door de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. We waarderen het zeer hoe actief de HRN zich hiervoor inzet.

In 2025 gaf de HRN advies over:

- de huuraanpassing 2025
- de begroting 2026
- het 55+-beleid
- het project Groningen Huurt
- de verkoop van vier hoekpanden
- het verkoopbeleid
- het huurbeleid
- het activiteitenplan 2026
- het beleid voor zonnepanelen en het plaatsen/vervangen van dubbel glas
- de werving en selectie van de tweede bestuurder van Nijestee (advies aan de RvC).

Daarnaast deed de HRN nog andere activiteiten, zoals:

- aanwezig zijn bij de Bewonersarena
- een fietstocht langs woningen van Nijestee
- een rondleiding bij Voltage aan de Tonkensstraat
- het vertellen van het ‘Verhaal van de Huurdersraad’ aan nieuwe medewerkers van Nijestee.

Convenant afgesloten

In 2025 vernieuwden de Huurdersraad en de Raad van Commissarissen (RvC) hun afspraken. In een convenant staat hoe de samenwerking tussen de RvC en de Huurdersraad werkt. De Huurdersraad is de officiële gesprekspartner van Nijestee op het gebied van verhuur en is daarom ook de juiste partij voor contact met de RvC.

Het doel van het convenant is om duidelijk te maken hoe het contact verloopt en welke rollen en afspraken gelden bij het (her)benoemen van een (huurder)commissaris of een bestuurder.

Bewoners, bewonerscommissies en bewonersverenigingen

Naast de formele afspraken met de Huurdersraad hebben we in het dagelijks werk veel contact met individuele bewoners en groepen bewoners. In verschillende woongebouwen zijn commissies actief. Zij zetten zich in voor hun flat of directe woonomgeving. Zij weten ons goed te vinden, en wij hen ook.

In Kostverloren is een huurdersvereniging actief die zich inzet voor de leefbaarheid in de hele wijk. Met deze vereniging hebben we een samenwerkingsovereenkomst. We spreken het bestuur regelmatig.

Een van onze trainees onderzocht hoe we in de toekomst het beste kunnen samenwerken met huurdersverenigingen. Door maatschappelijke veranderingen, zoals individualisering en digitalisering, neemt het aantal bewonerscommissies af. De commissies die er nog zijn, blijven we ondersteunen. Daarnaast zoeken we vaker naar flexibelere en informele vormen van betrokkenheid, zoals tijdelijke projecten of digitale buurtinitiatieven.

In 2025 brachten we onze bewonerscommissies met elkaar in contact. Dat bleek een succes. Tijdens een etentje, met vragenkaartjes op tafel, ontstonden mooie gesprekken over hoe de commissies werken. Er werd veel inspiratie opgedaan en de commissies vonden het erg leuk om elkaar te ontmoeten.



Bewonerscommissies in gesprek met elkaar

Gemeente en provincie

De gemeente Groningen is een belangrijke partner voor Nijestee. In het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) werken we samen met de gemeente, woningcorporaties, de politie, welzijnswerk en onderwijsinstellingen.

In 2023 ondertekenden we samen het ambitiedocument ‘Wijkvernieuwing op z’n Gronings’. Dit vormt de basis voor de actieplannen voor de komende 15 tot 20 jaar. Het gaat om een groot gebied in een halve cirkel boven de binnenstad, van Vinkhuizen tot en met de Oosterparkwijk. We doen dit het liefst samen met de bewoners die er wonen.

De acties welke we samen uitvoeren staan beschreven in het Uitvoeringsprogramma 2024–2027.

De gemeente is een belangrijke partner voor Nijestee. We doen mee aan de gemeentelijke gebiedsoverleggen en delen daar onze kennis over problemen met leefbaarheid. Samen kijken we welke inzet nodig is in straten en woongebouwen om de leefbaarheid te verbeteren of goed te houden.

We hebben de gemeente ook nodig om nieuwe woningen op de juiste plekken te kunnen bouwen. Daarnaast maken we samen afspraken over het verduurzamen van de stad en over het aansluiten van woningen op het warmtenet.

Steeds vaker speelt ook de provincie een rol in het werk van woningcorporaties. De provincie heeft bijvoorbeeld een belangrijke taak bij de verschillende woondeals die met het Rijk zijn afgesloten.

Op 15 februari 2023 zijn er in Groningen drie regionale woondeals gesloten tussen het Rijk, de provincie en de gemeenten. De woningcorporaties hebben via het samenwerkingsverband G13 een ondersteuningsverklaring gegeven. In deze woondeals staan afspraken over het aandeel sociale huurwoningen (30%) en andere betaalbare woningen. Ook zijn er afspraken gemaakt over onderzoeken, zoals:

- hoe we de bestaande woningen toekomstbestendig kunnen maken
- hoeveel woningen nodig zijn voor aandachtsgroepen en ouderen
- hoe we de betaalbaarheid kunnen verbeteren

De afgesproken aantallen nieuwbouwwoningen zijn gebaseerd op de opgave voor Groningen in de periode 2022–2030. Deze opgave bestaat uit:

- het verminderen van het woningtekort
- de groei van het aantal huishoudens
- het vervangen van woningen die worden gesloopt, ook door de versterkingsopgave

In totaal moeten er 28.500 nieuwe woningen worden gebouwd tot en met 2030. In 2026 wordt deze opgave opnieuw bekeken met een provinciaal woningmarktonderzoek. Daarbij wordt extra gekeken naar betaalbaarheid, woningen voor starters en ouderen en de beschikbaarheid van woningen.

In 2025 heeft de provincie onderzocht onder welke voorwaarden de woondeals kunnen worden uitgevoerd. Eén van de belangrijkste conclusies was dat woningcorporaties te weinig geld hebben om voldoende te kunnen investeren. Corporaties zijn namelijk belangrijke partners bij grote gebiedsontwikkelingen. Zonder hun inzet komt de bouw van nieuwe (sociale) woningen in gevaar. Volgens de provincie zijn maatregelen van het Rijk nodig om de investeringscapaciteit te vergroten. Net als de corporaties zelf vindt de provincie dat het afschaffen van de vennootschapsbelasting en de ATAD-regels hierbij zou helpen. Daardoor zouden corporaties meer geld overhouden om te bouwen, en wordt de kans groter dat de woondeals gehaald worden. De provincie roept het nieuwe kabinet daarom op om genoeg geld beschikbaar te stellen om de woningbouw op gang te houden.

De gemeente Groningen, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties hebben voor 2025 gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt. In de tabel hieronder staat welke prestatieafspraken Nijestee heeft gemaakt voor 2025 en welke resultaten we hebben behaald.

	Prestatieafpraak 2025	Gerealiseerd 2025
Nieuwbouw sociale huur	128	77
Sloop	-153	-10
Onttrekking	-207	-345
Verkoop sociale huur	-50	-57
Projectmatig verduurzamen	704	252
Aansluiten warmtenet	186	0
Toevoeging nultredenwoningen	137	100
Nieuwbouw middenhuur	43	31
Verkoop Niet-DAEB	-10	-11

In 2025 hebben we niet alle prestatieafspraken gehaald. Hieronder leggen we kort uit hoe dat komt:

- Nieuwbouw. We hebben het project Voltage Tonkensstraat opgeleverd (77 sociale huurwoningen en 31 middenhuurwoningen). De projecten Meerstad Groenewei (34 sociale huurwoningen) en Grunobuurt Couchette (17 sociale en 12 middenhuurwoningen) zijn in 2025 wel gestart, maar nog niet opgeleverd.
- Sloop en onttrekkingen. We hebben minder woningen gesloopt dan gepland. In Selwerd zijn uiteindelijk 10 woningen aan de Mispellaan gesloopt. Wel hebben we meer woningen onttrokken dan gepland. Eerst wilden we 3 blokken aan de Vrydemalaan onttrekken (207 woningen), maar uiteindelijk zijn alle 5 blokken onttrokken (345 woningen).
- Verkoop van woningen. We hebben iets meer woningen verkocht dan gepland: 68 in plaats van 60. De extra opbrengst gebruiken we om te investeren in nieuwbouw en verbetering.
- Verduurzaming. In 2025 hebben we 252 woningen verduurzaamd. Dat is minder dan afgesproken, maar nog steeds een flink aantal. Daarnaast zijn er 415 woningen in uitvoering. De verduurzaming van VvE's blijft lastig, omdat de kosten voor veel VvE's hoog zijn.
- Warmtenet. We hebben in 2025 nog geen woningen kunnen aansluiten op het warmtenet. Wel hebben we veel voorbereidend werk gedaan. We verwachten daarom dat we in 2026 wél resultaten kunnen laten zien.

Niet-DAEB

Bij sommige nieuwbouwprojecten bouwen we ook een klein aantal bedrijfsruimtes. Dit doen we omdat we willen bijdragen aan een ongedeelde stad, waar wonen, werken en voorzieningen goed samenkomen. Deze projecten staan niet apart genoemd in de prestatieafspraken. Om toch duidelijk te zijn, laten we in de tabel hieronder de status van deze projecten zien.

Project	Status	Bedrijfsronroerend goed
Suikerzijde D1	In uitvoering	77 m2 GBO
Grunobuurt Couchette 1b	In uitvoering	22 m2 GBO

Verkocht Niet-DAEB	Begroot	Realisatie
Niet-DAEB	10	11

Naast de verkoop van woningen hebben we in 2025 ook andere objecten verkocht. Het gaat om:

- 21 parkeerplaatsen/garages
- 2 bergingen
- 12 erfpachtpercelen
- 1 bedrijfsruimte (BOG)

Daarnaast hebben we 1 maatschappelijk object (MOG) teruggekocht en direct weer verkocht. Dit ging om het VOV Atelier.

Werken met strategische partners

We kunnen veranderingen niet altijd voorspellen, maar we kunnen ons er wél goed op voorbereiden. Daarom willen we innovatiever, flexibeler en slagvaardiger werken. In ons inkoopbeleid kiezen we bewust voor langdurige samenwerking met strategische partners. Dat doen we op basis van vertrouwen, samenwerking en innovatie.

In 2023 maakten we een visie op opdrachtgeverschap. Deze visie hebben we meteen toegepast bij het kiezen van onze strategische partners. Na een goede samenwerking met Dura Vermeer bij energetische verbeterprojecten, kozen we in 2024 Trebbe als strategische partner voor onze nieuwbouwpoging.

In 2025 troffen we ook voorbereidingen voor langdurige afspraken met partners voor casco onderhoud. In het eerste kwartaal van 2026 selecteren we hiervoor drie partijen.

Deze manier van werken heeft zich bewezen in een lastige markt. Ondanks een tekort aan materialen en personeel, en stijgende kosten, konden we dankzij strategische samenwerking veel woningen betaalbaar verbeteren. Ook konden we processen verbeteren en blijven investeren in innovatie. Door zo te werken benutten we samen met onze partners optimaal de kennis en innovatiekracht uit de markt voor onze volkshuisvestelijke opgave.

Allianties en verbindingen

In 2025 deden we mee aan de volgende samenwerkingen en allianties:

- Bestuurlijk Overleg Gemeente–Corporaties. Dit overleg vormt de basis voor de samenwerking tussen de gemeente en de corporaties op bestuurlijk niveau. Daarnaast zijn er op directie- en uitvoerend niveau overleggen om afspraken goed af te stemmen.
- WoningNet NV. Sinds 1 januari 2004 is Nijestee deelnemer van WoningNet NV. WoningNet regelt de woonruimteverdeling in Groningen.
- Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Eind 2025 deden we mee aan 150 VvE's. Het beheer en de administratie worden uitgevoerd door verschillende VvE beheerders.
- Stuurgroep Jongerenhuisvesting. Van 2019 tot en met 2022 werkten verschillende partijen samen aan voldoende, betaalbare en goede huisvesting voor (internationale) studenten en jongeren. Deze samenwerking zetten we voort in het convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting Groningen 2023–2026.
- Maatschappelijke coalitie Groningen Noord. Samen met partners werken we binnen deze coalitie aan de uitvoering van het NPLV voor de wijkvernieuwing in de noordelijke wijken.
- Corporaties in Stad. De zes corporaties die actief zijn in de stad Groningen werken samen aan diverse projecten. Nijestee ziet de voordelen hiervan en doet actief mee. Voorbeelden zijn de visie op de ongedeelde stad (2023) en het uitdelen van energiebesparende producten.
- G-13. In de G-13 werken 13 woningcorporaties uit de provincie Groningen samen. We overleggen regelmatig over algemene volkshuisvestelijke onderwerpen

Eind 2025 heeft Nijestee één formele samenwerking, namelijk met WoningNet NV. We hebben daarin een aandelenbelang van 0,02%, met een waarde van € 1.219.



7 Organisatie en personeel

Organisatie

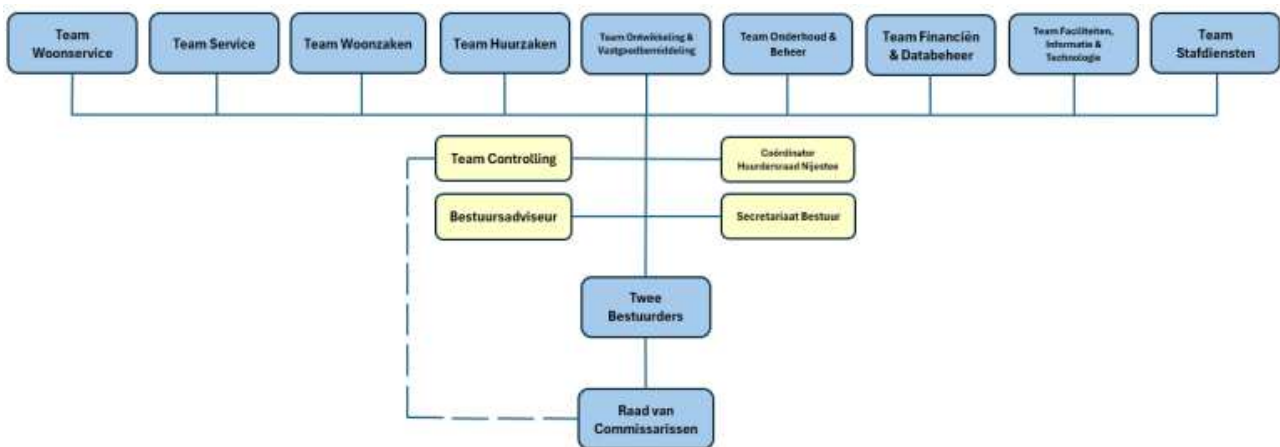
In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet om onze organisatie verder te ontwikkelen. We maakten een nieuw strategisch kader en pasten onze organisatiestructuur aan. De directielaag is verdwenen en we zijn gestart met een bestuur van twee personen. Hierdoor is de organisatie flexibeler geworden en is er minder hiërarchie. Ook hebben we het besluitvormingsproces eenvoudiger gemaakt en het aantal overleggen verminderd.

Op basis van de veranderingen in 2024 hebben we in 2025 extra stappen gezet:

- Start en afronding van de leiderschapsreis voor managers en bestuur
- Verdere verbetering van de interne besluitvorming
- Plenaire terugkoppeling van de belangrijkste onderwerpen en besluiten uit het Bestuurlijk Overleg
- Vertrek en komst van bestuurders

Met een nieuwe strategische koers, een compactere organisatie en een bestuur met twee personen is Nijestee klaar voor de toekomst.

Het organogram laat zien hoe onze organisatie is opgebouwd en welke rollen er zijn.



Leiderschapsreis

Met de nieuwe organisatiestructuur zijn de rollen van managers en bestuur veranderd. Daardoor ontstond de vraag: wat vinden we belangrijk in goed leiderschap, hoe laten we dat samen zien en hoe zorgen we voor een fijne werkomgeving? Een plek waar collega's prettig samenwerken, duidelijkheid hebben en zich gesteund voelen. Daarom zijn alle leidinggevendenden op leiderschapsreis gegaan.

In zeven stappen onderzochten zij hoe ze bewuster en sterker leiding kunnen geven. Vanuit verschillende invalshoeken en stijlen is een gezamenlijk leiderschapsprofiel gemaakt. De belangrijkste waarden daarin zijn: vertrouwen, inspireren, ruimte geven, tegenkracht bieden, richting geven / een heldere visie hebben, het goede voorbeeld geven, verbinding, reflectie. In de dagelijkse praktijk komen deze waarden op verschillende manieren terug:

- Vertrouwen – zorgen en problemen worden op een zorgvuldige en positieve manier besproken.
- Tegenkracht – we nemen elkaar serieus, luisteren nieuwsgierig naar elkaars mening en zeggen het als iets niet past bij onze koers.
- Reflectie – we staan regelmatig stil bij ons eigen gedrag en vragen ons af wat goed ging en wat beter kan.

Leiderschap geldt voor iedereen. Iedereen stuurt zijn eigen werk en heeft invloed op de samenwerking. We koppelen deze waarden aan ons Huis van Werkvermogen, zodat leiderschap en samenwerken bijdragen aan werkplezier en betrokkenheid.

Personeel

Onze medewerkers zijn heel belangrijk voor onze organisatie. Dankzij hun inzet, kennis en enthousiasme kunnen we onze bewoners goed helpen. Ons beleid is erop gericht dat medewerkers duurzaam inzetbaar blijven. Dat betekent dat we zorgen voor een goede balans tussen werk, vaardigheden, waarden, gezondheid en de werkomgeving. We kijken naar ieders talenten en proberen een organisatie te zijn waarin iedereen zo goed mogelijk kan bijdragen aan onze doelen.

Aantal fte

Eind 2025 had Nijestee 208 medewerkers in dienst (samen 192,6 fte).

- De gemiddelde diensttijd is 11,6 jaar.
- Van alle medewerkers werkt 25,5% al langer dan 20 jaar bij Nijestee en 39,3% werkt korter dan 5 jaar bij ons.
- De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 46,1 jaar. Voor mannen is dat 47,7 jaar en voor vrouwen 44,1 jaar.

In de tabel hieronder staat de formatie van eind 2024 en eind 2025. Daaruit blijkt dat de formatie in 2025 is gedaald met 6,4 fte. Het verschil met de begroting is 15,8 fte.

Afdeling	Fte 2024	Fte 2025	Begroting 2025	Vershil Realisatie versus Begroting
Bestuur / Staf	32,2	26,9		
Woondiensten	60,5	59,6		
Onderhoud en Vastgoed	84,3	81,4		
Financiën, IT en Data	22,0	24,7		
Aantal Fte's	199,0	192,6	208,4	-15,8

Bevlogenheid is hoger dan een 7,5

'Bevlogenheid' is een belangrijk meetpunt bij Nijestee. We willen dat we samen hoger scoren dan een 7,5. Bevlogenheid betekent dat je betrokken bent bij je werk, trots bent op wat je doet, plezier hebt in je werk en positieve energie voelt. Uit onderzoek blijkt dat bevlogen medewerkers beter inzetbaar zijn en betere dienstverlening leveren.

In de laatste meting van 2025 scoorde Nijestee een 7,8. Daar zijn we erg blij mee. Deze score leverde ons opnieuw het label World-class Workplace op. Dat kregen we al in 2023 en nu weer. Dit betekent dat Nijestee hoort bij de beste werkgevers van Nederland. Het is een internationale erkenning voor organisaties met een bovengemiddelde medewerkerstevredenheid. Het label is gebaseerd op het onderzoek dat we via Effectory onder Nijestee-medewerkers hebben uitgevoerd.



Preventief Medisch Onderzoek

In 2025 heeft Nijestee een Preventief Medisch Onderzoek (PMO) aangeboden aan alle medewerkers. In totaal hebben 130 medewerkers hieraan meegedaan. Uit het onderzoek blijkt dat de meeste medewerkers gezond en vitaal zijn. Wel zijn er aandachtspunten, zoals mentale stress, te weinig slaap en te weinig ontspanning. Ook blijkt dat sommige vakmannen een risico hebben op fysieke klachten. Waar dat kan, helpt Nijestee om deze risico's te verkleinen.

Samen in beweging: verandering, verbinding en integriteit

Nijestee besteedt regelmatig aandacht aan integriteit. In december 2025 organiseerden we weer een medewerkersmiddag met drie belangrijke thema's: verandering, verbinding en integriteit.

Een externe spreker begon met een verhaal over verandering. Zij liet ons nadenken over vragen zoals: hoe gaan we om met veranderingen in ons werk, hoe nemen we elkaar daarin mee en hoe blijven we goed met elkaar verbonden?

Daarna volgde een interactief toneelstuk. Hierin kwamen herkenbare situaties voorbij, zoals dilemma's rond fraude, pesten en andere lastige situaties die in het werk kunnen voorkomen. Door deze voorbeelden op een speelse manier te bespreken, werd duidelijk hoe belangrijk het is om eerlijk, betrouwbaar en open te blijven. Bij elke beslissing, groot of klein. We nemen verantwoordelijkheid voor ons werk, tonen respect voor elkaar en werken vanuit gelijkwaardigheid. Door open en echt te zijn, ontstaat een veilige omgeving waarin iedereen ideeën kan delen en dilemma's durft te bespreken.

Tot slot gingen medewerkers in kleine groepen aan de slag met een kaartspel met stellingen en dilemma's. Er werden verschillende vraagstukken besproken en inzichten gedeeld. Nijestee vindt het waardevol dat collega's met elkaar in gesprek gaan en zo meer begrip krijgen voor elkaars werk en gedachten.

Lerende organisatie

Nijestee vindt het belangrijk dat medewerkers de kans krijgen om te leren. Daarom is er in november een carrousel georganiseerd voor de vakgroep. Een carrousel is een werkvorm waarbij onze vaklieden door korte presentaties worden bijgepraat over actuele thema's. Tijdens deze dag presenteerden zes bedrijven hun eigen specialisme. Zij gaven uitleg over onderwerpen die we in ons dagelijkse werk vaak tegenkomen.

- Gemeente Groningen vertelde over ongediertebestrijding en afval scheiden.
- Normec Kalsbeek gaf uitleg over het voorkomen van legionella.
- KUMIJ Kunststof Kozijnen liet zien hoe je kleine reparaties aan kunststof kozijnen kunt uitvoeren.
- De Munnik Sloten- en Kluispecialist liet zien hoe zij bewoners helpen die zichzelf hebben buitengesloten.
- Delftechniek gaf uitleg over valbeveiliging en persoonlijke beschermingsmiddelen.
- IVM gaf een sessie over zelfredzaamheid en reanimatie.



Het was een waardevolle dag vol kennis, samenwerking en praktische tips. De vakgroep kon ervaringen uitwisselen, nieuwe dingen leren en meteen bedenken hoe dit in de praktijk kan worden toegepast. Zo blijven we samen werken aan veilig en goed wonen voor onze bewoners.

Ziekteverzuim

De doelstelling voor ziekteverzuim in 2025 was maximaal 2% voor kort en middellang verzuim. Die doelstelling hebben we gehaald: het verzuim was 1,8%. Het totale ziekteverzuim, inclusief langdurig verzuim, was 6,14%. Dat is een stuk hoger.

Strategisch Personeelsplan (SPP)

Nijestee wil een organisatie zijn die klaar is voor de toekomst. Met Strategische Personeelsplanning (SPP) zorgen we ervoor dat we op het juiste moment de juiste mensen op de juiste plek hebben. Zo kunnen we onze ambitie 'Thuis in Stad voor iedereen' waarmaken.

In 2025 hebben we een eerste belangrijke stap gezet richting een strategisch personeelsplan. Daardoor hebben we nu beter zicht op de talenten, ontwikkelmogelijkheden en het groeipotentieel van onze medewerkers. Door dit te combineren met de plannen van Nijestee zien we waar bijvoorbeeld bepaalde vaardigheden nog ontbreken. Het doel is dat de organisatie over drie jaar zo is ingericht dat we klaar zijn voor de toekomst. Die toekomst verandert namelijk snel. Belangrijke ontwikkelingen van buiten zijn onder andere de energiecrisis, digitalisering, veranderende doelgroepen en druk op de leefbaarheid. Binnen de organisatie spelen ook uitdagingen, zoals vergrijzing, weinig doorgroeimogelijkheden en een grotere behoefte aan digitale en communicatieve vaardigheden.

De eerste stap richting een volledig Strategisch Personeelsplan (SPP) heeft de volgende conclusies opgeleverd:

- Er is een verschil tussen de huidige formatie en wat we in de toekomst nodig hebben.
- Door digitalisering en veranderende verwachtingen van klanten zijn nieuwe vaardigheden nodig.
- De uitstroom is laag. Daardoor vergrijs de organisatie en komen er weinig jonge medewerkers binnen.
- De basis van het presteren is goed, maar het ontwikkelpotentieel verschilt per medewerker.
- Er is veranderkracht, maar die is niet overal even sterk aanwezig.

Met deze inzichten zetten we in 2026 de volgende stappen.

Bestuur

Nijestee heeft twee bestuurders. Sander van der Tol is begonnen op 1 januari 2025 en Leo Hendriks op 1 december 2025. Met hun komst is het bestuur weer compleet na het vertrek van Esseline Schieven. In 2025 heeft Rein Swart tijdelijk als interim bestuurder gewerkt.

In de tabel hieronder staan de nevenfuncties van de bestuurders vermeld.

Bestuurder	Nevenfuncties	Bezoldigd
Esseline Schieven (tot en met 30 april 2025 in dienst)	Lid Vereniging Culinair Groningen	Nee
Sander van der Tol (vanaf 1 januari 2025 in dienst)	Voorzitter bestuur Stichting De Tijborg te Onnen	Nee
Leo Hendriks (vanaf 1 december 2025 in dienst)	Voorzitter RvC Enserve (tot en met 31 januari 2026)	Ja
	Voorzitter RvT Deventer Leerschool	Nee
Rein Swart (tot 30 november 2025 in functie)	Voorzitter RvT bij RTV Noord	Ja
	Voorzitter bestuur Stichting Carex (vanaf 11 september 2025)	Ja
	Onafhankelijk voorzitter ledenraad De Friesland (vanaf 1 maart 2025)	Ja

Volgens de wet moeten bestuurders in drie jaar tijd minimaal 108 Permanente Educatie punten (PE punten) halen. Dat betekent 36 punten per jaar. Onze bestuurders hebben aan deze verplichting voldaan. In het overzicht hieronder is dit terug te zien.

	Aantal PE-punten	Aantal PE-punten
Bestuurder	Sander van der Tol	Leo Hendriks
In dienst per	1 januari 2025	1 december 2025
2025	44,0	5,0
Totaal	44,0	5,0

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt onze medewerkers en is een belangrijke partner voor het bestuur. De OR bestaat uit 9 leden, die elk maximaal 9 jaar (3 termijnen) kunnen meedoen. De OR let op het beleid van Nijestee en zorgt voor een goede balans tussen de belangen van medewerkers en de organisatie. In 2025 kwam de OR 9 keer samen met het bestuur. HRM was daarbij aanwezig om extra informatie en ondersteuning te geven.

De OR heeft in 2025 advies gegeven over:

- Jaarverslag 2024
- Begroting 2026
- Benoeming van een tweede bestuurder

Daarnaast heeft de OR zich ingezet voor:

- De mobiliteitsregeling
- Ons Nije Kantoor
- Laadpalenbeleid

Vanaf 1 mei 2025 is de OR grotendeels vernieuwd en inmiddels weer volledig. We hebben nu weer 9 leden. Sinds die datum heeft de OR ook een ambtelijk secretaris, waarvan de kennis en ervaring erg waardevol zijn. Daarnaast hebben we samen een cursus gevolgd om onze samenwerking verder te verbeteren.

De OR heeft twee keer per jaar overleg met het bestuur over de voortgang en de plannen voor de toekomst. Ook spreekt de OR twee keer per jaar met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

Werken en leren

Nijestee vindt het belangrijk om te investeren in de toekomst. Daarom doen we mee aan het project “AAN DE BAK-garantie”. In dit project werken de gemeente en verschillende organisaties samen om bewoners in de noordelijke wijken van de stad te helpen hun positie te verbeteren.

Een van de programma's waar we ons in het afgelopen jaar voor hebben ingezet, is een werkleertraject. Samen met andere woningcorporaties hebben we onze aannemers gevraagd om mee te doen. In mei 2025 hebben zij een convenant ondertekend en inmiddels zijn de eerste leerlingen al begonnen.

In de komende 2 tot 3 jaar is er plek voor 80 leerlingen. Als zij hun opleiding afronden, krijgen ze minimaal 1 jaar een baan. De gemeente heeft een jobcoach aangesteld die de leerlingen helpt bij allerlei vragen of problemen, ook als die niet direct met werk te maken hebben. We zijn blij dat we op deze manier een bijdrage kunnen leveren aan dit mooie project.

Data en Bryder

Bryder is een softwarepakket waarin we alle informatie en documenten over onze gebouwen centraal kunnen opslaan. Denk aan plattegronden, inspectierapporten, foto's en andere documenten. Alles wordt opgeslagen bij het juiste complex, gebouw, onderdeel of woning.

Nijestee gebruikt Bryder al een aantal jaren, vooral voor het opslaan van 3Dmodellen. In 2025 hebben we de laatste woningen toegevoegd. Daarmee hebben we nu van alle woningen een 3Dmodel in Bryder. We hebben nu ook automatische verhuurplattegronden, WWS gegevens en veel andere informatie beschikbaar. Nu deze fase klaar is, gaan we verder met het verzamelen en vastleggen van andere gegevens over onze gebouwen.



Datawoordenboek

- Een paar jaar geleden heeft Nijestee een DataLab opgericht. In dit DataLab werken datastewards en analisten. Zij houden zich elke dag bezig met het verbeteren van onze data.

In 2025 hebben zij een eerste datawoordenboek gemaakt. Daarin staan alle datavelden uit verschillende systemen beschreven. Per dataveld staat:

- wat de definitie is
- aan welke eisen het moet voldoen
- in welk systeem het wordt opgeslagen
- wie verantwoordelijk is voor het bijhouden
- aan welke processen het is gekoppeld.

De komende tijd wordt het datawoordenboek verder aangevuld.

Om data meer onder de aandacht te brengen, deelt het DataLab elke dinsdag een kort, praktisch en bruikbaar datafeitje op ons intranet. Geen droge cijfers of moeilijke analyses, maar inzichten waar medewerkers echt iets aan hebben in hun dagelijkse werk. Waarom? Omdat data pas waarde krijgt als je het met elkaar deelt.

Continu verbeteren met LEAN

In 2025 hebben we met de LEAN methode grote stappen gezet om ons werk slimmer en efficiënter te organiseren. LEAN betekent dat we meer waarde willen creëren voor bewoners door verspilling te verminderen en steeds te blijven verbeteren. Collega's uit verschillende teams hebben een LEAN-cursus gevolgd. Zij vormen nu het vliegwiel om deze manier van werken verder in de organisatie te brengen. Dit heeft al geleid tot verschillende verbeterprojecten:

- Reparaties binnen de garantieperiode – reparaties die eigenlijk onder garantie vielen, werden vaak toch door onze eigen medewerkers uitgevoerd. Door het proces aan te passen, besparen we nu structureel kosten.
- Woningen sneller accepteren – veel aangeboden woningen werden niet meteen geaccepteerd, waardoor ze langer leegstonden. Uit onderzoek bleek dat woningen zonder foto's van de binnenkant minder aantrekkelijk waren. Door wél foto's toe te voegen op WoningNet is de doorlooptijd korter geworden en is de leegstand verminderd.
- Doorlooptijd van het verhuisproces verkorten – ons doel was om het verhuisonderhoud minstens één dag sneller te doen. Door het proces te verbeteren en te standaardiseren, is de gemiddelde doorlooptijd gedaald van 34 naar 18 dagen. Dit heeft veel effect: woningen zijn sneller beschikbaar en de leegstand neemt af.

Naast het verbeteren van processen gebruiken we sinds kort ook Lean Operational Management (LOM). Met deze methode gaan we slimmer om met onze tijd. Tijdens weekstarts kijkt een team samen naar de doelen van Nijestee en hoe zij daar in het dagelijks werk aan bijdragen. Dit geeft duidelijk inzicht in de voortgang, de uitdagingen en de successen.

LOM helpt ook om beter met elkaar te communiceren, goed samen te werken tussen afdelingen en de betrokkenheid te vergroten.



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 2025 waren de belangrijkste thema's voor de RvC:

- Organisatieontwikkeling, waaronder de benoeming van de tweede bestuurder
- Aangekondigde huurbevrozing + gevolgen
- Herijking/actualisatie diverse beleidsstukken (huurbeleid, verkoopbeleid, investeringsstatuut, risicomanagement)
- Investeringsvoorstellen
- Strategisch Personeelsplan (SPP)

Toezichthouden

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

De sector volgt een Governancecode woningcorporaties, die in 2025 is geactualiseerd. Nijestee leeft de code op alle punten na.

Klankbord- en adviesfunctie

De leden van de RvC moeten zich goed kunnen inleven en vraagstukken vanuit verschillende perspectieven bekijken. Zowel individueel als groep behoort de RvC in staat te zijn het bestuur waar nodig een spiegel voor te houden en om open van gedachten te wisselen. Door kritisch door te vragen, wordt het bestuur gestimuleerd om niet alleen zorgvuldig en volgens de regels te werken, maar ook het meeste maatschappelijke voordeel uit de corporatie te halen. In 2025 heeft de RvC gesprekken gevoerd met het bestuur over:

- de organisatieontwikkeling, besturing en formatie van Nijestee;
- verbetering totstandkoming jaarbegroting;
- aankondiging huurbevrozing inclusief consequenties.

Werkgeversrol

Vanwege bestuurlijke wisselingen heeft de nieuwe bestuurder Sander van der Tol geen prestatiecontract voor 2025 opgesteld. Wel is een Strategiekaart 2025 opgesteld. Hierin is vastgelegd waarop in het komende jaar wordt gestuurd en welke strategische mijlpalen we willen realiseren. In de tussentijdse rapportage monitoren we de voortgang hiervan. In het jaarverslag is te lezen in hoeverre invulling is gegeven aan de verschillende doelstellingen uit de Strategiekaart.

In haar vergadering van 6 februari 2025 heeft de RvC de bezoldiging van het bestuur en de RvC vastgesteld. In het deel van de jaarrekening onder 'Bezoldiging topfunctionarissen' worden de individuele beloningen van de leden van de RvC verantwoord. Hierbij wordt de beroepsregel van de VTW gevolgd. De RvC verstrekke geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen aan de bestuurders.

In december 2025 heeft de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek gevoerd met de nieuwe bestuurder Sander van der Tol. Ter voorbereiding op dit gesprek heeft Sander van der Tol een zelfreflectie geschreven en is gekeken naar de realisatie van de strategiekaart 2025. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie input gekregen van de interimbestuurder en van de leden van de RvC. Ook met Leo Hendriks is gesproken en met beide bestuurders gezamenlijk. Gezien de start van Leo Hendriks op 1 december zijn die laatste twee gesprekken over het komend jaar gegaan, over met hen afgesproken teamcoaching en over gezamenlijke doelen naast de strategiekaart 2026. De uitkomst van de gesprekken is gedeeld met de RvC.

Functioneren en samenstelling van de RvC

Werving en selectie

De RvC bestaat uit 6 leden, waarvan 2 leden op voorstel van de huurders zijn benoemd. Op 1 januari 2025 is mevrouw Jonkman herbenoemd. De herbenoeming kreeg een positieve zienswijze van de Aw.

Vergaderingen en overleg

In de statuten en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de RvC minimaal moet goedkeuren of vaststellen. De RvC heeft in 2025 6 keer regulier vergaderd. De genomen besluiten staan hieronder benoemd. Daarnaast is er een aantal themabijeenkomsten geweest waarbij de RvC samen met collega's uit de organisatie uitgebreider heeft stilgestaan bij een aantal onderwerpen. Ook voert de RvC – of een afvaardiging daarvan – minimaal 1 keer per jaar overleg met de Huurdersraad en de Ondernemingsraad.

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

Informatievoorziening

De RvC baseert zich in haar toezicht op de voortgangsrapportages die worden verstrekt, de jaarrekening en de meerjarenbegroting. De voortgangsrapportages voorzien in gestructureerde informatie over de financiële resultaten en ratio's, verkoop, vastgoedprojecten, duurzaamheid, risico's, integriteit en organisatorische ontwikkelingen. Naast interne informatie gebruikt de RvC ook externe onderzoeken in het toezicht, zoals de Aedes-benchmark en oordelen van derden (accountantsrapportages, beoordelingen door externe toezichthouders en visitatie). In de vergaderingen besteedt de RvC aandacht aan de resultaten die zijn geboekt op strategische doelstellingen, de ontwikkelingen van de organisatie en actualiteiten. Dit gebeurt vooral aan de hand van de voortgangsrapportages. Belangrijke besluiten worden voorzien van een controlnotitie van de controller die ook altijd aanwezig is bij de vergaderingen van de RvC.

Onafhankelijkheid

In de visie op bestuur en toezicht hebben we uitgangspunten voor goed bestuur en toezicht beschreven. Eén daarvan is transparantie, waarbij het bestuur en de RvC transparant zijn in haar doen en laten. Als bestuur/ RvC lid wordt verlangd dat je transparant en integer bent. De Autoriteit Woningcorporaties ziet integriteit als één van de aspecten voor good governance. Zij kent gewicht toe hoe het bestuur/ de RvC haar verantwoordelijkheid hierin neemt en daar transparant over rapporteert.

In 2025 hebben het bestuur en de RvC-leden een vragenlijst ingevuld met betrekking tot nevenfuncties, verbonden partijen, eventuele transacties en vastgoedbezit. Hiermee geeft zij invulling aan het aspect transparantie. De uitkomst is besproken in de RvC-vergadering van 6 februari 2025. 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.

De afgelopen jaren is uitgebreid stil gestaan bij het vastgoedbezit van de bestuurders en de RvC leden. Nijestee heeft over vastgoedbezit een standpunt ingenomen en dit vertaald in de bedrijfscode. Daarin is opgenomen dat het bestuur en de commissarissen belangenverstremgeling én ook de schijn daarvan vermijden. In 2025 zijn geen onverenigbaarheden/ belangenverstremgelingen geconstateerd.

Besluiten

In de RvC-vergaderingen zijn diverse besluiten genomen. Dit betreft veelal investeringsbesluiten in nieuwbouw en verduurzaming, de verkoop van de studio's aan de Vrydemalaan, woningen aan het Rotterdammerstraatje en de Nieuwe Kerkhof, (her)benoemingen, interne kaders en reglementen en de oprichting van Groningen Huurt.

Samenstelling RvC

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

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

Auditcommissie

De RvC voert toezicht uit op de vaststelling en uitvoering van belangrijke beslisdocumenten, waaronder de jaarrekening, de begroting, het treasury-jaarplan en het jaarplan verbeteronderzoeken. De auditcommissie adviseert de RvC hierover. Ook is de Auditcommissie binnen de RvC de eerste gesprekspartner met de accountant. EY is vanaf boekjaar 2025 de nieuwe accountant en zij hebben in het kader van de wettelijke controle, zoals voorgeschreven in de Woningwet, de opdracht gekregen tot controle van de jaarrekening 2025 en de dVi2025. EY zal rapporteren aan zowel de RvC als het bestuur over de uitkomsten van de uitgevoerde werkzaamheden en haar bevindingen.

De Auditcommissie kwam 5 keer bijeen in het bijzijn van de controller en de bestuurder met portefeuille financiën. Twee keer schoof de externe accountant aan. De voorgaande accountant was aanwezig bij de bespreking van hun accountantsverslag over het boekjaar 2024. EY was aanwezig bij de bespreking van hun eerste controle plan en Management Letter over 2025. De commissie voert jaarlijks een apart gesprek met de controller. Dit jaar sprak de Auditcommissie ook met teamleiders Service.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie heeft als aandachtsgebied de werving en beoordeling van het bestuur, de werving van leden van de Raad van Commissarissen en het adviseren over honorering van bestuur en commissarissen. Besluiten over benoemingen en honoreringen worden genomen door de voltallige Raad van Commissarissen. Verder bereidt de Remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen voor. De Remuneratiecommissie heeft in 2025 regelmatig overlegd en één keer formeel vergaderd. Van de vergaderingen van Remuneratiecommissie worden notulen gemaakt. Het verslag wordt ter informatie toegestuurd aan de Raad van Commissarissen maar vastgesteld in de commissie zelf.

Zelfevaluatie en educatie

De Governancecode verlangt dat de RvC van Nijestee jaarlijks een zelfevaluatie uitvoert. In oktober 2025 heeft de RvC daaraan voldaan onder begeleiding van een externe partij.

Hierbij werd gebruik gemaakt van de werkvorm 'organisatieopstelling'. Een organisatie-opstelling is een methodiek om inzicht te krijgen in de dynamiek binnen een organisatie door een vraagstuk ruimtelijk weer te geven. De organisatie-opstelling is geen een op een weergave van de werkelijkheid maar een methodiek om vragen en aannames over de dynamiek in een organisatie bespreekbaar te maken.

Uiteindelijk zijn de volgende thema's expliciet besproken:

- Belang van het verleden: te veel naar het verleden kijken kan discussies belemmeren, vooral voor nieuwe bestuurders. De opgave voor de RvC is om het verleden tot op zekere hoogte te laten rusten en de actuele situatie als uitgangspunt te nemen.
- Gepaste afstand: de RvC ervoer soms dat zij te veel in de organisatie werd gezogen. Om dit te voorkomen hield de RvC afstand, maar dat kan als afstandelijk worden gezien. De opgave is een goede balans te vinden tussen afstand en betrokkenheid.

Volgens de Governancecode blijven de leden van de RvC hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Het minimale aantal punten wat een commissaris per jaar dient te behalen is 5 punten. Aan die PE-verplichting is in 2025 voldaan.

PE-punten per commissaris

	2025	2024
Dhr. J. de Jeu	6	16
Mevr. G.J.M. Scholten	17	5
Mevr. A.S. Jonkman	5	9
Mevr. M.P. Verberk	0	39
Dhr. E.H.C. van der Laan	9	5
Dhr. F.P. Trip	33	19

Hoofd- en nevenfuncties van de raad

	Hoofd- en nevenfuncties	Bezoldigd
Dhr. J. de Jeu	Lid RvC Lifelines Databeheer (tot 1 januari 2026)	Ja
Mevr. G.J.M. Scholten	Bestuurslid Stichting vrijwilligers & vrienden van het UMCG (tot 1 augustus 2025)	Nee
	Bestuurslid Stichting Fonds Toevluchtsoord	Nee
Mevr. A.S. Jonkman	Global Manager transaction monitoring Rabobank Nederland	Ja
	Lid werkgroep werkgeversrol van de VTW (vanaf 1 april 2025)	Ja
Mevr. M.P. Verberk	Directeur Regio Midden Noord Reclassering Nederland	Ja
Dhr. E.H.C. van der Laan	Algemeen directeur/gemeentesecretaris gemeente Ooststellingwerf (vanaf 1 mei 2025)	Ja
	Lid Raad van Toezicht Zorggroep Groningen	Ja
Dhr. F.P. Trip	DGA Trip Vastgoed BV	Ja
	Lid RvC SRO	Ja
	Directeur/adviseur GDD	Ja
	Strategisch adviseur MRP Development	Ja
	Beherend Venoot Mamet BV	Nee
	Lid RvC Wonen Limburg	Ja
	Bestuurslid Stichting Kasteeldromen	Nee


Turftorens
afgesloten
van 01-10
t/m 04-10



**9 Naleving wetgeving
en risicobeheersing**

Strategische risico's beheersen

Goed risicomanagement helpt ons om kansen te benutten, risico's te beperken en onze maatschappelijke doelen te halen. We kunnen en willen niet overal evenveel risico nemen. Risicobereidheid betekent: welk risico vinden we nog acceptabel? Per belangrijk thema bepalen we hoeveel risico we willen nemen. Hieronder staan onze belangrijkste strategische risico's en kansen, met daarbij de maatregelen die we nemen.

Risico/kans	Toelichting	Trend	Maatregelen
Veranderingen in het Europese, landelijke en/of gemeentelijke politieke speelveld	Veranderingen op Europees, landelijk en lokaal niveau kunnen Nijestee dwingen tot koerswijzigingen. De regierol van het Rijk is versterkt, onder andere via de Nationale Prestatieafspraken. De politieke situatie in Nederland is onzeker doordat het nieuwe kabinet nog maar net is begonnen. Hierdoor stagneert besluitvorming. Een recent voorbeeld van deze onzekerheid is de huurbevriezing die op het laatste moment werd ingetrokken. Dit leidde tot bijsturing van onze plannen en onderstreept hoe politieke besluiten directe impact hebben op onze sector en investeringsruimte.		<ul style="list-style-type: none"> - Actieve deelname in relevante lokale, provinciale, regionale, landelijke en sectorale netwerken. - Scenarioanalyse in de meerjarenbegroting. - Complianceteam signaleert nieuwe wetgeving.
Macro-economische ontwikkeling	Rente- en inflatieontwikkelingen blijven onzeker. Hoewel de inflatie daalt, blijft deze relatief hoog. De rente is licht gedaald, maar fluctueert door geopolitieke spanningen. Voor Nijestee, met veel investeringsambitie, betekent dit dat financieringskosten lastiger te voorspellen zijn. Onverwachte beleidswijzigingen, zoals de ingetrokken huurbevriezing, onderstrepen het belang van scenario-denken en flexibiliteit in onze financiële planning.		<ul style="list-style-type: none"> - Samenwerking met strategische partners/ co-creatie. - Professionele treasurycommissie. - Spreiding van renterisico en van de vervalkalender. - Uitgewerkte financieringsstrategie. - Flexibiliteit van vastgoedprojecten en verkoopstrategie. - Scenarioanalyse in meerjarenbegroting. - Analyseren huurachterstanden.
Demografische ontwikkelingen	De demografische ontwikkelingen in Groningen zorgen voor een veranderende woningvraag. Het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen dat langer zelfstandig wil wonen neemt toe, wat vraagt om een betere koppeling tussen wonen en zorg. Tegelijkertijd blijft de druk op de sociale huurvoorraad hoog door de huisvesting van statushouders. Het aantal internationale studenten daalt vanaf 2025. Deze dynamiek vraagt om een flexibele en toekomstgerichte woningportefeuille. In 2026 herijken we ons portefeuilleplan, gekoppeld aan het nieuwe Volkshuisvestelijk plan die de gemeente Groningen heeft opgesteld, zodat we beter kunnen inspelen op toekomstige woonbehoeften.		<ul style="list-style-type: none"> - Analyseren van woningmarktonderzoek en woonvisie en vertalen/herijken naar eigen portefeuilleplan en prestatieafspraken. - Nieuwbouw ontwikkelen vanuit doelgroep in plaats van vanuit producten. - Kwalitatief goede woningen verhuren en onderhouden. - Periodiek overleg stedelijke corporatiebestuurders en gemeente.

Risico/kans	Toelichting	Trend	Maatregelen
Klimaatrisico's	Klimaatverandering brengt risico's met zich mee voor onze woningportefeuille, zoals wateroverlast, hittestress en droogte. Nijestee heeft daarom een klimaatrisico-scan laten uitvoeren door Finance Ideas. De uitkomsten zijn op hoofdlijnen positief: een groot deel van onze portefeuille kent geen of slechts een laag risico op onderzochte klimaatrisico's (hitte, droogte, wateroverlast, en overstromingen). De meest materiële risico's zijn: * Wateroverlast door intense neerslag en grondwateroverlast is geconcentreerd in 8 buurten. * Hittestress, metname bij 18 complexen zonder zonwering waar al klachten zijn ontvangen. Deze complexen hebben een gemiddeld risico.		<ul style="list-style-type: none"> - Bij nieuwbouw kritisch kijken naar situering bouwblok en rekening houden met klimaatadaptieve inrichting. - Aanbrengen zonwering. - Geconcentreerde opvang neerslag realiseren.
Onvoldoende toekomstbestendigheid woningportefeuille	Onvoldoende slagvaardig zijn in de transformatie van ons bezit. Door stijgende bouwprizen, niet beschikbaar zijn van aannemers en materialen, onvoldoende versnelling in de verduurzaming en vernieuwing van ons bezit, lange doorlooptijd van vergunningen en bezwaren.		<ul style="list-style-type: none"> - Duurzaamheidsvisie; prioriteren van duurzaamheidsactiviteiten. - Samenwerking met strategische partners/ co-creatie. - Spreiding van projectenportefeuille (doelgroep, wijk en periode van bouw). - Herijking huurbeleid, met differentiatie en binnen de kaders van passend toewijzen. - Inzet van assetmanagement in samenwerking met de stedelijke corporaties om te komen tot wijkplannen. - Actuele meerjarenonderhoudsbegroting en monitoring van voortgang. - Benutten uitkomsten enquête woonbeleving.
Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit van personeelsbestand.	De krapte op de arbeidsmarkt blijft een uitdaging. Ook zien we veranderende functies door digitalisering en technologische ontwikkelingen zoals AI, die steeds sneller gaan. Dit vraagt om medewerkers die wendbaar zijn en snel nieuwe vaardigheden kunnen ontwikkelen. Het vraagt ook om een strategische aanpak van personeelsontwikkeling (SPP), recruitment en kennisborging om toekomstbestendig te blijven.		<ul style="list-style-type: none"> - Strategische personeelsplanning, potentie en hoge bevoegenheid van medewerkers benutten. - Stimuleren van scholing en cursussen. - Innovatiekracht van medewerkers benutten
Concentratie van kwetsbaren.	Door passend toewijzen en de focus op sociale huur ontstaat in sommige wijken een concentratie van aandachtsgroepen. Tegelijkertijd blijven mensen langer zelfstandig wonen, terwijl de zorg kampt met aanhoudende personeelstekorten. In Groningen zien we dat deze stapeling van kwetsbaarheden leidt tot druk op de leefbaarheid, verminderde sociale samenhang en afnemende zelfredzaamheid. De toenemende individualisering versterkt dit beeld. We zetten daarom in op nauwe samenwerking met zorg- en welzijnspartners en een wijkgerichte aanpak om leefbare buurten te behouden.		<ul style="list-style-type: none"> - Leefbaarheidsvisie - Enquête woonbeleving als input voor wijkplannen en complexplannen - Medewerkers persoonlijke benadering - Huurbeleid in relatie tot differentiatie - Nieuwbouw gericht op uitgangspunten van een ongedeelde stad

Risico/kans	Toelichting	Trend	Maatregelen
Cyberveiligheid/afhankelijkheid data en systemen.	Door toenemende digitalisering is Nijestee kwetsbaar voor cyberaanvallen en datalekken. Een succesvolle hack kan leiden tot verstoring van processen, verlies van data en reputatieschade.		- Versterking IT-beveiliging - Bewustwording medewerkers

Risicobereidheid

In 2025 stelde Nijestee haar risicomanagementbeleid vast. Daarin staat per soort risico hoeveel risico we willen nemen. Als maatschappelijke organisatie hebben we een lage risicobereidheid, maar we zijn wel bereid om aanvaardbare risico's te nemen om onze kerntaak goed uit te voeren.

Onze risicobereidheid is als volgt:

Risicobereidheid		
Risicotype	Risicobereidheid	Toelichting
Strategisch risico	Gemiddeld	Beperkte risico's bij innovatieve projecten zijn acceptabel, mits er een pilotfase en evaluatiemomenten zijn.
Technologisch risico	Gemiddeld	Investeren in digitalisering (zoals klantportalen of datagedreven onderhoud) is mogelijk bij een duidelijke businesscase en geborgde privacy.
Financieel risico	Laag tot gemiddeld	We accepteren beperkte financiële risico's bij investeringen, zolang we binnen de normen van WSW en AW blijven.
Operationeel risico	Laag	Fouten in huuradministratie, onderhoudsplanning of communicatie met bewoners worden zoveel mogelijk voorkomen. We hanteren interne controles en protocollen.
Reputatierisico	Laag	We beschermen onze reputatie actief. Negatieve publiciteit door bijvoorbeeld slecht onderhoud of sociale onveiligheid in complexen wordt als onacceptabel beschouwd.
Veiligheid	Zeer laag	We zorgen voor een veilige woonomgeving en accepteren geen risico's op dit vlak. Zo zorgen we voor een duurzame én veilige woonomgeving voor onze bewoners.
Compliance risico	Zeer laag	We handelen volgens wet- en regelgeving en tolereren geen overtredingen.

Frauderisico's

Frauderisico's vormen een aparte categorie binnen onze organisatie. In 2025 hebben we de frauderisicoanalyse en het frauderesponsplan opnieuw bijgewerkt. We hebben hierover met alle managers gesproken. De uitkomsten en adviezen zijn daarna besproken in het bestuurlijk overleg, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

Net als vorig jaar zien we het grootste risico bij het verstrekken van opdrachten. Om dit risico te verkleinen, hebben we onder andere functiescheiding bij het aangaan van opdrachten, een onafhankelijke toets op grote investeringen, een externe marktconformiteitstoets en een duidelijk inkoopbeleid.

In 2025 hebben we extra gekeken naar het risico dat leveranciers facturen verhogen met extra uren of materialen. Deze actie kwam voort uit signalen van de Autoriteit Woningcorporaties dat dit steeds vaker voorkomt bij aannemers, ontwikkelaars, bouwers en installateurs. In 2026 doen we vervolgonderzoek naar de werking van het proces.

In 2025 zijn er geen fraudes vastgesteld. In de verbeteronderzoeken van team Controlling wordt altijd specifiek aandacht besteed aan mogelijke fraude.

In 2025 hebben we extra aandacht besteed aan woonfraude. Woonfraude betekent dat een woning op een manier wordt gebruikt, verhuurd of bewoond die niet is toegestaan volgens het huurcontract. Voorbeelden zijn onderverhuur, kamergewijze verhuur. Bij kamergewijze verhuur woont niet één huishouden in de woning, maar meerdere mensen. Zij huren dan ieder een eigen kamer en delen de keuken, badkamer en woonkamer. Er zijn ook situaties die te maken hebben met ondermijning, zoals hennepcultuur, drugshandel of prostitutie.

Woonfraude zorgt voor problemen in de wijk, zoals onveiligheid en een slechtere leefomgeving. Door woonfraude aan te pakken, verbeteren we de veiligheid en leefbaarheid. Ook zorgt het ervoor dat sociale huurwoningen terechtkomen bij mensen die er recht op hebben. Dit helpt bij een betere doorstroming en kortere wachttijden. Om woonfraude beter in beeld te krijgen, hebben we gekozen voor een datagerichte aanpak. In 2025 hebben we de data van Nijestee gekoppeld aan de gegevens van de gemeente Groningen. Daaruit bleek dat 170 huurders niet op hun adres staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). In 2026 onderzoeken we verder wat hiervan de oorzaak is.

Operationele en compliance risico's

In team Controlling werken de concerncontroller, businesscontrollers en de procesconsulent nauw samen. Zij helpen collega's om kansen goed te benutten en risico's beter te beheersen. Met verbeteronderzoeken kijkt team Controlling hoe we onze processen slimmer kunnen inrichten, zodat we betere dienstverlening bieden en efficiënter werken. Daarbij gebruiken we de LEAN methode.

Het compliance team houdt nieuwe wetten en regels in de gaten, legt uit wat ze betekenen en controleert of we ze goed invoeren. In 2025 zijn er geen incidenten geweest op het gebied van compliance.

Aardbevingsgelden

Een deel van ons bezit ligt in het aardbevingsgebied. De overheid heeft verschillende regelingen gemaakt om schade en waardedaling te compenseren. Nijestee kan gebruikmaken van de volgende regelingen:

- Subsidie Regeling Woningcorporaties Aardbevingsgebied. We hebben € 5 miljoen ontvangen. Dit geld moesten we investeren in onderhoud of energiematregelen in woningen binnen het aardbevingsgebied. Eind 2024 hadden we al € 4,4 miljoen uitgegeven. De rest is in 2025 besteed. In november 2025 hebben we hierover een uitgebreid verantwoordingsdocument naar het ministerie van BZK gestuurd.
- Regeling individuele schades. We mogen schade aan woningen herstellen en de kosten declareren bij de betrokken instanties. In 2025 hebben we voor 95 adressen in totaal € 880.000 gedeclareerd.
- Woningen met licht verhoogd risico op aardbevingssschade. We hebben 258 woningen met een licht verhoogd risico op aardbevingssschade. De Nationaal Coördinator Groningen (NCG) heeft deze woningen technisch onderzocht. De conclusie was dat 92 woningen veilig zijn en 166 woningen versterkt moeten worden. Bij 127 woningen zijn de versterkingswerkzaamheden al uitgevoerd. De overige 39 woningen aan de Fultsemaheerd/Galkemaheerd worden in 2025/2026 versterkt.
- Subsidieregeling verduurzaming, onderhoud en verbetering. Voor deze 258 woningen kunnen we subsidie krijgen voor bepaalde werkzaamheden, zoals onderhoud en verduurzaming. Per woning is maximaal € 17.000 beschikbaar. Eind 2025 hadden we bijna € 2,3 miljoen aan aanvragen ingediend. Dit bedrag hebben we in 2025 ook ontvangen.
- Nij Begun: vergoeding voor huurders. Sommige bewoners hebben lang moeten wachten op de versterking van hun woning of op een rapport. Zij hebben in 2025 een vergoeding van € 2.500 gekregen voor het ongemak. Een aantal bewoners ontvangt deze vergoeding in 2026.
- Nij Begun: isolatiebijdrage (maatregel 29). Vanaf 2025 krijgen woningeigenaren in Groningen en Noord Drenthe een extra bijdrage voor isolatiemaatregelen. Deze regeling geldt ook voor woningcorporaties. In totaal is er ruim € 220 miljoen beschikbaar. Nijestee verwacht ongeveer € 25 miljoen te ontvangen, verdeeld over 2025, 2026 en 2027. In oktober 2025 hebben we het eerste bedrag van € 8,5 miljoen ontvangen.
- Nij Begun: vergoeding uitvoeringskosten (maatregel 29). We krijgen ook een vergoeding voor de uitvoeringskosten. In totaal gaat het om € 951.000, verdeeld over 2025, 2026 en 2027. De eerste betaling van € 317.000 hebben we in oktober 2025 ontvangen.



10 Financiën

Financieel kader

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

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

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



Resultaat 2025

Het resultaat 2025 bedraagt positief € 121,8 miljoen. Dit resultaat is verwerkt in ons Eigen Vermogen. Het resultaat is hoger dan we hadden verwacht. Hieronder leggen we de meest opvallende verschillen ten opzichte van de begroting uit.

Bedragen * € 1 miljoen

Omschrijving	Resultaat 2025
Begroot resultaat	-7,3
Afwijkingen t.o.v. begroting:	
Hogere marktwaardestijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	76,4
Lager marktwaardeverlies projecten (nieuwbouw en energetische verbetering)	52,3
Hogere huurontvangsten	0,8
Lager resultaat verkoop	-6,1
Lagere lasten vennootschapsbelasting	6,3
Hogere onderhoudslasten	-3,0
Hogere lasten verhuur en beheer	-1,1
Lagere rentelasten	0,8
Diversen	2,7
Gerealiseerd resultaat	121,8

Marktwaardestijging

Elke verandering in de marktwaarde heeft invloed op het resultaat. Begin 2025 was de marktwaarde € 2,098 miljard. Door veranderingen op de markt is de autonome marktwaarde in 2025 met bijna 6% gestegen. De autonome marktwaardestijging bedraagt € 123,6 miljoen, terwijl we oorspronkelijk een stijging van € 47,2 miljoen hadden verwacht. Deze wijziging wordt volgens de regels verwerkt in het resultaat.

Marktwaaardeverlies projecten

In 2025 is het verlies op de marktwaaarde van projecten € 18,9 miljoen en we hadden gerekend op een verlies van € 71,2 miljoen. Dit is een positief verschil van € 52,3 miljoen. Dit verschil ontstaat door afwijkingen bij verschillende projecten.

Energetische verbeterprojecten (+ € 4,3 miljoen)

Voor deze projecten was een verlies van € 19,1 miljoen verwacht.

Het werkelijke verlies kwam uit op € 14,8 miljoen. De belangrijkste oorzaken zijn:

- De subsidie Nij Begun van € 7,5 miljoen is niet verwerkt in de winst- en verliesrekening.
- De verduurzaming van VvE's is niet uitgevoerd (+ € 2,4 miljoen).
- Enkele projecten zijn niet uitgevoerd door verkoop (+ € 5,1 miljoen).
- Dit betreft woongebouwen aan de A-weg en het Nieuwe Kerkhof.
- Door wijzigingen in de planning van meerdere projecten (+ € 4,3 miljoen).

Nieuwbouw (+ € 18,6 miljoen)

De afwijking bij nieuwbouwprojecten wordt veroorzaakt door:

- Afwijkingen in marktwaaardes van opgeleverde projecten en projecten in uitvoering, zoals de Grunobuurt, Voltage aan de Tonkensstraat en Meerstad (+ € 9,5 miljoen).
- Lagere marktwaaardeverliezen bij projecten in de Grunobuurt Nelf en de Suikerzijde (+ € 4,1 miljoen).
- Uitgestelde projecten in Selwerd (+ € 5,4 miljoen).
- Overige verschillen (– € 0,4 miljoen).

Sloop (+ € 22,8 miljoen)

Het positieve verschil bij slooppjecten bestaat uit:

- De sloop van tien woningen in Selwerd (+ € 0,9 miljoen).
- De Vrydemalaan (+ € 21,9 miljoen).
- Deze woningen zijn niet gesloopt, maar verkocht.
- Het verkoopverlies is verantwoord onder Verkopen.

Overig (+ € 6,6 miljoen)

Dit betreft onder andere kosten voor Warmtestad-aansluitingen, zonnepanelen en verhuiskosten.

In de jaarrekening is een verdere specificatie opgenomen van de verschillende afwaarderingen.

Resultaat verkoop

Het resultaat op verkoop is lager dan verwacht. Dit wordt veroorzaakt doordat in deze post het verkoopverlies van de studio's Vrydemalaan is verwerkt. In de begroting is uitgegaan van sloop van deze woningen.

Kasstroom en financiering

In 2025 hebben we € 46,8 miljoen geïnvesteerd. Dit bedrag is gefinancierd met onze operationele kasstroom, de opbrengst uit verkoop en nieuwe leningen. Hierna volgt een verdere uitleg.

Bedragen * € 1.000

	2025	2024
Investerings	46.805	59.120
Financiering vanuit:		
Operationele kasstroom	17.320	8.682
Verkoopopbrengsten	21.622	19.905
Aangaan/aflossen geldleningen	9.371	30.559
Overig	0	-1.981
Mutatie liquide middelen	-1.508	1.956
Totaal	46.805	59.120

Ontwikkeling leningportefeuille

Eind 2025 was de nominale waarde van onze langlopende leningen € 562 miljoen (in 2024 was dit € 552,6 miljoen). Om onze activiteiten te financieren, hebben we € 33 miljoen extra geleend. De gemiddelde lening per woning is € 40.000 (in 2024 was dit € 38.000). De gemiddelde rente steeg in 2025 van 2,78% naar 2,82%.

Borgingsplafond

Ieder jaar ontvangt Nijestee een brief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met als onderwerp 'Borgingsplafond en borgbaarheid'. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de investeringsprognose en de daarbij horende financieringsbehoefte zoals die voor de komende jaren is ingediend middels de dPi. In onderstaande tabel is het borgingsplafond voor de jaren 2025 en 2026 weergegeven.

Omschrijving	2025	2026
Stand geborgde leningen per 31 december 2024	545.673.000	
Financieringsbehoefte DAEB	65.606.000	78.676.000
Interne financieringsbronnen	-27.690.000	-34.450.000
Correcties	0	0
Borgingstegoed flexleningen	0	0
Borgingsplafond ultimo	583.589.000	627.815.000

Eind 2025 bedraagt de totale leningenportefeuille € 562 miljoen. Daarvan is € 556,1 miljoen geborgd en € 5,9 miljoen ongeborgd. Daarmee voldoet Nijestee ruim aan de beoordelingscriteria borgingsplafond van het WSW (maximum geborgde leningenportefeuille van € 583,6 miljoen).

Vermogenspositie

Het Eigen Vermogen is eind 2025 € 1,662 miljard. De balans wordt gepresenteerd op basis van marktwaarde van woningen in verhuurde staat. Het resultaat over 2025 bedraagt € 121,8 miljoen, waarvan positief € 123,6 miljoen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille (2024: € 102,2 miljoen).

Vermogenovermaat

Op basis van de jaarcijfers van 2025 lijkt ons eigen vermogen groot. Dit komt omdat we onze woningen moeten waarderen op marktwaarde, wat ongeveer de verkoopprijs is. Maar dit geld hebben we alleen als we onze woningen verkopen, en dat is niet onze bedoeling. Wij zijn er om woningen te verhuren. We willen vooral méér woningen bouwen en verhuren en meer bestaande woningen energiezuiniger maken. Zodat huurders wonen in goede woningen met een betaalbare huur.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is de contante waarde van de toekomstige kasstromen van het vastgoed op basis van het beleid van Nijestee. Hiermee wordt inzicht gegeven in de werkelijke verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Nijestee. Om de beleidswaarde te berekenen, trekken we bepaalde bedragen af van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze kortingen laten zien welke maatschappelijke taken we hebben. Hieronder leggen we dit verder uit.

Bedragen * € 1.000				
	2025		2024	
Marktwaarde in verhuurde staat		2233000,00		2098000,00
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-89000,00		-96000,00	
Betaalbaarheid (huren)	-431000,00		-493000,00	
Kwaliteit (onderhoud)	-450000,00		-282000,00	
Beheer (beheerkosten)	-144000,00		-156000,00	
Disconteringsvoet	322000,00	-792000,00	328000,00	-699000,00
Beleidswaarde		1441000,00		1399000,00
Verhouding Beleidswaarde/Marktwaarde		65%		67%

Toelichting gehanteerde afslagen:

Beschikbaarheid -/- € 89 miljoen

De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van twee scenario's: woningen blijven verhuren (doorexpluiten) of verkopen (uitponden). Eind 2025 gaf het verkoopscenario de hoogste waarde. Maar Nijestee kiest ervoor om woningen te blijven verhuren. Door alleen dit scenario te gebruiken, daalt de marktwaarde van ons vastgoed met € 89 miljoen.

Betaalbaarheid -/- € 431 miljoen

Bij het berekenen van de marktwaarde van ons vastgoed wordt ervan uitgegaan dat de huur na verhuizing gelijk wordt aan de (veel hogere) markthuur. Maar als woningcorporatie hanteren wij een lagere, betaalbare huur voor onze bewoners. Dit noemen we de streefhuur. Omdat we bij verhuizing de huur aanpassen naar streefhuur in plaats van markthuur, daalt de marktwaarde van ons vastgoed. Deze verlaging is in totaal € 431 miljoen.

Kwaliteit -/- € 450 miljoen

Bij het berekenen van de marktwaarde van ons vastgoed wordt een gemiddeld onderhoudsbedrag per woning gebruikt, volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'. In werkelijkheid zijn onze onderhoudskosten hoger, namelijk gemiddeld € 2.842 per woning per jaar (2024: € 2.477). Omdat we deze hogere kosten meenemen, daalt de marktwaarde van ons vastgoed met € 450 miljoen.

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

Beheerlasten -/- € 144 miljoen

Bij het berekenen van de marktwaarde van ons vastgoed wordt uitgegaan van gemiddeld ongeveer € 560 per woning aan beheerkosten. In werkelijkheid zijn onze kosten hoger, namelijk gemiddeld € 1.440 per woning. Omdat we deze hogere kosten meenemen, daalt de marktwaarde van ons vastgoed met € 144 miljoen.

Disconteringsvoet +/- € 322 miljoen

Vanaf boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde uitgerekend op basis van een voorgeschreven disconteringsvoet. In 2025 bedraagt deze 4,22% voor DAEB en 4,76% voor Niet-DAEB. Omdat deze disconteringsvoet beduidend lager ligt dan de disconteringsvoet op basis van de marktwaarde, heeft dit een positief effect op de beleidswaarde van € 322 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

De beleidswaarde is ten opzichte van 2024 met € 42 miljoen toegenomen (van € 1.399 miljoen naar € 1.441 miljoen). Deze toename komt vooral door de toename van de marktwaarde. Een dempend effect heeft de afslag als gevolg van een hogere onderhoudslast die is ingerekend.

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

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

Ratio's

De financiële continuïteit wordt beoordeeld voor de verschillende onderdelen van onze organisatie: de DAEB-tak, de niet-DAEB-tak en de corporatie als geheel. Elk onderdeel moet zelfstandig financieel gezond en goed financieerbaar zijn. De beoordeling van de financiële positie gebeurt aan de hand van de onderstaande verhoudingen.

Ratio	Norm extern DAEB	Norm extern niet-DAEB	Interne bandbreedte (signaleringsnorm) DAEB	Realisatie 2025	Voldaan aan externe norm
1. Interest Coverage Ratio	> 1,4	> 1,8	1,5 – 2,0	DAEB: 2,07 Niet-DAEB: 6,47 Totaal: 2,13	Ja
2. Solvabiliteit	> 30%	> 30%	> 35%	DAEB: 51,8% Niet-DAEB: 77,4% Totaal: 58,1%	Ja
3. Loan-to-value	< 70%	< 70%	< 65%	DAEB: 41,9% Niet-DAEB: 6,1% Totaal: 39%	Ja
4. Dekkingsratio	< 70%	< 70%	N.v.t.	DAEB: 26,7% Niet-DAEB: 8,4% Totaal: 25,2%	Ja

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

In 2025 voldoen de verhoudingen aan de externe norm. Elk jaar ontvangen we een oordeel van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Het oordeel voor 2025 is positief. We voldoen in 2025 aan de eisen van zowel het WSW als de AW.

Loan to value (LTV)

Eind 2025 is het totaal van de leningen € 562 miljoen, terwijl de beleidswaarde van het bezit van Nijestee € 1.441 miljoen is. De LTV komt daardoor uit op 39,0% (2024: 39,5%).

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

Bedragen * € 1.000

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand leningen	556.065	5.941	562.006
Interne lening	-1.000	1.000	0
Subtotaal	555.065	6.941	562.006
Beleidswaarde	1.327.350	114.107	1.441.457
Loan-to-value	41,8%	6,1%	39,0%

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

Prognose 2025-2030

Activiteitenplan

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

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

	Totaal	Jaarverslag 2025	Begroting 2026	Prognose 2027	Prognose 2028	Prognose 2029	Prognose 2030
Sloop	-321	-10	-33	-81	0	-32	-165
Sloop DAEB tijdelijke huisvesting	-596	0	0	-150	0	0	-101
Verkoop huurwoningen Daeb - regulier	-393	-57	-73	-70	-67	-64	-62
Verkoop huurwoningen Daeb - complexgewijs	-110	-345	-110	0	0	0	0
Verkoop huurwoningen Niet-Daeb	-61	-11	-10	-10	-10	-10	-10
Nieuwbouw huurwoningen Daeb	697	77	68	160	118	81	193
Nieuwbouw huurwoning Niet-Daeb	231	31	39	36	36	40	49
Administratieve correctie	-5	-5	0	0	0	0	0
Mutatie aantal woningen in eigendom	-558	-320	-119	-115	77	15	-96
Aantal woningen in eigendom: start = 14.362 ultimo 2024		14.042	13.923	13.808	13.885	13.900	13.804
Mutatie woningen in eigendom excl. tijdelijke huisvesting	38	25	-119	35	77	15	5
Mutatie Daeb (ultimo 2024: 14.093 woningen)	-728	-340	-148	-141	51	-15	-135
Mutatie Niet-Daeb (ultimo 2024: 269 woningen)	170	20	29	26	26	30	39
Totaal mutatie woningen boekjaar	-558	-320	-119	-115	77	15	-96
Aantal woningen Daeb		13.753	13.605	13.464	13.515	13.500	13.365
Aantal woningen Niet-Daeb		289	318	344	370	400	439
Totaal aantal woningen ultimo boekjaar		14.042	13.923	13.808	13.885	13.900	13.804

Toelichting activiteitenplan

We willen in de periode 2026-2030 gemiddeld 160 woningen per jaar bouwen. Onze totale voorraad groeit minder snel. Door de verkoop van woningen en vooral door sloop blijft het totaal aantal woningen bijna gelijk. Eind 2030 verwachten we 13.804 woningen te hebben.

Meerjarenprognose

Op basis van ons meerjarenplan 2026-2030 voldoen we aan de criteria van de AW en het WSW. Hieronder staat de balans tot en met 2030, inclusief de bijbehorende verhoudingen.

Bedragen * € 1.000

Marktwaarde	Jaarverslag 2025	Prognose 2026	Prognose 2027	Prognose 2028	Prognose 2029	Prognose 2030
Sociaal vastgoed in exploitatie	2.094.500	2.274.200	2.333.000	2.397.100	2.447.000	2.501.800
Commercieel vastgoed in exploitatie	123.500	121.600	130.800	141.800	156.100	172.000
Onroerende zaken tdd exploitatie	12.500	13.300	12.700	12.100	11.300	10.500
Vastgoed in ontwikkeling	14.800	34.000	39.000	13.000	20.300	21.800
Onroerende zaken VoV	16.500	16.500	16.500	16.500	16.500	16.500
Overige vaste activa	600	600	600	600	600	600
Vlottende activa	23.400	6.700	6.800	6.800	6.900	6.900
Liquide middelen	5.000	200	200	200	200	200
Balanstotaal debet	2.290.800	2.467.100	2.539.600	2.588.100	2.658.900	2.730.300
Eigen vermogen	1.540.500	1.656.400	1.788.500	1.805.000	1.832.200	1.875.400
Resultaat boekjaar (DAEB + Niet-DAEB)	121.800	132.100	16.500	27.200	43.200	8.800
Egalisatierekening/Voorzieningen	14.800	14.700	25.000	29.200	19.800	27.500
Langlopende schulden kredietinstellingen	558.900	604.100	646.500	659.000	700.500	754.300
Terugkoopverplichting zaken VoV	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500	15.500
Overige schulden	39.300	44.300	47.600	52.200	47.700	48.800
Balanstotaal credit	2.290.800	2.467.100	2.539.600	2.588.100	2.658.900	2.730.300

DAEB + Niet-DAEB	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	2,13	1,63	1,63	1,60	1,68	1,66
Loan-to-value: beleidswaarde	39,0%	43,1%	44,9%	44,1%	45,6%	47,6%
Solvabiliteit: beleidswaarde	58,1%	57,7%	55,5%	55,1%	54,7%	52,3%
Dekkingsratio: marktwaarde	25,2%	25,2%	25,2%	25,2%	25,2%	25,2%

Fiscaliteiten

Het fiscale resultaat over 2025 is € 10,5 miljoen positief. Dit resultaat is berekend volgens de regels van VSO2. VSO2 staat voor de tweede Vaststellingsovereenkomst tussen de Belastingdienst en woningcorporaties, gesloten rond 2008-2010.

Het fiscale resultaat over 2025 is als volgt opgebouwd:

Bedragen * € 1.000

Omschrijving	Resultaat 2025 commercieel	Resultaat 2025 fiscaal	Vershil
Baten			
Huren	97.852	97.852	0
Vergoedingen	6.124	6.124	0
Overheidsbijdragen / Waardedalingsregeling IMG	0	0	0
Verkoop onroerende zaken winst bestaand BOG/MOG/PP	0	0	0
Verkoop onroerende zaken bestaand HIR	-1.723	-2.744	1.021
Uitgaven vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Geactiveerde productie	2.093	2.093	0
Overige bedrijfsopbrengsten	4.837	4.734	103
Totaal baten	109.183	108.059	1.124
Lasten			
Afschrijvingen	905	1.000	-95
Waardeverandering stijging marktwaarde	-123.550	0	-123.550
Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	18.870	0	18.870
Erfpacht	43	43	0
Lonen en sociale lasten	17.509	17.509	0
Overige personeelskosten	2.068	2.068	0
Lasten onderhoud	30.609	30.609	0
Aandeel onderhoud bij verbeteringen	0	8.757	-8.757
Kosten leefbaarheid	1.961	1.961	0
Lasten Servicecontracten	6.590	6.590	0
Overige bedrijfslasten	18.744	18.744	0
Totaal lasten	-26.251	87.281	-113.532
Exploitatieresultaat	135.434	20.778	114.656
Niet gerealiseerde waardeverandering	251	0	251
Rentebaten	193	193	0
Rente toerekening projecten	1.114	1.114	0
Rentelasten	-15.776	-15.980	204
Rentelasten erfpacht	-103	0	-103
Rentelasten disagio	0	0	0
Correctie rente ivm ATAD	0	12.550	-12.550
Belastingen	659	0	659
Fiscaal resultaat	121.773	18.655	103.118
Correctie Oort	0	45	-45
Correctie Herinvesteringsreserve	0	-8.159	8.159
Belastbaar bedrag	121.773	10.541	111.232

ATAD procedure en ingesteld beroep

De ATAD procedure is een lopende juridische kwestie tussen een grote groep woningcorporaties en de Belastingdienst. Het gaat over een belastingregel die bedoeld is om belastingontwijking door internationale bedrijven tegen te gaan. Door deze regel mogen organisaties maar een beperkt deel (maximaal 30%) van hun rente aftrekken. Deze regel raakt echter ook woningcorporaties, terwijl zij geen winstoogmerk hebben en investeren in sociale huurwoningen. Daarom betwisten verschillende corporaties – waaronder Nijestee – of deze beperking wel passend en eerlijk is.

Omdat wij onze investeringen grotendeels met geleend geld financieren, heeft deze renteaftrekbeperking een groot effect op ons. Sinds 2020 heeft Nijestee bijna € 30 miljoen aan rente niet kunnen aftrekken. Daarom heeft Nijestee eind 2025 KPMG Meijburg opdracht gegeven om namens ons beroep in te stellen tegen de aanslagen waarin de renteaftrek is beperkt. De verwachting is dat deze kwestie uiteindelijk door hogere rechters moet worden beoordeeld, mogelijk zelfs door de Hoge Raad of het Europese Hof. Nijestee staat hierin niet alleen: het merendeel van de woningcorporaties in Nederland is eveneens in beroep gegaan.



11 Verklaring maatschappelijke verantwoording

Het bestuur en de RvC zijn van mening dat in 2025 op het volkshuisvestelijk vlak goede prestaties zijn verricht. Alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 8 april 2026

Bestuurder (1)

Bestuurder(2)

RvC

Bestuur

De heer S.R.J. van der Tol

De heer L. Hendriks

Raad van Commissarissen

De heer J. de Jeu

Voorzitter

Mevrouw G.J.M. Scholten

Vice-voorzitter

Mevrouw A.S. Jonkman

Lid

De heer E.H.C. van der Laan

Lid

De heer F.P. Trip

Lid

Mevrouw M.P. Verberk

Lid



12 Kengetallen

	2025	2024
Aantal woningen 1 januari	14.362	14.371
- aantal opgeleverd	108	115
- aantal verkocht	-413	-68
- aantal gesloopt	-10	-56
- aankoop	0	0
- administratieve correctie	-5	
Aantal woningen 31 december	14.042	14.362
- verhuureenheden maatschappelijk vastgoed (MOG-geen wonen)	38	64
- bedrijfsonroerend goed (BOG)	68	52
- parkeerplaatsen/garages	1.465	1.491
- overig (bergruimtes)	373	375
- administratieve reden	0	-1
- eigen kantoren	2	2
Aantal verhuureenheden per 31 december	15.988	16.345
Prijs-kwaliteitsverhouding:		
- gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid per maand	574	527
Het verhuren van woningen:		
- huurderving (leegstand + oninbaar) in % jaarhuur	1,43	1,40
Personeelsbezetting:		
- aantal Fte's (fulltime-equivalent) ultimo boekjaar	192,6	199,0
- werkelijk aantal personeelsleden ultimo boekjaar	208	214



13 Jaarrekening

13.1 Balans per 31 december 2025

Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

(in duizenden euro's)

Activa	2025	2024
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen (1)		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.094.466	1.988.078
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	123.527	110.049
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.815	15.173
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.525	15.061
Totaal van vastgoedbeleggingen:	2.249.333	2.128.361
Materiële vaste activa (2)		
5. Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	12.479	12.670
Totaal van materiële vaste activa:	12.479	12.670
Financiële vaste activa (3)		
6. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1	1
7. Latente belastingvordering (en)	488	525
8. Overige vorderingen	103	109
Totaal van financiële vaste activa:	592	635
Som der vaste activa:	2.262.404	2.141.666
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden (4)		
9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	15.226	0
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	3.636	2.345
11. Overige voorraden	257	286
Totaal van voorraden:	19.120	2.631
Vorderingen (5)		
12. Huurdebiteuren	945	1.016
13. Overheid	18	69
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.540	33
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	438	735
17. Overlopende activa	1.369	1.153
Totaal van vorderingen:	4.310	3.006
18. Liquide middelen:	4.964	3.456
Som der vlottende activa:	28.393	9.093
Totaal activa:	2.290.798	2.150.759

(in duizenden euro's)

Passiva	2025	2024
Eigen Vermogen (6)		
19. Overige reserves	-140.211	-105.891
20. Herwaarderingsreserve	1.680.716	1.554.291
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	121.773	92.105
Totaal eigen vermogen:	1.662.277	1.540.504
Voorzieningen (7)		
22. Voorziening onrend. invest en herstructureringen	14.836	20.814
23. Latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen:	14.836	20.814
Langlopende schulden (8)		
24. Schulden aan overheid	15.999	18.505
25. Schulden aan banken	532.259	515.001
26. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	15.467	14.201
27. Overige schulden	10.601	1.967
Totaal langlopende schulden:	574.326	549.674
Kortlopende schulden (9)		
28. Schulden aan overheid	2.657	2.453
29. Schulden aan banken	11.242	16.681
30. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.461	2.942
31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.070	4.904
32. Overige schulden	782	793
33. Overlopende passiva	16.149	11.995
Totaal kortlopende schulden:	39.359	39.768
Totaal passiva	2.290.798	2.150.759

13.2 Winst- en verliesrekening over 2025

Winst- en verliesrekening over 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
34. Huuropbrengsten	97.852	91.923
35. Opbrengsten servicecontracten	6.124	6.101
36. Lasten servicecontracten	-6.590	-6.556
37. Overheidsbijdragen	0	0
38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.598	-11.804
39. Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.580	-33.500
40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.483	-9.102
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)	36.725	37.062
41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
43. Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)	0	0
44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.630	18.533
45. Toegerekende organisatiekosten	-347	-43
46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-22.354	-13.949
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	-2.071	4.541
47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.870	-27.153
48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	123.550	102.201
49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	251	319
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	104.931	75.367
50. Overige activiteiten	46	66
51. Overige organisatiekosten	-2.009	-2.722
52. Kosten omtrent leefbaarheid	-2.040	-2.407
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	193	77
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.114	1.513
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.776	-15.041
Saldo financiële baten en lasten (14)	-14.468	-13.451
Resultaat voor belastingen	121.113	98.457
57. Belastingen	659	-6.352
Resultaat na belastingen	121.773	92.105
58. Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	121.773	92.105

13.3 Kasstroomoverzicht 2025

Kasstroomoverzicht 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huur (on)zelfstandige huurwoningen DAEB	91.679	85.928
Huur zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	3.325	2.855
Huur maatschappelijk onroerend goed DAEB	1.124	1.125
Huur bedrijfsmatig onroerend goed Niet-DAEB	836	839
Huur parkeervoorzieningen DAEB	0	0
Huur parkeervoorzieningen Niet-DAEB	839	764
Vergoedingen	6.673	5.506
Overheidsontvangsten / IMG	4.440	0
Overige bedrijfsontvangsten	720	3.249
Ontvangen interest	0	334
Saldo ingaande kasstromen:	109.636	100.601
Uitgaven:		
Erfpacht	43	43
Betalingen aan werknemers	15.801	17.460
Onderhoudsuitgaven	33.787	30.885
Overige bedrijfsuitgaven	21.844	22.747
Betaalde interest	15.381	15.079
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	223	222
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	803	860
Vennootschapsbelasting	4.434	4.623
Saldo uitgaande kasstromen:	92.316	91.919
Kasstroom uit operationele activiteiten:	17.320	8.682
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande huur eenheden	20.919	19.053
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	57	32
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	472	295
(Des)Investeringsontvangsten overig	174	525
Tussentelling ingaande kasstroom MVA:	21.622	19.905
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	25.961	35.713
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	8.698	19.184
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	60	434
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.706	2.562
Aankoop grond	9.098	12
Verwerving groepsmaatschappijen	0	0
Verkoop groepsmaatschappijen	0	0
Verwerving niet-geconsolideerde deelnemingen	0	0

	2025	2024
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	169	125
Externe kosten bij verkoop	1.114	1.090
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	46.805	59.120
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-25.183	-39.216
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	1.981
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA:	0	-1.981
Kasstroom uit (des)investerings:	-25.183	-41.197
Financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe geborgde leningen	33.000	39.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	22.607	7.435
Aflossing ongeborgde leningen	1.023	1.006
Kasstroom uit financieringsactiviteiten:	9.371	30.559
Mutatie liquide middelen	1.508	-1.956
Liquide middelen per 1-1	3.456	5.412
Liquide middelen per 31-12	4.964	3.456

13.4 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: 02028204

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 8 april 2026.

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.

Continuïteit van de activiteiten

Het eigen vermogen van de stichting per 31 december 2025 bedraagt € 1,7 miljard positief (2024: € 1,5 miljard positief), de operationele kasstroom bedraagt in 2025 € 17,3 miljoen (2024: € 8,7 miljoen) en de totale kasstroom bedraagt in 2025 € 1,5 miljoen (2024: € 2,0 miljoen negatief). Financiering vindt plaats met kortlopende - en langlopende schulden, waaronder door banken en institutionele beleggers verstrekte geldleningen. Op basis van de communicatie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Per 31 december 2025 wordt voldaan aan de ratio-vereisten. De op 25 november 2025 door de Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2030 laat zien dat we ook de komende tien jaren aan de wettelijk gestelde continuïteitsratio's blijven voldoen.

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.

Foutherstel Herwaarderingsreserve

Wij hebben geconstateerd dat in de jaarrekening 2024 de herwaarderingsreserve per 31 december 2024 onjuist is verantwoord. Deze fout is hersteld in het jaarverslag van het huidige boekjaar.

Het herstel van de fout heeft geleid tot een aanpassing in herwaarderingsreserve (noot 20) en de overige reserves (noot 19). De fout is het gevolg van het onjuist verwerken van de ongerealiseerde herwaardering over 2024. De totale fout heeft een omvang van € 112 miljoen per 31-12-2024 (1-1-2024: 154 miljoen), hetgeen 8% van de totale herwaarderingsreserve is. Het totale eigen vermogen wijzigt hierdoor overigens niet.

Onderstaand overzicht toont de verschillen tussen de oorspronkelijke en aangepaste cijfers over het boekjaar 2024:

Omschrijving	Oorspronkelijk 1-1-2024	Aangepast 1-1-2024	Vershil
Herwaarderingsreserve	1.610.592	1.456.770	-153.822
Overige reserves	31.066	184.888	153.822

Omschrijving	Oorspronkelijk 31-12-2024	Aangepast 31-12-2024	Vershil
Herwaarderingsreserve	1.442.368	1.554.291	111.923
Overige reserves	6.032	-105.891	-111.923

Waardering onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs (verrijingsprijs 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.

Salderen

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

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

Afrondingen

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

13.5 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd 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 sociale huurgrens op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Daarnaast omvat het commercieel vastgoed enkele woningen (circa 30) die een huurprijs hebben beneden de sociale huurgrens. 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.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 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.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. 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 doorexploteer en anderzijds op basis van het scenario uitponden. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het scenario doorexploteer van toepassing.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Voor projecten met betrekking tot energetische verbeteringen vindt deze bepaling plaats op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen, vermeerderd met de projectmatig energetische investering minus afwaardering marktwaardeverlies. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

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.

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

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

Beleidswaarde

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

De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitator-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.

- Nijestee heeft al haar vastgoed opgenomen in een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP), looptijd 60 jaar. Dat betreft een zeer gedetailleerd technisch document waarbij op gebouwniveau alle de te onderhouden elementen zijn benoemd. Deze onderhoudselementen zijn daarbij op hoeveelheden, onderhouds en/of vervangingscyclus en op geld gezet. Dit document is een goede basis om het noodzakelijke onderhoud te kunnen kwantificeren. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de MJOP, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Nijestee vastgestelde MJOP. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze MJOP zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025’
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening. Nijestee heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

koopprojecten.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De volgende gebruiksduren worden hierbij gehanteerd:

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.

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

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

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

Financiële activa

Deelnemingen

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

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

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

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige vorderingen

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

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.

Daarnaast betreft de voorraad "vastgoed bestemd voor verkoop" woningen die leegstaan tbv verkoop, complexen die aangewezen zijn voor verkoop en woningen die vanuit de Verkoop onder Voorwaarden regeling zijn teruggekocht en weer ter verkoop worden aangeboden. Deze eenheden zijn voor marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

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.

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. De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

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;
- basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

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

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

Leasing

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

13.6 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 2025 is een geactualiseerde handleiding verschenen van SBR-wonen inzake toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening corporaties. Nijestee volgt deze handleiding en heeft dit beschreven in een Position Paper. Consequentie is dat bepaalde indirecte lasten zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Personeel

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

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

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. De Vaststellingsovereenkomst 1 (VSO 1) is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Nijestee heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. 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 -bete over boekjaar 2025. Voor boekjaar 2025 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 2025 en het fiscale resultaat 2025 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.

13.7 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.

13.8 Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen (1)

(in duizenden euro's)

	2025	2024
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.094.466	1.988.078
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	123.527	110.049
Subtotaal	2.217.993	2.098.127
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.815	15.173
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.525	15.061
Totaal vastgoedbeleggingen	2.249.333	2.128.361

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	1. DAEB Vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	Toelichting
Aantal verhuureenheden	13.791	1.822	15.613	
Boekwaarde 1 januari 2025:	1.988.078	110.049	2.098.127	
Boekwaarde HKP	467.713	79.099	546.812	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.523.037	31.254	1.554.291	
Onderdeel van Overige Reserves	-2.672	-304	-2.976	
			0	
Mutaties:			0	
Opleveringen	19.639	10.961	30.600	1
Investeringen	3.741	0	3.741	2
Investeringen PEV projecten in ontwikkeling	999	0	999	3
Verwervingen	0	0	0	
Desinvesteringen door verkoop	-18.263	-4.133	-22.396	4
Desinvesteringen door sloop	-1.322	0	-1.322	5
Herclassificatie	1.186	-1.186	0	6
Aanpassingen marktwaarde	114.955	8.595	123.550	7
Leegstaande woningen inzake verkoop	-14.467	-759	-15.226	8
Overige mutaties	-80	0	-80	
Totaal van de mutaties	106.388	13.478	119.866	
Boekwaarde 31 december 2025	2.094.466	123.527	2.217.993	
Boekwaarde HKP	466.642	86.461	553.102	
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.629.913	38.471	1.668.384	
Onderdeel van Overige Reserves	-2.089	-1.405	-3.494	

Ter vergelijking bijgaand de verloopstaat marktwaarde voor het jaar 2024:

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

Toelichting mutaties jaar 2025:

- In 2025 zijn 108 woningen opgeleverd (Tonkenstraat). De marktwaarde van deze objecten bij oplevering bedraagt € 30,6 miljoen;
- In 2025 zijn 367 woningen duurzaam verbeterd. De stijging van de marktwaarde van deze objecten bedraagt € 3,7 miljoen;
- Vanwege een wijziging in presentatie worden lopende verbeteringsinvesteringen vanaf 2021 verantwoord onder 'DAEB vastgoed in exploitatie'. Het bedrag van € 1 miljoen betreft enerzijds de afwikkeling van de projecten 2024 (bedrag +/- € 0,5 miljoen). Anderzijds betreft het lopende projecten ultimo 2025 (bedrag € 1,5 miljoen);
- In 2025 zijn er 68 woningen verkocht, waarvan 57 DAEB en 11 niet-DAEB. Daarnaast zijn de 345 studio's aan de Vrydemalaan verkocht en worden deze eenheden in het eerst half jaar van 2026 verwijderd. Binnen de niet-DAEB portefeuille zijn verder 21 garages/parkeerplaatsen, 1 bedrijfsruimte en enkele erfpachtgrondposities verkocht. Het marktwaarde-effect van alle verkopen bedraagt € 22,4 miljoen negatief;
- In 2025 is gestart met de sloop van 10 woningen in Selwerd (€ 1,3 miljoen negatief).
- Medio 2025 zijn enkele eenheden van BOG naar MOG overgegaan en andersom. Het voorgaande resulteert in een herclassificatie van Niet-DAEB naar DAEB voor een bedrag van € 1,2 miljoen.
- De waardeontwikkeling van de woningmarkt in de stad Groningen laat een stijging zien t.o.v. voorgaand jaar. Er is sprake van een autonome marktwaardeontwikkeling van € 123,6 miljoen positief.
- Ultimo 2025 staan 37 woningen leeg (35 DAEB en 2 niet-DAEB) ten behoeve van verkoop in 2026. Daarnaast heeft Nijestee besloten om vier panden met onzelfstandige woonruimtes, 98 woningen van beperkte omvang, in of nabij het centrum te verkopen. Volgens de richtlijnen van de jaarverslaggeving dient de marktwaarde van deze woningen te worden verantwoord onder "Voorraden".

1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	2025	2024	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	423.044	412.741	full
Eengezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	0	0	
Meergezinswoningen	1.658.410	1.573.073	full
Meergezinswoningen PEV projecten in ontwikkeling	1.508	509	
Bedrijfsmatig onroerend goed	37.157	36.412	full
Maatschappelijk onroerend goed	97.874	75.390	full
	2.217.993	2.098.127	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een 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 woningwaarderingstelsel.
- 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 voor het **jaar 2025** gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	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	€569	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe - MGW	€558	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€526	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Disconteringsvoet:						
- risicovrije rentevoet	2,77%					
- sectorspecifieke risico-opslag	4,87%					
- object-opslag	varieert					
- marktopslag	varieert					
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	6,38%					
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	6,78%					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2026	2027 e.v.
BOG instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€7,69	+ infl.
MOG instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€9,35	+ infl.
BOG Mutatieonderhoud per m2 bvo	€12,90	+ infl.
MOG Mutatieonderhoud per m2 bvo	€15,62	+ infl.
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	+ infl.
Disconteringsvoet:		
- risicovrije rentevoet	2,77%	
- sectorspecifieke risico-opslag	4,87%	
- object-opslag (afhankelijk van segmentatie)	varieert	
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	8,50%	

Parameters parkeerplaatsen	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€71	+ infl.
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€239	+ infl.
Beheerkosten – parkeerplaats	€35	+ infl.
Beheerkosten – garagebox	€49	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	+ infl.
Disconteringsvoet:		
- risicovrije rentevoet	2,77%	
- sectorspecifieke risico-opslag	4,87%	
- object-opslag	varieert	

Voor de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, werd voor het **jaar 2024** gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters woonegelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX	VEX
Beheerkosten per vhe - EGW	€542	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe - MGW	€532	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€502	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.	+ infl.
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet:						
- risicovrije rentevoet	2,45%					
- sectorspecifieke risico-opslag	4,87%					
- object-opslag	varieert					
- marktopslag	varieert					
Gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten	5,88%					
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	6,77%					

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

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

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

Inschakeling taxateur

Nijestee hanteert de full-variant. De onroerende zaken in exploitatie wordt 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, mutatieverkoopkans, 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 2,77% (geldt voor gehele portefeuille);
 - Vaste risico opslagen (locatie, object, duurzaamheid, omvang), gelden per complex;
 - Dynamische risico opslagen (mutatiegraad versus verhouding theoretische huur/mutatiehuur bij doorexpluiten en uitpondgraad versus verhouding theoretische huur/leegwaarde bij uitponden);
 - Correcties risico opslagen (vrije opslag/afslag bijvoorbeeld wanneer er verkooprestricties voor het complex gelden).
- Onderhoud: Nijestee hanteert bij de bepaling van de onderhoudskosten de VastgoedTaxatieWijzer (VTW). Vanaf waardering 2019 wordt er wel onderscheid gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het 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 2024 -> ultimo 2025

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 2025	Mutatie Woningen/PP	Saldo inclusief mutatie Woningen/PP	Mutatie BOG/MOG	Saldo inclusief mutatie BOG/MOG	Mutatie Totaal	Saldo inclusief mutatie Totaal
Saldo ultimo 2024		2.004.706		93.420		2.098.127
Uitgesloten van waardering	0	2.004.706	0	93.420	0	2.098.127
Vastgoedgegevens (huur, onderhoud, WOZ, etc)	70.518	2.058.945	-5.352	92.432	65.166	2.151.377
Exploitatielasten	-2.989	2.092.004	0	110.336	-2.989	2.202.340
Voorraadmutaties	-16.279	1.988.427	4.363	97.784	-11.915	2.086.211
Verkoopkosten	-240	2.058.705	0	92.432	-240	2.151.137
Leegwaarde (stijging)	62.839	2.121.544	0	92.432	62.839	2.213.976
Mutatiegraad & Uitpondfactor	-25.641	2.095.903	0	92.432	-25.641	2.188.335
Disconteringsvoet	8.159	2.104.062	2.910	95.342	11.069	2.199.404
Eindwaarde	-9.069	2.094.993	14.994	110.336	5.925	2.205.329
Overige marktontwikkelingen	12.167	2.104.170	3.486	113.823	15.653	2.217.993
	99.464		20.402		119.866	
Saldo ultimo 2025		2.104.170		113.823		2.217.993

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde 2025:

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	0,50%	-95.711	-4,3%
	-0,50%	102.676	4,6%
Exit Yield	0,50%	-60.950	-2,7%
	-0,50%	81.906	3,7%
Markthuur	100	63.539	2,9%
	-100	-63.716	-2,9%
Mutatiegraad	1,00%	62.045	2,8%
	-1,00%	-68.655	-3,1%
Leegwaarde	1,00%	8.799	0,4%
	-1,00%	-8.695	-0,4%

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde 2024:

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	0,50%	-90.124	-4,3%
	-0,50%	97.012	4,6%
Exit Yield	0,50%	-53.631	-2,6%
	-0,50%	75.005	3,6%
Markthuur	100	53.494	2,5%
	-100	-52.788	-2,5%
Mutatiegraad	1,00%	53.203	2,5%
	-1,00%	-58.548	-2,8%
Leegwaarde	1,00%	8.312	0,4%
	-1,00%	-8.174	-0,4%

Toelichting op de aard van Niet-DAEB-activiteiten

Nijestee bezit de volgende Niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2025	Aantal VHE 2024
Geliberaliseerde huurwoningen	289	269
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	68	52
Parkeervoorzieningen in exploitatie	1.465	1.491
Subtotaal (in marktwaarde opgenomen)	1.822	1.812
Overig (bergingen etc)	373	375
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling overig	0	0
Totaal	2.195	2.187

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

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

Het bestuur van Nijestee heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 792 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	* € 1 miljoen	* € 1 miljoen
Marktwaarde in verhuurde staat		€2.233
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-/- € 89	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 431	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 450	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 144	
Disconteringsvoet	€322	
		-/- € 792
Beleidswaarde		€1.441

Dit impliceert dat circa € 792 miljoen (2024: € 699 miljoen) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1,441 miljard. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn volgende uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) gehanteerd:

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Streefhuur per maand	€680	€668
Lasten beheer per jaar	€1.440	€1.425
Lasten onderhoud per jaar	€2.842	€2.477
Disconteringsvoet	4,23%	4,18%

Streefhuur beleidswaarde

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

Beheerlasten beleidswaarde

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035.

Onderhoud beleidswaarde

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de MJOB van Nijestee. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Nijestee conditiemetingen. Hiertoe hanteert Nijestee een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen. Bij het opstellen van de MJOB houdt Nijestee rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingonzekerheid.

Nijestee beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting waarbij de MJOB (60 jaar) integraal onderdeel van uitmaakt.

Achterstallig onderhoud

In verband met (voormalige) sloopcomplexen heeft Nijestee een beperkt aantal woningen met achterstallig onderhoud.

EFG labels

Nijestee heeft nog 814 woningen waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is in de berekening van de beleidswaarde een correctie doorgevoerd. Per label zijn de normbedragen cq toekomstige verplichtingen uit het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025" gehanteerd.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de uitkomst van de beleidswaarde hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde in 2025	Effect op beleidswaarde in 2024
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 89 mln. lager	€ 87 mln. lager
Lasten beheer per jaar	€ 50 hoger	€ 24 mln. lager	€ 25 mln. lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 hoger	€ 24 mln. lager	€ 25 mln. lager

Zekerheden en beperkingen

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

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

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Nijestee heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin circa 500 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting circa 190 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. Deels middels complexgewijs verkoop (110 woningen) en deels door individuele verkoop (ca. 80 woningen).

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

Omschrijving (bedragen * € 1.000)	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Boekwaarde 1 januari 2025:	15.173	15.061
Boekwaarde HKP	15.173	15.061
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	0
Mutaties:		
Investeringen	15.331	0
Overboeking van voorziening	20.814	0
Overboeking naar in exploitatie-nieuwbouw	-34.341	0
Herclassificatie van exploitatie-energetisch verb.	510	0
Herclassificatie naar in exploitatie-energetisch verb.	-1.509	0
Overboeking naar voorziening	14.836	0
Desinvesteringen/afboeking kosten	-15.997	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Herclassificatie	0	-853
Waardeverandering	0	2.317
Overige mutaties	0	0
Totaal van de mutaties	-357	1.464
Boekwaarde 31 december 2025	14.815	16.525
Boekwaarde HKP	14.815	7.209
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	0	9.316

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

NB Couchette	4.390
NB Meerstad De Zeilen	465
NB Meerstad Groenewei	3.689
Gebiedsontwikkeling Selwerd	5.280
Gebiedsontwikkeling Stadshavens	583
Gebiedsontwikkeling Suikerzijde	130
Overige	278
Totaal	14.815

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

Bloemsingel, 30 ateliers	1.298
De Velden, 9 woningen	4.450
Sterrenhof, 11 woningen	2.591
Grunobuurt, 7 woningen	5.405
Stadswerf, 6 woningen	2.781
Totaal	16.525

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherrubriceerd onder de "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde;

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

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

Het aantal woningen en ateliers verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025: 63 (2024: 66). In 2025 zijn er 2 woningen en 1 atelier teruggekocht en doorverkocht. Deze eenheden zijn niet meer bestemd voor verkoop onder voorwaarden.

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

Materiele vaste activa (2)

Onr. en roerende zaken tdv exploitatie

	2025	2024
5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie	12.479	12.670
Totaal Materiële vaste activa	12.479	12.670

Omschrijving (bedragen * € 1.000) 5. Onr. en roerende zaken tdv exploitatie

Aantal verhuureenheden		2
Boekwaarde 1 januari 2025		12.670
Mutaties:		
Opleveringen		0
Investerings		714
Verwervingen via fusie/overname		0
Desinvesteringen door verkoop		0
Desinvesteringen door sloop		0
Herclassificatie		0
Afschrijving		-905
Overige mutaties		0
Totaal van de mutaties		-191
Boekwaarde 31 december 2025		12.479

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Component	Afschrijvingsmethode	Afschrijvingstermijn
Grond	geen afschrijving	
Opstal	lineair	50 jaar
Verbouwingen	lineair	25 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Automatisering	lineair	3 jaar

De cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie bedraagt € 15.360. De cumulatieve afschrijvingen zijn € 2.881

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

	2025	2024
Kantoor Damsterplein	11.574	12.256
Kantoor Antillenstraat	100	100
Automatisering	805	314
	12.479	12.670

Financiële vaste activa (3)

6. Deelnemingen

Boekwaarde 1 januari 2025	1
Investerings / aankopen / verstrekkingen	0
Desinvesteringen / verkopen / aflossingen	0
Resultaat deelnemingen	0
Dividenduitkering deelnemingen	0
Boekwaarde 31 december 2025	1

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1-1-2024	
Woningnet NV		1
Totaal		1

Dit betreft een deelneming in Woningnet NV, het aandeel bedraagt 0,02% (2024: 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 die bestaan, waarbij fiscale afwikkeling voorzienbaar is, zijn op contante waarde gewaardeerd naar het moment van realisatie. De latenties die bestaan, maar waarbij de fiscale afwikkeling oneindig ver in de toekomst ligt, tenderen naar een contante waarde van nihil.

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

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	525	561
Dotaties ten gunste van het resultaat	0	0
Onttrekking ten laste van het resultaat	-37	-36
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
Boekwaarde 31 december	488	525

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

	2025	2024
Belastinglatentie leningen	488	525
Boekwaarde 31 december	488	525

Ultimo 2025 zijn de langlopende leningen fiscaal gewaardeerd op € 559,7 miljoen. De commerciële waardering is € 562,0 miljoen. Voor het verschil van € 2,3 miljoen is conform de jaarrekeningregels een actieve latentie gevormd van € 0,5 miljoen. De actieve latentie daalt jaarlijks conform een voorgeschreven verloop. In 2037 wordt de laatste vrijval ten laste van het resultaat gebracht.

8. Overige vorderingen (Niet-DAEB)

	2025	2024
Stand per 1 januari	109	116
Aflossingen	-8	-9
Waardeveranderingen	2	2
Stand per 31 december	103	109

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.

Vorraden (4)

	2025	2024
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	15.226	0
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.636	2.345
11. Overige voorraden	257	286
Totaal	19.120	2.631

9. Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad “vastgoed bestemd voor verkoop” betreft woningen die leegstaan tbv verkoop, 4 complexen die aangewezen zijn voor verkoop en woningen die vanuit de Verkoop onder Voorwaarden regeling zijn teruggekocht en weer ter verkoop worden aangeboden.

Verwachte verkopen	Aantal	Marktwaarde 31-12-2025	Verwachte opbrengstwaarde
Sociaal vastgoed: woningen			
2026	135	15.226	15.226
2027 t/m 2030	0	0	0
Totaal	135	15.226	15.226

Het saldo per 31-12-2025 bestaat uit de volgende eenheden:

Leegstand woningen tbv verkoop	7.482
Complexgewijze verkoop	7.745
Totaal	15.226

10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit:

	2025	2024
Gelderse Roosstraat (wijkvernieuwing)	2.408	1.433
Antillenstraat (*)	420	420
Grunobuurt WKO	317	0
Beijumerweg 24	220	220
Paradijsvogelstraat 2 (*)	147	147
Paradijsvogelstraat 9 (*)	125	125
Totaal	3.636	2.345

De posten Antillenstraat, Paradijsvogelstraat en Beijumerweg 24 betreffen grondposities zonder specifieke c.q. concrete bouwplannen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	2.345	692
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie in verband met sloop	974	1.653
Overboeking van sociaal vastgoed in ontwikkeling	317	0
Overboeking naar sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afboekingen naar lagere realiseerbare waarde	0	0
Verkoop grondpositie	0	0
Overige kosten	0	0
Stand per 31 december	3.636	2.345

Voor de locaties Antillenstraat, Paradijsvogelstraat 2 en Paradijsvogelstraat 9 zijn de omstandigheden niet gewijzigd tov voorgaande jaren en heeft er geen taxatie plaatsgevonden in 2025. Ultimo 2020 was de getaxeerde waarde € 1.030. De locatie Gelderse Roosstraat betreft een wijkvernieuwing locatie waar de komende jaren meer woningen terug worden gebouwd dan zijn gesloopt. De locatie Beijumerweg 24 is in 2024 gesloopt en de getaxeerde waarde ultimo 2024 bedraagt € 220. Grunobuurt WKO kosten worden in het jaar 2026 toegerekend aan de grondkosten van de opstal Couchette 1A en is niet getaxeerd.

Omschrijving	Balanswaarde	Taxatie	Vershil
Gelderse Roosstraat (wijkvernieuwing)	2.408	2.500	92
Antillenstraat	420	430	10
Beijumerweg 24	220	220	0
Paradijsvogelstraat 2/9	272	600	328
Grunobuurt WKO	317	nvt	-317
Totaal	3.636	3.750	114

11. Overige voorraden

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

Vorderingen (5)

	2025	2024
12. Huurdebiteuren	945	1.016
13. Overheid	18	69
14. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.540	33
15. Vorderingen ter zake van pensioenen	0	0
16. Overige vorderingen	438	735
17. Overlopende activa	1.369	1.153
Totaal	4.310	3.006

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

12. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Huurdebiteuren	1.121	1.127
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-176	-111
Totaal	945	1.016

Onder de post huurdebiteuren zijn eveneens de te vorderen servicekosten opgenomen. Van de huurdebiteuren is een bedrag van circa € 48 toe te rekenen aan Niet-DAEB.

14. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	2025	2024
BTW	36	33
Vennootschapsbelasting	1.504	0
Totaal	1.540	33

17. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Te ontvangen verkochte woningen / erfpacht (Niet-DAEB)	0	0
Te ontvangen subsidies vastgoed	0	26
Te verrekenen met bewoners	164	798
Overige	1.205	330
Totaal	1.369	1.153

18. Liquide middelen

	2025	2024
Kas	10	2
Rekening-courant ABN-Amro bank	8	16
Rekening-courant BNG	4.946	3.438
Totaal	4.964	3.456

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

Eigen vermogen (6)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
19. Overige reserves	-140.211	-105.891
20. Herwaarderingsreserve	1.680.716	1.554.291
21. Resultaat na belastingen van het boekjaar	121.773	92.105
Totaal	1.662.277	1.540.504

19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Stand 1 januari	-105.891	184.888
Mutaties:		
Vorming herwaarderingsreserve	-141.636	-111.923
Realisatie uit herwaarderingsreserve	15.211	14.402
Uit resultaatbestemming voorgaand jaar	92.105	-193.258
Stand 31 december	-140.211	-105.891

20. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	1.554.291	1.456.770
Mutaties:		
Realisatie uit verkopen	-13.034	-8.115
Realisatie uit VoV	-853	-717
Realisatie uit sloop	-1.325	-5.570
Ongerealiseerd resultaat boekjaar	141.636	111.923
Stand per 31 december	1.680.716	1.554.291

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

De herwaarderingsreserve ultimo 2025 is, na voorstel resultaatbestemming 2025 ad € 141.636 tbv van de herwaarderingsreserve, als volgt te specificeren:

Bedragen * EUR 1.000	Sociaal vastgoed in exploitatie (DAEB)	Commercieel vastgoed in exploitatie (NIET-DAEB)	Vastgoed bestemd voor verkoop	Totaal
Marktwaarde	2.092.958	123.527	15.226	2.231.711
Historische kostprijs	466.642	86.461	2.922	556.024
Vershil	1.626.316	37.066	12.305	1.675.687
Herwaarderingsreserve	1.629.913	38.471	12.332	1.680.716
Via Overige reserves	-3.597	-1.405	-27	-5.029

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.681 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in de herwaarderingsreserve begrepen (2024: € 1.554 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

21. Resultaat na belastingen van het boekjaar

	2025	2024
Resultaat voorgaand boekjaar	92.105	-193.258
Ongerealiseerd resultaat vorig boekjaar naar herwaarderingsreserve	111.923	-153.822
Gerealiseerd resultaat vorig boekjaar naar overige reserve	-19.818	-39.436
	<hr/>	<hr/>
Toekenning resultaat huidig boekjaar	121.773	92.105
Stand per 31 december	121.773	92.105

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 121.773 positief als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 19.863 verlies aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 141.636 ten bate van de herwaarderingsreserve te brengen.

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

Vorzieningen (7)

	2025	2024
22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.836	20.814
23. Latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	14.836	20.814

22. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2025	2024
Stand per 1 januari	20.814	17.779
Onttrekkingen van onrendabele investeringen	-31.948	-16.378
Toevoegingen vanuit overige waardeveranderingen	25.970	19.412
Stand per 31 december	14.836	20.814

De stand voorziening onrendabele investeringen ultimo 2025 bestaat uit de volgende projecten:

Omschrijving	Bedrag
- EV Vogelbuurt Blok 3	4.044
- EV Gespikkeld bezit Paddepoel	3.206
- EV Hyacinthstraat	2.487
- EV Radesingel	2.318
- EV J. van Ruysdaelstraat	1.065
- EV Fultsema/Galkemaheerd tijdelijk huisvesting	77
- EV Oude Boteringe & Pausgang	33
- NB Couchette Nelf	1.283
- NB Suikerzijde Noord Blok D	278
- SP Studio's Vrydemalaan	45
Totaal	14.836

Langlopende schulden (8)

	2025	2024
24. Schulden aan overheid	15.999	18.505
25. Schulden aan banken	532.259	515.001
26. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	15.467	14.201
27. Overige schulden	10.601	1.967
Totaal	574.326	549.674

24. Schulden aan overheid

	2025	2024
Stand per 1 januari	20.954	23.421
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	0	0
Aflossing	-2.448	-2.468
	-2.448	-2.468
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling	18.506	20.954
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.507	-2.448
Stand per 31 december	15.999	18.505

Van de leningenportefeuille schulden aan overheid is een bedrag van € 4.901 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

25. Schulden aan banken

	2025	2024
Stand per 1 januari	531.682	499.202
Mutaties		
Nieuw opgenomen leningen	33.000	39.000
Aflossing	-21.182	-6.520
	11.818	32.480
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling	543.500	531.682
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-11.241	-16.681
Stand per 31 december	532.259	515.001

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

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

Financieringswijze (bedragen x € 1.000)	Aantal leningen	Stand per 31-12-2025	Gemiddelde rente	Gemiddelde resterende looptijd in jaren
Annuïteitenlening	34	104.506	3,41%	10,4
Aflossingsvrije lening	55	432.000	2,70%	28,3
Flexibele hoofdsomlening	2	25.500	2,38%	9,3
Totaal	91	562.006	2,82%	24,1
Waarvan DAEB	86	556.065	2,83%	24,3
Waarvan Niet-DAEB	5	5.941	1,97%	5,3

De totale langlopende schulden bij de overheid en bij banken zijn € 562 miljoen. Dit bedrag is inclusief schulden die binnen één jaar moeten worden terugbetaald. In 2024 was dit € 552,6 miljoen. De leningen worden afgelost met een annuïteit of ze zijn aflossingsvrij.

Van de totale leningen is € 5,9 miljoen bedoeld voor de Niet-DAEB-activiteiten. In 2024 was dit € 7 miljoen. Voor € 556,1 miljoen van de leningen is er een garantie van het WSW. Dit bedrag is inclusief twee leningen met een variabele hoofdsom van samen € 30 miljoen. Aan het einde van het boekjaar stond hiervan € 25,5 miljoen uit.

De looptijd van de leningen is als volgt opgebouwd:

Resterende looptijd leningen		
(bedragen x € 1.000)	Aantal leningen	Stand per 31-12-2025
Korter dan 5 jaar	8	31.505
Tussen 5 en 10 jaar	31	99.685
Tussen 10 en 15 jaar	9	53.971
Tussen 15 en 20 jaar	7	53.845
Tussen 20 en 25 jaar	4	24.000
Tussen 25 en 30 jaar	6	36.000
Langer dan 30 jaar	26	263.000
Totaal	91	562.006

De leningen hebben verschillende looptijden. De gemiddelde looptijd is 24,1 jaar. In 2024 was dit 24,7 jaar. Er zijn 31 leningen met een looptijd tussen de 5 en 10 jaar. Van deze leningen worden er 25 afgelost met een annuïteit. Ongeveer 47% van alle leningen heeft een looptijd van langer dan 30 jaar. Als dit percentage hoger is dan 40%, mogen we van het WSW geen nieuwe leningen afsluiten die langer lopen dan 30 jaar.

De leningen portefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Soort rente			
(bedragen x € 1.000)	Aantal leningen	Stand per 31-12-2025	Gemiddelde rente
Basisrente	11	144.000	3,51%
Rentevast	78	392.506	2,59%
Variabele rente	2	25.500	2,38%
Totaal	91	562.006	2,82%

De gemiddelde rente op de leningen is 2,82%. In 2024 was dit 2,78%.

Er staat voor € 144 miljoen aan zogenoemde basisrenteleningen uit. Dit was in 2024 hetzelfde bedrag. Op deze leningen betalen we een vaste basisrente plus een opslag (spread). Deze rente is gemiddeld 3,51%. In 2024 was dit 3,43%. De opslag wordt regelmatig opnieuw vastgesteld.

Er is ook € 25,5 miljoen aan leningen met een variabele rente. In 2024 was dit € 30 miljoen. De variabele rente verandert elke maand. Deze rente is gebaseerd op het 1-maands Euribor, plus een opslag. De gemiddelde variabele rente in 2025 was 2,38%. In 2024 was dit 3,12%.

Van de 78 leningen met een vaste rente loopt de renteafspraak binnen 5 jaar af voor een bedrag van € 38,5 miljoen. Voor € 179 miljoen staat de rente langer dan 20 jaar vast.

De leningen zijn bij de volgende partijen afgesloten:

Geldgevers (bedragen x € 1.000)	Aantal leningen	Stand per 31-12-2025	Gemiddelde rente	Aandeel van totaal
Bank Nederlandse Gemeenten N.V.	43	270.310	2,52%	48,10%
Gemeente Groningen	15	18.505	2,85%	3,29%
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	28	243.191	3,21%	43,27%
Stichting pensioenfonds ABP	2	12.000	3,11%	2,14%
Monuta	1	6.000	0,74%	1,07%
N26 Bank GmbH	1	6.000	1,47%	1,07%
Stichting Pensioenfonds Aegon	1	6.000	3,29%	1,07%
Totaal	91	562.006	2,82%	100,00%

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:

	2025	2024
Stand per 1 januari	14.201	12.154
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-800	-685
Opwaarderingen	2.066	2.732
Afwaarderingen	0	0
Stand per 31 december	15.467	14.201

De terugkoopverplichting uit hoofde van nieuwbouw verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 33 woningen (2024: 35) en 30 ateliers (2024:31)

Deze post is als volgt samengesteld:	2025
Bloemsingel, 30 ateliers	1.140
De Velden, 9 woningen	4.945
Sterrenhof, 11 woningen	4.272
Grunobuurt, 7 woningen	2.419
De Stadswerf, 6 woningen	2.691
Totaal	15.467

27. Overige schulden

	2025	2024
Nij Begun Maatregel 29	8.849	0
Waarborgsommen	225	215
Erfpachtverplichtingen (Niet-DAEB)	1.527	1.752
Totaal	10.601	1.967

De erfpachtverplichtingen zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
Pioenstraat	39	55
Gerbrand Bakkerstraat	1.082	1.223
Hyacinthstraat	237	265
Kooykerplein	169	208
Totaal	1.527	1.752

Kortlopende schulden (9)

	2025	2024
28. Schulden aan overheid	2.657	2.453
29. Schulden aan banken	11.242	16.681
30. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.461	2.942
31. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.070	4.904
32. Overige schulden	782	792
33. Overlopende passiva	16.149	11.995
Totaal	39.360	39.768

28. Schulden aan overheid

	2025	2024
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen gemeente Groningen	2.507	2.448
Overige Gemeente Groningen	150	5
Totaal	2.657	2.453

Van de aflossingsverplichting komend boekjaar is een bedrag van € 1.040 als Niet-DAEB gekwalificeerd.

29. Schulden aan banken

	2025	2024
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	11.242	16.681
Totaal	11.242	16.681

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

	2025	2024
Loonbelasting	830	748
Omzetbelasting	3.240	2.254
Vennootschapsbelasting	0	1.901
Premies bedrijfsvereniging	0	0
Totaal	4.070	4.904

32. Overige schulden

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

33. Overlopende passiva

	2025		2024	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Niet vervallen rente op leningen	7.068	0	6.527	0
Vooruit ontvangen aardbeving subsidies	6.030	0	779	0
Nog te betalen projectkosten	704	0	1.074	0
Te verrekenen met bewoners	878	0	820	0
Vooruit ontvangen huur	762	0	497	0
Overig	706	0	2.298	0
Totaal	16.149	0	11.995	0

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.

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.

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:

Resterende looptijd rente								
(bedragen x € 1.000)	Aantal leningen	< 1 %	1 - 2 %	2 - 3%	3 - 4%	4 - 5%	> 5%	Totaal
Korter dan 5 jaar	20	21.527	17.000	35.500	89.000	25.000	0	188.027
Tussen 5 - 10 jaar	33	14.535	7.045	19.561	57.971	13.221	11.175	123.508
Tussen 10 - 15 jaar	8	12.000	0	0	15.742	15.729	0	43.471
Tussen 15 - 20 jaar	5	7.000	0	0	21.000	0	0	28.000
Tussen 20 - 25 jaar	4	0	0	0	24.000	0	0	24.000
Tussen 25 - 30 jaar	6	0	0	12.000	24.000	0	0	36.000
Tussen 30 - 40 jaar	7	13.000	6.000	12.000	0	41.000	0	72.000
Langer dan 40 jaar	8	29.000	12.000	6.000	0	0	0	47.000
Totaal	91	97.062	42.045	85.061	231.713	94.950	11.175	562.006

De effectieve rentevoet van leningen overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,82%

Kasstromrisico'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:

Jaar	Jaarlijkse aflossing	Eind aflossing
(bedragen x € 1.000)		
2026	8.748	5.000
2027	9.041	5.000
2028	9.285	6.000
2029	9.611	6.000
2030	9.377	6.000
Totaal	46.062	28.000

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 24,1 jaar (2024: 24,7 jaar).

Marktrisico

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

Reële waarde

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

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 2025	Boekwaarde 2024	Reële waarde 2025	Reële waarde 2024
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
- Deelnemingen	1	1	1	1
- Belastinglatenties	488	525	488	525
- Overige vorderingen	103	109	103	109
- Vlottende vorderingen	4.310	3.006	4.310	3.006
- Liquide middelen	4.964	3.456	4.964	3.456
Totaal	9.865	7.098	9.865	7.098
Financiële passiva:				
- Langlopende schulden	562.006	552.636	550.047	629.789
- Kortlopende schulden	39.359	39.768	39.359	39.768
Totaal	601.365	592.404	589.406	669.557

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties die meedoen aan het WSW worden door het WSW gegarandeerd. Dit betekent dat het WSW belooft aan de geldverstrekker dat de lening wordt terugbetaald. Corporaties moesten hiervoor een verplicht bedrag, het obligo, aanhouden. Nijestee heeft daarom een speciale obligolening afgesloten. Dit staat in artikel 10, lid 2c van het Reglement van Deelneming van het WSW. De hoofdsom is 2,6% van de totale schuld die door het WSW is gegarandeerd per eind 2024. Nijestee kan alleen geld opnemen uit deze lening als het WSW daarom vraagt. Dat gebeurt alleen wanneer het jaarlijkse obligo niet genoeg is. Als Nijestee binnen 10 werkdagen niet zelf kan betalen, wordt de obligolening gebruikt. Het geld gaat dan direct naar het WSW. Nijestee moet dit bedrag later weer terugbetalen. De obligolening van Nijestee is € 14.188.000,-. Er is nog geen deel van deze lening 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 2025 heeft Nijestee ten aanzien van de bedrijfsauto's leaseverplichtingen ter grootte van € 282.000 (2024: € 58.000).

	2025	2024
Periode < 1 jaar	80.000	53.000
1 jaar < periode < 5 jaar	202.000	5.000
Totaal	282.000	58.000

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijks bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 43.000. De canonverplichtingen hebben een looptijd langer dan vijf jaar.

Investeringsverplichtingen

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 € 73.291.000 (2024: € 32.606.000), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan voor planmatig onderhoud voor een bedrag van € 1.318.000 (2024: € 2.737.000).

Subsidieverlening woningcorporaties Nij Begun Maatregel 29

Op grond van artikel 2 van de Kaderwet overige BZK-subsidies en het Kaderbesluit BZK-subsidies is een (incidentele) subsidie toegekend voor een bedrag van maximaal € 76.650.000 voor het isoleren en ventileren van de huurwoningen en de ontzorging en ondersteuning van gespikkeld bezit bij woningcorporaties in de provincie Groningen en de Noord-Drentse gemeenten Aa en Hunze, Noorden veld en Tynaarlo. Het bedrag wat toegekend is aan Nijestee bedraagt € 26.548.000. De eerste tranche ad. € 8.849.000 is ontvangen in 2025 en op de balans onder overige schulden opgenomen. De tweede en de derde tranche worden respectievelijk in 2026 en in 2027 ontvangen.

BTW parkeren

Per 1 januari 2022 heeft de Staatssecretaris van Financiën het btw beleid verduidelijkt. Een belangrijke wijziging is dat parkeren in principe een afzonderlijke dienst is waarop btw moet worden berekend. Alleen als een parkeerplaats onlosmakelijk onderdeel is van vrijgestelde verhuur van onroerend goed/ van hetzelfde gebouw, geldt deze uitzondering niet. Dat geldt bijvoorbeeld voor parkeerplaatsen die Nijestee verhuurt aan bewoners van hetzelfde wooncomplex.

In 2022 heeft Nijestee zelf contact opgenomen met de Belastingdienst om hierover duidelijkheid te krijgen, zodat we parkeerplaatsen op de juiste manier kunnen verhuren volgens de btw regels. Na een langdurig traject hebben wij in 2024 een vaststellingsovereenkomst (vso) met de Belastingdienst ondertekend. Daarmee is vastgelegd dat de btw behandeling van parkeerplaatsen over de jaren 2017 t/m 2024 correct is uitgevoerd. In dezelfde periode werd ook duidelijk dat Nijestee een nieuwe parkeergarage zou bouwen in blok 1 van de Grunobuurt. In lijn met de afspraken uit de vso heeft Nijestee de btw op de investering in deze nieuwe parkeergarage teruggevraagd (circa € 1.000.000), omdat er op dat moment nog geen woningen in het complex waren gebouwd.

De Belastingdienst legt Nijestee nu echter een naheffing op, waarvan het exacte bedrag nog onzeker is. Zij vinden dat de parkeergarage onderdeel uitmaakt van meerdere woongebouwen in de Grunobuurt, en daardoor niet als zelfstandig btw belast parkeren kan worden gezien. Daarmee gaan zij volgens ons voorbij aan het criterium dat een parkeerplaats alleen vrijgesteld mag worden als deze onlosmakelijk onderdeel is van hetzelfde woongebouw. Op advies van onze fiscalist Caraad dienen wij bezwaar in tegen deze naheffing.

Niet in de balans opgenomen activa

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Tot en met 2025 zijn 63 woningen/ateliers onder een VOV-regeling verkocht, welke kwalificeren als verkooptransactie (in het boekjaar 2024: 66 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.

13.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (10)

34. Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	93.419	87.967
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.363	2.856
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.024	1.155
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.700	2.141
	100.507	94.119
Huurderving wegens leegstand	-1.344	-1232
Huurderving wegens oninbaar	-157	-100
Huurderving wegens wijkvernieuwing	-1.153	-865
Totaal	97.852	91.923

Per 1 juli 2025 is een jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 4,5% doorgevoerd (1 juli 2024: 5,3%).

35. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.165	6.172
Derving wegens leegstand	-41	-70
Totaal	6.124	6.101

36. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Servicecontracten	-6.454	-6.430
Toegerekende organisatiekosten	-136	-126
Totaal	-6.590	-6.556

37. Overheidsbijdragen

	2025	2024
Overheidsbijdrage waardedaling	0	0
Totaal	0	0

38. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Beheers- en administratiekosten VvE	-502	-453
Kosten energielabeling	-212	-367
Deurwaarderskosten	-64	-37
Woningnet beheer en optimalisatie	-120	-125
Inschrijfgeld Woningnet	248	291
Doorberekening Woonurgentie	147	147
Dekking vaste activa	2.093	2.177
Overige baten / lasten	-3.021	-1.131
	-1.431	502
De toegerekende organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:		
Bij: bruto salarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-8.609	-8.788
Bij: overige toegerekende lasten	-2.559	-3.518
Totaal	-12.598	-11.804

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. In december 2024 is de handleiding van SBR Wonen geactualiseerd (“Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties”). We hebben deze handleiding gevolgd.

Functionele kostenverdeelstaat	
Verhuur en beheer	41,6%
Onderhoud	43,9%
Nieuwbouw verkocht	0,0%
Verkoop	2,4%
Leefbaarheid	6,0%
Overig	6,1%
Totaal	100,0%

Lonen en salarissen

	2025	2024
Salarissen	-11.528	-12.055
Sociale lasten	-2.124	-2.099
Pensioenen	-1.548	-1.405
Overige personeelskosten	-3.659	-3.417
Totaal	-18.859	-18.976

Bij Nijestee waren ultimo 2025 192,6 werknemers in dienst (2024: 200). Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time equivalenten. Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem).

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel, per ultimo 2025 is als volgt:	Fte
Bestuur & staf	26,9
Woondiensten	59,6
Onderhoud en Vastgoed	81,4
Financiën, IT en Data	24,7
Totaal	192,6

Pensioenlasten

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

Over 2024 bedroeg de gemiddelde beleidsdekkingsgraad van het SPW 131,4% (2023: 130,3%). 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

	2025	2024
Niet-planmatig onderhoud:		
Dagelijks- en verhuisonderhoud	-13.821	-13.644
Brand- en stormschades	-456	-329
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-179	-171
	-14.456	-14.144
Planmatig onderhoud:		
Gerealiseerde werkzaamheden	-11.981	-9.513
Contract onderhoud (CV, lift etc)	-3.372	-3.244
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.606	-1.513
Woonomgeving	-872	-787
Exploitatie bijdrage warmteleveranciers	-660	-339
	-18.491	-15.397
Bij: toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-7.970	-6.383
Af: beheerkosten werkapparaat	2.337	2.423
Totaal	-38.580	-33.500

40. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Operationele lasten:		
Belastingen	-7.115	-6.943
Verzekeringen	-477	-398
Contributie landelijke federatie	-98	-95
Verhuurdersheffing	0	0
Heffing huurcommissie	-30	-30
Huur gronden	-116	-115
Waterschapslasten	-1.734	-1608
Overige operationele kosten	0	0
	-9.570	-9.189
Opbrengsten in mindering op operationele lasten:		
Resultaat erfpacht	85	85
Overige / vergoedingen poli	2	2
	87	87
Totaal	-9.483	-9.102

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling (11)

41. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2025	2024
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Totaal	0	0

42. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2025	2024
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Totaal	0	0

43. Toegerekende organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	0	0

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2025	2024
Woningen vanuit verhuur	19.407	17.283
Woningen/ateliers vanuit VoV	178	517
Maatschappelijk onroerend goed	80	0
Garages en bergingen	498	430
Grond in erfpacht	467	304
Locaties	0	0
Totaal	20.630	18.533

Van de totale verkoopopbrengst ad € 20.630, is een bedrag van € 5.322 te kwalificeren als Niet-DAEB.

45. Toegerekende organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-347	-43
Totaal	-347	-43

46. Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille

	2025	2024
Woningen vanuit verhuur	-21.733	-13.143
Woningen/ateliers vanuit VoV	-64	-434
Bedrijfsonroerend goed	-56	0
Garages en bergingen	-307	-252
Grond in erfpacht	-194	0
Locaties	0	-120
Verkoopkosten	0	0
Totaal	-22.354	-13.949

Van de totale boekwaarde ad € 22.354 is een bedrag van € 4.091 te kwalificeren als Niet-DAEB.

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit:	2025	2024
Woningen vanuit verhuur	413	68
Woningen/ateliers vanuit VoV	3	3
Bedrijfsonroerend goed	1	0
Garages en bergingen	23	25
Grond in erfpacht	12	7
Locaties	0	0
Totaal	452	103

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

47. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Afwaardering MV (*1) investeringen sociaal vastgoed	349	1.534
Afwaardering MV (*2) energetische verbeteringsprojecten	-16.178	-19.887
Waardeverandering investeringen sociaal vastgoed - sloop	-759	-6.002
Waardeverandering investeringen commercieel vastgoed - sloop	-	0
Verhuiskosten	-1.053	-1.845
Afboeking en nazorg diverse projecten	-74	209
Afboeking kosten projecten omgeving	-861	-891
Afboeking overige	-295	-272
Totaal	-18.870	-27.153

Afwaardering wegens marktwaardeverlies bij investeringen m.b.t. sociaal vastgoed laat zich als volgt specificeren (*1):

MV nieuwbouw Voltage Tonkensstraat	6.190
MV nieuwbouw Meerstad de Zeilen	1.600
MV nieuwbouw Meerstad Groenewei	950
MV nieuwbouw Suikerzijde	-3.675
MV nieuwbouw Grunobuurt Couchette 1a en 1b	-2.966
MV nieuwbouw Selwerd fase 2a	-1.742
MV nieuwbouw diversen	-8
Totaal	349

Afwaardering wegens marktwaardeverlies bij investeringen m.b.t. energetische verbeteringsprojecten laat zich als volgt specificeren (*2):

MV Energetische verbetering Vogelbuurt	-7.894
MV Energetische verbetering Fultsemaheerd/Galkemaheerd	-2.843
MV Energetische verbetering Radesingel	-2.644
MV Energetische verbetering Hyacinthstraat	-2.564
MV Energetische verbetering Diversen	1.379
MV Energetische verbetering via Onderhoud	-1.612
Totaal	-16.178

48. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	114.955	91.701
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	8.595	10.500
Totaal	123.550	102.201

De niet-gerealiseerde waardeverandering is als volgt te specificeren:

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Reguliere waardemutatie a.g.v. marktontwikkelingen	114.955	8.595	123.550
Totaal	114.955	8.595	123.550

49. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed VoV	2.317	3.051
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed VoV	-2.066	-2.731
Totaal	251	319

50. Overige activiteiten

	2025	2024
Vergoeding telefoonmasten	46	66
Totaal	46	66

51. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Obligo WSW	-147	-154
Bestuurskosten	-140	-117
Accountantskosten	-193	-172
Taxatiekosten	-114	-118
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-77	-68
Kosten salarisverwerking	-41	-35
Visitatie	0	0
Advieskosten fiscaal	-37	-51
Overige lasten	-3	-2
Toegerekende organisatiekosten :		
Brutosalarissen / sociale lasten / pensioenlasten	-1.257	-1.167
Overige toegerekende lasten	0	-838
Totaal	-2.009	-2.722

52. Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Fysieke kwaliteit woonomgeving	-904	-945
Leefklimaat in de buurt	-321	-335
Sociale samenhang in de buurt	-708	-740
Overige toegerekende lasten	-107	-387
Totaal	-2.040	-2.407

Saldo financiële baten en lasten (14)

Het saldo financiële baten en lasten is als volgt te specificeren:	2025	2024
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	193	77
55. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.114	1.513
56. Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.776	-15.041
Totaal	-14.468	-13.451

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

57. Belastingen

	2025	2024
Mutatie tijdelijke verschillen	-36	-36
Vennootschapsbelasting 2021	214	0
Vennootschapsbelasting 2022	781	472
Vennootschapsbelasting 2023	2.407	-1.037
Vennootschapsbelasting 2024	0	-5.752
Vennootschapsbelasting 2025	-2.706	0
Totaal	659	-6.352

Het effectieve belastingtarief bedraagt -0,54% in 2025 (2024: 5,8%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 25,8%, wordt in 2025 met name veroorzaakt door contantmaking van mutaties in latente vorderingen – voorzieningen en de correcties voorgaande jaren. De latente vorderingen en – voorzieningen zijn gevormd door tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen.

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald

Resultaat voor belastingen volgens jaarrekening:		121.113
- Onrendabele investeringen en waardeveranderingen	-104.679	
- Saneringsheffing	0	
- Afschrijvingen	-95	
· Verkoopresultaat bestaand bezit	-1.272	
- Energetische verbeteringen	-8.757	
- Rente	12.550	
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	-8.319	
		-110.572
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		10.541
Belastbaar bedrag		0
Af: Herbestedingsreserve		0
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar:		10.541

13.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2024	3.456	
Zeer liquide effecten per 31 december 2024	0	
		3.456
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens het kasstroomoverzicht		1.508
Balansmutatie geldmiddelen in 2025		
Liquide middelen per 31 december 2025	4.964	
Zeer liquide effecten per 31 december 2025	0	
		4.964
Geldmiddelen per 31 december 2025 volgens het kasstroomoverzicht		4.964

13.11 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 2025 vastgesteld op € 246.000 (bezoldigingsklasse H).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025				
bedragen x € 1	E.J. Schieven	S.R.J. van der Tol	L.J.W. Hendriks	R. Swart
Funcatiegegevens	Directeur-bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	[01/01] t/m [22/04]	[01/01] t/m [31/12]	[01/12] t/m [31/12]	[01/09] t/m [30/11]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	61.679	170.589	15.419	53.360
Beloningen betaalbaar op termijn	7.323	22.710	1.961	0
Subtotaal	69.003	193.299	17.380	53.360
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	75.485	246.000	20.893	61.332
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	69.003	193.299	17.380	53.360
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 2024				
bedragen x € 1	E.J. Schieven	S.R.J. van der Tol	L.J.W. Hendriks	
Funcatiegegevens	Directeur-bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01] t/m [31/12]	n.v.t.	n.v.t.	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	-	-	
Dienstbetrekking?	ja	-	-	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	173.922	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	23.822	-	-	
Subtotaal	197.744	-	-	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	-	-	
Bezoldiging	197.744	-	-	

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

bedragen x € 1	R. Swart	R. Swart
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Kalenderjaar	2025	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	[01-01] t/m [31/08]	[16-09] t/m [31/12]
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	8,00	4
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	753	473
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€235	€221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	214.800	123.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		281.488
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	112.440	123.200
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		235.640
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		235.640
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.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

bedragen x € 1	J. de Jeu	A.S. Jonkman	G.J.M. Scholten
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.616	15.744	15.760
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.616	15.744	15.760
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	J. de Jeu	A.S. Jonkman	G.J.M. Scholten
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[05/02] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.222	14.920	14.952
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.512	23.300	23.300

Gegevens 2025

bedragen x € 1	E.H.C. van der Laan	F.P. Trip	M.P. Verberk
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.915	16.244	15.744
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.600	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.915	16.244	15.744
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	E.H.C. van der Laan	F.P. Trip	M.P. Verberk
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01] t/m [09/04] en [25-11] tm [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	5.711	15.188	14.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.722	23.300	23.300

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

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

Gegevens 2025	E.J. Schieven
bedragen x € 1	
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2025
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	68.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	68.000
Waarvan betaald in 2025	68.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

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

	2025 EY accountants	2024 BDO Accountants
Controle van de jaarrekening	153	154
Andere controle opdrachten	16	16
Totaal	169	170

13.12 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 2025 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 2025 (voor resultaatverdeling - Bedragen * € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	2.094.466	0	0	2.094.466
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	123.527	0	123.527
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	16.525	0	16.525
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.331	4.484	0	14.815
Totaal van vastgoedbeleggingen:	2.104.798	144.536	0	2.249.333
II Materiële vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	12.479	0	0	12.479
Totaal van materiële vaste activa:	12.479	0	0	12.479
III Financiële vaste activa				
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	119.873	1	-119.873	1
2. Latente belastingvordering(en)	488	0	0	488
3. Leningen u/g	1.000	0	-1.000	0
4. Overige vorderingen	0	103	0	103
Totaal van financiële vaste activa:	121.361	104	-120.873	592
Totaal vaste activa	2.238.638	144.640	-120.873	2.262.404
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	14.467	759	0	15.226
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	3.636	0	0	3.636
3. Overige voorraden	257	0	0	257
Totaal voorraden:	18.360	759	0	19.120
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	897	48	0	945
2. Overheid	18	0	0	18
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	36	1.504	0	1.540
5. Overige vorderingen	416	22	0	438
6. Overlopende activa	1.366	3	0	1.369
Totaal vorderingen:	2.732	1.578	0	4.310
III Liquide middelen				
	6.080	-1.116	0	4.964
Totaal vlottende activa:	27.172	1.221	0	28.393
Totaal ACTIVA	2.265.810	145.861	-120.873	2.290.798

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	1.680.716	75.333	-75.333	1.680.716
2. Overige reserves	-140.211	33.732	-33.732	-140.211
3. Resultaat Boekjaar	121.773	10.807	-10.807	121.773
Totaal eigen vermogen:	1.662.277	119.873	-119.873	1.662.277
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.464	372	0	14.836
2. Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal voorzieningen:	14.464	372	0	14.836
III Langlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	10.058	5.941	0	15.999
2. Schulden aan banken	532.259	0	0	532.259
3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	15.467	0	15.467
4. Overige schulden	8.849	1.752	0	10.601
Totaal langlopende schulden:	551.166	23.160	0	574.326
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	1.467	1.190	0	2.657
2. Schulden aan banken	11.242	0	0	11.242
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
4. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.461	0	0	4.461
5. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.070	0	0	4.070
6. Overige schulden	742	40	0	782
7. Overlopende passiva	15.922	227	0	16.149
Totaal kortlopende schulden:	37.903	2.456	-1.000	39.359
Totaal PASSIVA	2.265.810	145.861	-120.873	2.290.798

BALANS 2024 (voor resultaatverdeling - Bedragen * € 1.000)

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
I Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	1.988.078	0	0	1.988.078
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	110.049	0	110.049
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	15.061	0	15.061
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.409	3.763	0	15.173
Totaal van vastgoedbeleggingen:	1.999.488	128.873	0	2.128.361
II Materiële vaste activa				
1. Onroerende en roerende zaken tdd exploitatie	12.670	0	0	12.670
Totaal van materiële vaste activa:	12.670	0	0	12.670
III Financiële vaste activa				
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen...	110.353	1	-110.353	1
2. Latente belastingvordering(en)	525	0	0	525
3. Leningen u/g	1.000	0	-1.000	0
4. Overige vorderingen	0	109	0	109
Totaal van financiële vaste activa:	111.878	110	-111.353	635
Totaal vaste activa	2.124.036	128.984	-111.353	2.141.666
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.345	0	0	2.345
3. Overige voorraden	286	0	0	286
Totaal voorraden:	2.631	0	0	2.631
II Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	962	53	0	1.016
2. Overheid	69	0	0	69
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	33	0	0	33
5. Overige vorderingen	697	39	0	735
6. Overlopende activa	1.137	16	0	1.153
Totaal vorderingen:	2.898	108	0	3.006
III Liquide middelen				
	1.617	1.839	0	3.456
Totaal vlottende activa:	7.146	1.948	0	9.093
Totaal ACTIVA	2.131.181	130.931	-111.353	2.150.759

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
I Eigen Vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	1.554.291	55.635	-55.635	1.554.291
2. Overige reserves	-105.891	38.508	-38.508	-105.891
3. Resultaat Boekjaar	92.105	16.210	-16.210	92.105
Totaal eigen vermogen:	1.540.504	110.353	-110.353	1.540.504
II Voorzieningen				
1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.503	310	0	20.814
2. Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Totaal voorzieningen:	20.503	310	0	20.814
III Langlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	18.505	0	0	18.505
2. Schulden aan banken	515.001	0	0	515.001
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.000	-1.000	0
4. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0	14.201	0	14.201
5. Overige schulden	0	1.967	0	1.967
Totaal langlopende schulden:	533.506	17.168	-1.000	549.674
IV Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	1.426	1.027	0	2.453
2. Schulden aan banken	16.681	0	0	16.681
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.942	0	0	2.942
4. Schulden ter zake van belastingen, premies en pensioenen	3.003	1.901	0	4.904
5. Overige schulden	750	42	0	793
6. Overlopende passiva	11.866	129	0	11.995
Totaal kortlopende schulden:	36.667	3.100	0	39.768
Totaal PASSIVA	2.131.181	130.931	-111.353	2.150.759

WINST- EN VERLIESREKENING 2025

WINST- EN VERLIESREKENING (* € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	92.850	5.002	0	97.852
Opbrengsten servicecontracten	5.811	313	0	6.124
Lasten servicecontracten	-6.253	-337	0	-6.590
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-11.954	-644	0	-12.598
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.607	-1.972	0	-38.580
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.998	-485	0	-9.483
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	34.847	1.877	0	36.725
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.309	5.322	0	20.630
Toegerekende organisatiekosten	-258	-90	0	-347
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-18.263	-4.091	0	-22.354
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-3.212	1.141	0	-2.071
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.638	-1.233	0	-18.870
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	114.955	8.595	0	123.550
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	0	251	0	251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97.317	7.613	0	104.931
Opbrengst overige activiteiten	0	46	0	46
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat Overige activiteiten	0	46	0	46
Overige organisatiekosten	-1.906	-103	0	-2.009
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.936	-104	0	-2.040
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	193	0	0	193
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	691	423	-36	1.078
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.652	-124	36	-15.740
Saldo financiële baten en lasten	-14.768	299	0	-14.468
Totaal resultaat voor belastingen	110.343	10.770	0	121.113
Belastingen	622	37	0	659
Resultaat uit deelnemingen	10.807	0	-10.807	0
Totaal resultaat na belastingen	121.773	10.807	-10.807	121.773

WINST- EN VERLIESREKENING 2024

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

KASTROOMOVERZICHT 2025 (Bedragen * € 1.000)

KASTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	92.804	5.000	0	97.803
Vergoedingen	6.298	375	0	6.673
Overheidsontvangsten	4.440	0	0	4.440
Overige bedrijfsontvangsten	674	46	0	720
Ontvangen interest	36	0	-36	0
Saldo ingaande kasstromen	104.251	5.421	-36	109.636
Uitgaven:				
Erfpacht	43	0	0	43
Betalingen aan werknemers	14.911	889	0	15.801
Onderhoudsuitgaven	31.885	1.902	0	33.787
Overige bedrijfsuitgaven	20.615	1.230	0	21.844
Betalde interest	15.247	171	-36	15.381
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	223	0	0	223
Verhuurdersheffing	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	758	45	0	803
Vennootschapsbelasting	4.184	250	0	4.434
Saldo uitgaande kasstromen	87.866	4.486	-36	92.316
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.385	935	0	17.320
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.496	4.423	0	20.919
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	57	0	57
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	472	0	472
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	174	0	174
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	16.496	5.126	0	21.622
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	18.262	7.699	0	25.961
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	8.698	0	0	8.698
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	60	0	60
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.706	0	0	1.706
Investeringen overig	9.267	0	0	9.267
Externe kosten bij verkoop	879	235	0	1.114
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	38.812	7.993	0	46.805
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-22.316	-2.868	0	-25.183
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-22.316	-2.868	0	-25.183
Financieringsactiviteiten				

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	33.000	0	0	33.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	22.607	0	0	22.607
Aflossing ongeborgde leningen	0	1.023	0	1.023
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.393	-1.023	0	9.371
Mutatie liquide middelen	4.463	-2.955	0	1.508
Liquide middelen per 1-1	1.617	1.839	0	3.456
Liquide middelen per 31-12	6.080	-1.116	0	4.964
Mutatie	4.463	-2.955	0	1.508

KASSTROOMOVERZICHT 2024 (Bedragen * € 1.000)

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

KASSTROOMOVERZICHT	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Nieuwe te borgen leningen	39.000	0	0	39.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	7.435	0	0	7.435
Aflossing ongeborgde leningen	0	1.006	0	1.006
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.565	-1.006	0	30.559
Mutatie liquide middelen	6.641	-8.596	0	-1.956
Liquide middelen per 1-1	-5.024	10.436	0	5.412
Liquide middelen per 31-12	1.617	1.839	0	3.456
Mutatie	6.641	-8.596	0	-1.956

13.13 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Nijestee is opgesteld door het Bestuur op 7 april 2026.

Algemeen bestuurders:

De heer S.R.J. van der Tol

De heer L.J.W. Hendriks

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Nijestee is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 8 april 2026.

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



Lin. Rotterdam	01:33
1 Zuidhorn	1 min
15 Derrike Capras	2 min
2 via Zerrake Capras	11 min

← IT-Schwerdthof

14 Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Nijestee

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2025 van Stichting Nijestee te Groningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Nijestee per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de 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.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Nijestee betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Groningen/Drenthe. De activiteiten bestaan uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeente Groningen. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 33 miljoen
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2025
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's zoals opgenomen in sectie Ratio's in hoofdstuk 10 Financiën van het jaarverslag.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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 € 1,65 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit, de controle van WNT-verantwoordingen en belastingsspecialisten. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en de controle van de WNT-verantwoording.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomst klaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen, Stichting Nijestee rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2025.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

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

Wij verwijzen naar de sectie Frauderisico's in hoofdstuk 9 Naleving wetgeving en risicobeheersing van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de Bedrijfscode en de Meldingsregeling (klokkenluidersregeling). Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Nijestee, met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in de sectie 'Schattingen en veronderstellingen' in de Grondslagen van waardering in de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze financiële verslaggeving. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak	<p>Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij ervan uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.</p> <p>Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.</p>
--------------------------------	--

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, de controller, de manager financiën & databeheer, en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouder en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in de sectie Continuïteit in de Grondslagen van waardering van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door het bestuur geïdentificeerd. 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.

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.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2,2 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Nijestee.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Nijestee waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het Handboek) zoals toegelicht onder (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie in de Grondslagen voor balanswaardering in de jaarrekening.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Conform de vereisten uit het Handboek heeft Stichting Nijestee een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie door middel van een markttechnische update van de volledige taxatie in 2024. Dit betekent dat het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig wordt getaxeed. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan, van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het vaststellen dat het Handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Nijestee en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen. ▪ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata - waaronder de macro-economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden; ▪ de aard en diepgang van de markttechnische update en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering. Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de markttechnische update en de externe taxaties per 31 december 2025 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts. ▪ Het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In de Grondslagen voor balanswaardering in de jaarrekening onder Beleidswaarde in de sectie (DAEB en Niet-DEAB) Vastgoed in exploitatie, is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht.</p>
--------	---

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde is nader toegelicht in de Toelichting op de balans onder Vastgoedbeleggingen (1) waar eveneens de vereiste beleidsmatige beschouwing is opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Nijestee gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in hoofdstuk 10 Financiën van het jaarverslag.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting 2026-2035 welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).
- Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
 - de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
 - de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
 - de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
 - de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting;
 - de aanpassing van de marktconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel. <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van SBR Regelgevende Technische Standaard, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 zoals vastgelegd onder Doel in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) 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 volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- 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 evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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 de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de auditcommissie van de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen 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.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn op 25 november 2024 door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Nijestee vanaf de controle van het boekjaar 2025.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd 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.

Groningen, 8 april 2026

EY Accountants B.V.

w.g. drs. B.W. Littel RA