



Visitatierapport

Nijestee
2018-2021

Nijestee i

2 december 2022

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Monique Ruimschotel, visitorator

Stefan Cloudt, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegel functie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Nijestee over de periode 2018-2021.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Nijestee	6
1.2 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.3 Recensie	7
1.4 Integrale scorekaart	11
1.5 Samenvatting	12
1.6 SWOT	13
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
2.1 Beoordelingskader	15
2.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	15
2.3 Relevante ontwikkelingen	16
2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
2.5 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden	17
2.6 Beoordeling feitelijke prestaties	20
2.7 Beoordeling van de ambities	23
2.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	25
2.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	26
3 Presteren volgens Belanghebbenden	27
3.1 Beoordelingskader	27
3.2 Werkwijze	27
3.3 Belanghebbenden in het werkgebied	27
3.4 Belanghebbenden over Nijestee	28
3.5 De reputatie van Nijestee	29
3.6 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Nijestee	30
3.7 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden	33
3.8 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden	33
3.9 Bewonderpunten en verwonderpunten	34
4 Presteren naar vermogen	35
4.1 Beoordelingskader	35
4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders	35
4.3 De ontwikkeling en inzet van het beschikbare vermogen	35
4.4 De motivering en verantwoording van de inzet van het vermogen	36
4.5 Bewonder- en verwonderpunten	37
5 Governance	38
5.1 Beoordelingskader	38
5.2 Korte beschrijving governance-structuur	38
5.3 Relevante ontwikkelingen	38
5.4 Strategievorming en sturing op prestaties	39
5.5 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	41
5.6 Externe legitimering en verantwoording	42

5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	44
Totale beoordeling Governance	44
6 Bijlagen	45
Positionpaper	46
Factsheet maatschappelijke prestaties	50
Overzicht geraadpleegde personen	52
Korte cv's visitatoren	54
Onafhankelijkheidsverklaringen	55
Meetschaal	56
Werkwijze visitatiecommissie	57
Bronnenoverzicht	58
Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	59
Reputatie-Quotient	60
Definiëring netwerken Pieterjan van Delden	61
Uitgebreid overzicht prestaties	62

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Nijestee

Net voor de eeuwwisseling ontstond het huidige Nijestee uit een fusie van twee corporaties te weten Woningbouwvereniging Groningen en Gruno. Deze rechtsvoorgangers werden omstreeks 1919 opgericht. Nijestee heeft de volgende missie: “We bieden voldoende goede betaalbare woningen, zodat mensen een woning kunnen kiezen die hen past. We werken samen met andere partijen aan prettige buurten en huisvesten vooral mensen met een lager inkomen of mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen. Een ongedeelde stad met gemengde wijken is ons ideaal”. Nijestee liep landelijk gezien voorop in wijkvernieuwing als gevolg van leegstand en leefbaarheidsproblemen in onder meer de wijk Vinkhuizen op het einde van de jaren '90. Als gevolg van die aanpak werd de corporatie gestimuleerd om de klantvriendelijkheid fors te vergroten, wat goed door is gedrongen in het DNA van Nijestee. Klantgericht in plaats van stenen gericht. Nog steeds klopt het “hart voor de huurder”, in de vorm van een van de kernwaarden naast: ruimte bieden, eigenzinnig en nuchter.

Nijestee is voornamelijk actief in de stad Groningen en de omliggende gemeenten Het Hogeland en Tynaarlo, kortom in de woningmarktregio Groningen Drenthe. Eind 2021 bezit Nijestee 15.709 verhuureenheden waarvan 13.973 woningen. Het verschil betreft maatschappelijk en bedrijfsnonroerend vastgoed, parkeerplaatsen, bergingen en eigen kantoren.

De corporatie beschikt over een kleine 14.000 woningen met een gemiddelde huurprijs van ongeveer 500 euro per maand. Er werken ruim 209 medewerkers (189,6 FTE; 2021). De organisatie wordt geleid door de bestuurder. Vanwege pensionering heeft er op het einde van de visitatieperiode een bestuurswissel plaatsgevonden en trad medio 2022 een nieuwe bestuurder aan. Er wordt intern toezicht gehouden door de raad van commissarissen, bestaande uit 6 personen.

1.2 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie betrof de periode 2014 – 2017 met oplevering van het rapport op 3 december 2018. Nijestee was in de ogen van de toenmalige commissie een organisatie die bereid is te luisteren en vervolgens ook wat wil doen met de adviezen. Nijestee heeft hart voor de stad Groningen en haar wijken en is bereid daarbij grenzen op te zoeken. De kracht zit in de kennis van de stad en de bereidheid nuances te zoeken. In alle geledingen van de organisatie is helder waarom medewerkers hun werk doen: er is sprake van een grote betrokkenheid en men is bereid na te denken over het gevoerde beleid. Het besef dat het bij wonen om meer gaat dan de kwaliteit van het huis, is verankerd in de organisatie. Nijestee vertaalt haar kernwaarden consequent in volkshuisvestelijke en organisatiedoelstellingen.

De toename van kwetsbare huishoudens in wijken in combinatie met een toewijzingssysteem dat zeer strak georganiseerd is op grond van wettelijke normstellingen, kan een risico voor de stad als geheel betekenen. De concentratie van verschillende zwakke en kwetsbare doelgroepen in dezelfde wijken en buurten heeft effect op de leefbaarheid in diezelfde wijken en buurten en op de woonbeleving van de zittende huurders. Dat raakt echter de gehele stad Groningen. Nijestee was in de vorige periode zich al bewust van deze ontwikkeling.

De commissie had naast waardering en lof ook aandachtspunten. De lopende en komende transitie binnen de werkorganisatie vroeg van bestuur en raad van commissarissen een goede begeleiding om de kernwaarden en aanwezige kennis vast te houden. De organisatie was in de jaren van de visitatieperiode druk geweest met de aanpassingen aan de nieuwe regelgeving en de na 2014 ingezette verbeteringen naar aanleiding van de financiële situatie. Daarmee was sprake van meer nuancering en meer risicomijdend

gedrag. Nijestee moest daarnaast ook waken dat ze haar nek durft uit te steken en niet blijft steken op de “roem van vroeger”.

De commissie gaf aan dat de besluitvorming nog beter leek te kunnen worden gestroomlijnd door consequent zaken op het laagst mogelijke niveau in de organisatie te leggen. De organisatie leek echter in de visitatieperiode hiërarchischer geworden waardoor zaken langer duren. Ook de communicatie over afhandeling van reparatieverzoeken was voor verbetering vatbaar.

Nijestee kon in de beleving van zowel interne als externe personen meer zichtbaar aan de weg timmeren. Haar reputatie was immers goed. De commissie beval aan om de wens om bij te dragen aan de “inclusieve stad” te koesteren. De prioriteiten daarbij in wijkvernieuwing, bouwen, verduurzaming en tevredenheid van de huurders over de kwaliteit van de dienstverlening leken de commissie goed gekozen maar vragen ook om een goede vertaling en borging binnen de werkorganisatie in processen en kwaliteiten. Ten aanzien van de strategische doelen was zowel aandacht nodig voor de stand van zaken in een jaar alsook over voor de haalbaarheid van het doel in de periode die nog resteerde. De prestatieafspraken konden meer op hoofdlijnen en vanuit een gezamenlijke visie worden gestuurd, wat echter wel meer discussie over fundamentele keuzes zou vergen. Van belang was ook om het goed in gesprek blijven met de gemeente over het type woningen dat moet worden gebouwd. Tenslotte gaf de commissie aan dat het ontwikkelen van een strategie, samen met belanghebbenden, over het uit te ponden bezit in relatie tot duurzaamheid, aandacht zou vragen.

De huidige visitatiecommissie heeft bij de visitatie over de periode 2018 – 2021 kunnen constateren dat alle aandachtspunten zijn opgepakt. Hierna wordt over de effecten daarvan en de stand van zaken ingegaan. Geconstateerd kan wel worden dat de waardering voor veel zaken is gestegen. Van belang voor de komende jaren wordt de beoogde doorontwikkeling van de organisatie onder de medio 2022 aangetrokken nieuwe bestuurder.

1.3 Recensie

Het ideaal van Nijestee is een ongedeelde stad met gemengde wijken. Om dat te bereiken kiest Nijestee voor een beleid en aanpak die zij omschrijft als “nuchter en een tikje eigenzinnig”. In haar Position paper geeft de medio 2022 aangetreden nieuwe bestuurder daar mooie voorbeelden van. Naast de bouw en realisatie van honderden nieuwe woningen in de sociale sfeer, kiest Nijestee nadrukkelijk ervoor om ook actief te zijn voor middeninkomens en dat ook in goed overleg doet met de Huurdersraad, de formele huurdersvertegenwoordiging. De sociale woningen worden bij voorkeur toegevoegd in wijken waar voornamelijk koopwoningen staan. In de gesprekken werd duidelijk dat Nijestee ook bereid is tot grondruiltransacties om in wijken waar zij bezit heeft dat uit louter sociale huur bestaat, daar een andere prijsklasse te (laten) realiseren en elders in de stad compensatie voor sociale huur te krijgen. Dat gaat in goed overleg met de gemeente. Daarnaast is er volop aandacht voor de verduurzamingsopgave, voor het betaalbaar houden van woningen en voor het realiseren van plezierige en veilige buurten. Bij dat alles staat de huurder nadrukkelijk voorop. De huurders zijn doorgaans over het algemeen dan ook zeer tevreden. Nijestee is nog steeds sterk waarde gedreven en dat is op alle niveaus van de organisaties merkbaar. Mooi daarbij vond de commissie dat Nijestee als het ware het ongenoegen dat bij haarzelf of externe partijen bestaat, omarmt en daar vervolgens beleidsmatig iets mee gaat doen, bijvoorbeeld op het gebied van middeninkomens of de wijkaanpak. De commissie vindt Nijestee nadrukkelijk ontwikkel- en legergericht en dat is een groot compliment voor medewerkers, bestuur en raad van commissarissen.

Koers bijstellen

In haar Position paper geeft de bestuurder aan dat er veel in beweging is rond thema's als de woningmarkt, het klimaat, vluchtelingen, energie, stijgende bouwkosten, tekort aan personeel en materiaal. Gekozen wordt om op een aantal punten de koers bij te stellen. Naast de huidige projectmatige verduurzaming komt er aandacht voor individuele verduurzaming om zo sneller in te kunnen spelen op vragen van huurders. In samenwerking met gemeente en bouwpartijen wil Nijestee sneller bouwen en daarnaast een nadrukkelijke

rol innemen bij de komende lokale en provinciale samenwerking voortvloeiend uit de beleidswensen van medio 2022 van de minister van Volkshuisvesting. Ook het gedwongen aanpassen van het huurprijsbeleid is een thema voor Nijestee. Maar dan wel in samenspraak met de Huurdersraad en andere partijen in de lokale samenwerking. Dat laatste raakt ook een verdergaande samenwerking en onderlinge afstemming op het thema wonen en zorg. Op dat thema wordt Nijestee door gemeente en zorgpartijen proactief genoemd. Bedoeling is om de uit de Woonzorgvisie van 2022 voortvloeiende uitvoeringsagenda te gaan betrekken bij de prestatieafspraken. Daar liggen voor Nijestee ook kansen, zo meent de commissie. Een heldere duiding van met welke (zorg)partners wordt samengewerkt en waarom en welke resultaten men wil behalen, is gewenst. De samenwerking zit nu vooral op het fysieke en het wijkniveau en er is een discussie lopende over het functioneren van netwerken.

Verbinding en een nieuwe dynamiek

Deze gewenste bijstelling van beleid vraagt ook wat van de organisatie. Onder leiding van de nieuwe bestuurder is gestart met inspiratiesessies die begin 2023 moeten leiden tot het samen bouwen aan de toekomst. Daarmee worden tegelijk ook twee lopende zaken aangepakt. Enerzijds was en is Nijestee een organisatie met veel ideeën, plannen en visie, vaak veel tegelijk. Maar de implementatie was niet altijd even soepel. Dat vergt en vergde veel overleg en interne afstemming. Dat mag en kan in de ogen van veel gesprekspartners wel wat minder. Erkend wordt dat de organisatie de afgelopen jaren veel wendbaarder geworden is. Deels door het elkaar beter kunnen vinden in de organisatie en deels dat het gevoel dat er 'eilandjes' waren, minder werd. Een zaak die overigens ook al in de vorige visitatie werd gesignaleerd, maar vanuit toenmalig bestuur en raad van commissarissen onvoldoende uitwerking heeft kunnen krijgen.

De commissie ziet daarbij een drietal ontwikkelingslijnen. Allereerst het leggen van meer verbinding tussen de in de organisatie bestaande kolommen Vastgoed, Wonen en Onderhoud, de drie kolommen die betrokken zijn bij de directe dienstverlening aan de huurders.. Vanuit de wens om te komen tot een betere dienstverlening, is deze ontwikkeling al in gang gezet en leidt ook tot een hogere mate van tevredenheid bij betrokken medewerkers. Die verbinding moet ook leiden tot gevoel van veiligheid en vertrouwen door de hele organisatie heen. De tweede lijn raakt het verder doorzetten van de lijn om verantwoordelijkheden laag in de organisatie te leggen met daarbij een coachende rol voor leidinggevenden en minder een directieve rol, hoe comfortabel dat laatste ook was voor een deel van de organisatie. De commissie zag in de gesprekken met medewerkers daar al mooie voorbeelden van waar men terecht trots op was. De derde lijn betreft de verdere professionalisering en daarbinnen specifiek het werken met datasystemen. De commissie acht het van belang dat met die ontwikkeling tot meer benutten van data tegelijk het hart voor de huurder overeind blijft staan. Zoek een goede balans tussen een klant gedreven en een data gedreven organisatie. Voor de bestuurder staan in de ogen van de commissie twee zaken centraal. Niet te lang talmen met de doorontwikkeling. De organisatie lijkt er klaar voor. Daarnaast is het goed te bewaken dat Nijestee een excellente organisatie blijft.

Ongedeelde stad en gemengde wijken

In de vorige visitatie was sprake van een revitalisering van de wijkaanpak. Maar gezocht werd naar een gerichte aanpak op kleinere schaal waarbij ook verduurzaming en het sociale domein een plaats krijgen. Daar is in de huidige visitatieperiode de nodige voortgang in geboekt en dat wordt gewaardeerd door alle betrokkenen. Op alle onderdelen van het maatschappelijk presteren zijn goede resultaten te zien. Naast forse aantallen nieuwbouw in het sociale segment, is ook productie geleverd in het middenhuur segment. Ruim 90% van de woningen zit onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag en in de prestatieafspraken is vastgelegd om de Voorzieningswijzer te hanteren. Dat is in 2021 62 keer gedaan wat een gemiddelde besparing opleverde van € 420,- per jaar per huishouden. Op gebied van verduurzaming wordt onder meer een duurzaam warmtenet aangelegd waar de eerste 216 woningen in 2019 zijn aangesloten en daarna nog eens 1500 woningen. Voor wat betreft wonen en zorg wordt 10% van alle nieuwbouw gereserveerd voor kwetsbare bewoners met begeleiding van een instelling. Maar de lijn van samenwerking kan verder doorgetrokken worden dan alleen met zorg en welzijnspartijen. In een wijk als Selwerd waar alle Groningse corporaties bezit hebben, is veel in uitvoering. Herstructurering, verduurzaming, groot onderhoud en

renovatie. In het kader van meer aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit lijkt meer afstemming tussen de corporaties (en gemeente) over wie wat, wanneer en waar uitvoert, van belang. Dat lijkt voor de beleving van de bewoners van de wijk een grote plus op te leveren. Mogelijk dat in de discussies over de wijkaanpak ook het thema van herverkaveling van bezit een rol kan krijgen, maar heeft geen prioriteit, zo denkt de commissie. Daarnaast kan in de relatie tussen wonen, leefbaarheid en zorg meer aandacht geschonken worden aan het vraagstuk van sturing van netwerken en wie waarvoor verantwoordelijk is. Ook dat zal de beleving van bewoners in positieve zin raken.

Een ander thema dat de woningmarkt raakt, is de doorstroming. Alle betrokkenen zijn het erover eens dat dit beter moet met daarbij een speciaal accent op doorstroming van jongeren en studenten. De samenwerking en afstemming kan beter, zo laten diverse betrokkenen weten. Voor zowel dit thema als dat van wijkaanpak is wel de vraag hoe de regievoering eruit gaat zien en wie de regie gaat voeren. Samenwerken op strategisch en beleidsniveau is mooi, maar de samenwerking in de uitvoering behoeft de volle aandacht om tot successen te komen.

Sturing en verantwoording

Even los van de inzet om meer en gericht data te gebruiken, is de kwaliteit van sturing en verantwoording op alle niveaus van de organisatie goed. Nijestee is zeer alert op externe ontwikkelingen en de vertaling daarvan in beleid en bewaakt de financiële positie vanuit dat oogpunt goed. Er is sprake van een sterke waardengedrevenheid om daar te investeren waar nodig is, of het nu om nieuwbouw gaat, de aanpak van de bestaande voorraad, de verduurzaming, de betaalbaarheid of de leefbaarheid. Daarnaast wordt bewust geïnvesteerd in het middenhuur segment. Het assetmanagement is de afgelopen jaren goed doorontwikkeld. Projecten worden voorgelegd aan een apart gevormde investeringscommissie. Mogelijk dat de meerwaarde nog vergroot kan worden door ook deskundige buitenstaanders daar een plaats in te geven. De op zich al aanwezige en goede structuur met 'countervailing powers' kan daardoor mogelijk nog een impuls krijgen.

De commissie heeft waardering voor de raad van commissarissen en de wijze waarop hij met het vraagstuk van de bestuurlijke opvolging is omgegaan ook al voordat de vorige bestuurder formeel aangaf te zullen vertrekken. Er is nagedacht over de invulling door een nieuw bestuurder. Met behulp van een extern bureau werd het profiel opgesteld. Het was voor alle betrokkenen een intensief proces met een uitkomst die uiteindelijk naar volle tevredenheid lijkt te hebben uitgepakt. De commissie waardeert het in de raad dat hij zijn werkgeversrol mooi heeft weten te combineren met zijn maatschappelijke oriëntatie. De raad geeft daarbij aan dat het DNA van de organisatie goed is en dat de opdracht ligt in het consistent houden aan de opdracht er voor de huurders te zijn.

Dynamiek en wendbaarheid

De commissie vond het mooi om te zien dat Nijestee een organisatie is met veel dynamiek en een grote wendbaarheid. De agenda voor de komende jaren lijkt al aardig bepaald met thema's die de bestuurder in haar Position paper heeft geduïd door de veranderingen in de wereld om ons heen. Tegelijk is er het vraagstuk van de doorontwikkeling van de organisatie en het zoeken naar meer verbinding, het samenwerken in de wijkaanpak en het bewerkstelligen van doorstroming in de gehele stad. Bij dat alles is consequent de lijn om bewoners en huurders te betrekken in een vroegtijdig stadium.

Vanuit de organisatie klinkt duidelijk het signaal dat er een andere wind gaat waaien en dat zij dat verwelkomt. Dat raakt niet de wijze waarop Nijestee haar belanghebbenden betreft bij beleid en uitwerking van haar visie. Die andere wind slaat op het gegeven dat er meer aandacht moet zijn voor een bottom-up betrokkenheid en minder het top-down volgen van een marsroute. Dat alles bij elkaar lijkt een goede basis voor de bestuurder om de komende tijd de verschillende thema's op te pakken en uit te werken. Het op alle lagen samenbouwen aan de toekomst is voor alle gesprekspartners het uitgangspunt. Met de waardering voor Nijestee en haar mensen moet dat vertrouwen geven, zo denkt de commissie. De inspiratie werd in het verleden vaak van buiten gehaald, maar die inspiratie is er binnen de organisatie ook.

De medewerkers moeten meer onderdeel van het besluit zijn. Maar dat betekent dat de kerncompetenties van die medewerkers daarop moeten kunnen aansluiten. Daar wordt zichtbaar aan gewerkt en met groot enthousiasme en dat is opnieuw een compliment voor de organisatie en haar bestuur.

Aandachtspunten

- a. Handhaaf de gerichtheid op de ontwikkel- een leergerichtheid van de organisatie en de daarbij horende nuchterheid en eigenzinnigheid: dat maakt Nijestee gewaardeerd en sterk
- b. Integreer van beleidsdomeinen binnen de werkorganisatie en doorzetten gewenste structuur van de organisatie begin 2023 om medewerkers meer onderdeel van het besluit te laten zijn door te zorgen voor meer verbinding tussen bestaande bedrijfskolommen, het hen meer resultaatverantwoordelijk maken en verdere professionalisering met daarbinnen werken met datasystemen.
- c. Realiseren van doorstroming van studenten en jongeren naar reguliere markt met reguliere woningmarktpartners in Groningen
- d. Zoek samenwerking met collega corporaties in kader van uitvoering van werkzaamheden op wijkniveau voor hogere ruimtelijke kwaliteit, grotere efficiency en hogere tevredenheid buurtbewoners
- e. Nodig buitenstaanders uit in de investeringscommissie voor nog meer kwaliteit
- f. Zoek meer en intensere samenwerking met partijen uit de zorg en hoe met hen een netwerk te realiseren en denk na over omvang aantal partijen in de zorg met wie je effectief kunt samenwerken
- g. Vertalen van het DNA en kernwaarden van Nijestee (hart voor de huurders) naar de dienstverlening van de externe bedrijven/aannemers voor hogere huurderstevredenheid en reductie aantal klachten over reparaties en communicatie
- h. Is de in 2019 door de raad van commissarissen vastgestelde strategische visie op samenwerking(verbanden) nog up to date gelet op de inzet door de organisatie daarop?
- i. Zet de plannen tot meer diversiteit op wijkniveau via onder meer grondruil, verkoop van bezit en bouw van middenhuur woningen door en zoek medestanders.

1.4 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer	
	1	2	3	4	5				
Prestaties in het licht van de opgaven	8	7	8	8	7	7,6	75%	7,7	
Ambities in relatie tot de opgaven						8	25%		
Presteren volgens belanghebbenden									
	Thema					Gemiddelde	Weging	Eindcijfer	
	1	2	3	4	5				
Maatschappelijke prestaties	8,3	8,0	7,6	7,5	7,4	7,8	50%	7,9	
Relatie en communicatie						8,4	25%		
Invloed op beleid						7,6	25%		
Presteren naar vermogen									
									Eindcijfer
Vermogensinzet									9
Governance									
						Gemiddelde	Weging	Eindcijfer	
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming				8	8,5	33%	8,2	
	Prestatiesturing				9				
Maatschappelijke oriëntatie RvC						8	33%		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				8	8	33%		
	Openbare verantwoording				8				

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 2.2:

1. Vitale wijken en leefbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling
4. Verduurzaming
5. Veilig wonen en aardbevingen

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.5 Samenvatting

De visitatie van Nijestee over de periode 2018-2021 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in oktober 2022.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,7

Zoals alle corporaties maakt Nijestee samen met de collega's en de huurdersvertegenwoordigers prestatieafspraken met de gemeenten. In dit geval met de gemeente Groningen. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie. Er is ook sprake van een samen met de corporaties gemaakte visie op wonen en zorg. De laatste jaren trekken de Groninger corporaties meer samen op om een gebundeld geluid te kunnen laten horen in het overleg met de gemeente. Nijestee is zeer gewaardeerde proactieve partner, die bij de prestatieafspraken in alle fases, van voorbereiding tot uitvoering, een belangrijke rol speelt.

Nijestee komt steevast de afspraken na of overtreft die. Dat geldt in het bijzonder voor de afspraken rond leefbaarheid en vitale wijken, beschikbaarheid en duurzaamheid. Bij nieuwe opgaven waaraan uitvoering moet worden gegeven (bijvoorbeeld rond wonen met zorg of rond flexibel wonen) behoort Nijestee meestal tot degenen die daar als eersten hun 'hand voor opsteken'. Nijestee gaat tot de grens van het financieel mogelijke om de ambitie met de ongedeelde stad zo veel mogelijk te realiseren.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,9

Nijestee ontvangt van belanghebbenden een totaaloordeel van 7,9. Er is grote tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie (8,4). Voor wat betreft de invloed zijn belanghebbenden ook tevreden (7,6), zij het dat dit aspect als laagste wordt beoordeeld. De maatschappelijke prestaties ontvangen een 7,8. De gemiddelde scores over de groepen belanghebbenden lopen uiteen van 7,4 (veilig wonen en aardbevingen) tot 8,3 (vitale wijken en leefbaarheid). Overige belanghebbenden en gemeente zijn meer tevreden dan de huurders. Voor de huurders geldt vooral dat bij verduurzaming en veilig wonen en aardbevingen meer van Nijestee wordt verwacht.

Presteren naar Vermogen: 9

Nijestee is een financieel gezonde corporatie met op de langere termijn een probleem in de omvang van de lening portefeuille. De financiële positie op de langere termijn vraagt een zorgvuldige onderbouwing van de keuzes in de vermogensinzet. Nijestee is daar ook bewust mee bezig. Nijestee heeft een ambitieus investeringsprogramma opgezet voor de renovatie/verduurzaming en uitbreiding van haar bezit, met een beperkte verkoop. Nijestee wil (nog) meer beschikbare middelen inzetten om aan de vraag naar betaalbare huurwoningen te kunnen voldoen. Daarnaast is er de maatschappelijke vraag naar beperking van energielasten en CO²-uitstoot. Nijestee blijft alert op externe ontwikkelingen en bewaakt de financiële positie vanuit dat oogpunt goed. In alle aanpakken en de wijze waarop het vermogen wordt geïnvesteerd, staat de huurder voorop. Er is sprake van een sterke waardengedrevenheid om daar te investeren waar nodig. Of het nu om nieuwbouw gaat, de aanpak van de bestaande voorraad, de verduurzaming, de betaalbaarheid of de leefbaarheid. Verkoop is ondanks de tegenzin vanuit de lokale politiek, een noodzakelijk bevonden middel. Daarnaast wordt bewust geïnvesteerd in het middenhuur segment. Nijestee krijgt drie pluspunten vanwege de actieve wijze waarop de visie op de volkshuisvestelijke inzet is herijkt met grote ambities voor de investeringen op renovaties/duurzaamheid en de groei van de portefeuille om aan de sterke vraag te kunnen voldoen, de mate van verhogen van het beschikbare vermogen door de lage bedrijfslasten en de verkoop van woningen en het bewust opzoeken van de financiële grenzen .

Governance: 8,2

Nijestee heeft de governance heel goed op orde. Men heeft een duidelijke koers die van hoog tot laag en in de volle breedte in de organisatie gedragen wordt. Het strategische en tactische beleid wordt goed

doordacht met input van eigen mensen en door het oor te luisteren te leggen in de wijken. Er zijn voor het volgen van de doelen heldere interne rapportages beschikbaar waarin (o.a.) in een oogopslag de kpi's te volgen zijn. Belangrijker nog is dat de organisatie wendbaar is en inspeelt op veranderende omstandigheden (bijv. door in te zetten op middenhuur) en dat men steeds lager in de organisatie de verantwoordelijkheid neemt/mag nemen om te reflecteren op het eigen handelen en daarnaar te handelen. Er heerst in toenemende mate een sfeer dat je van fouten kunt leren. Oftewel een zelflerende organisatie. Nijestee is zich sterk bewust van haar maatschappelijke inbedding. Ze is er voor de huurders en voor de best mogelijke volkshuisvesting in Groningen. Dat blijkt op papier in hun beleidskeuzes en dat brengt men in de praktijk door veel samen met bewoners en partners te doen. Ook de raad van commissarissen draagt duidelijk bij aan het maatschappelijk op koers houden van de corporatie. De openbare verantwoording en externe legitimatie zijn beide goed.

1.6 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none"> • Integreren van beleidsdomeinen • Doortrekken communicatie eigen onderhoudsdienst naar die vanuit ketenpartners • Realiseren van doorstroming van studenten en jongeren naar reguliere markt • Naar minder overleg • Nodig buitenstaanders uit in investeringscommissie voor nog meer kwaliteit • 	<ul style="list-style-type: none"> • Huurder voorop als passie • Waarden gedreven • Wendbaarheid organisatie • Ontwikkel- en leergericht • Op alle niveaus countervailing power • Straalt "Omarm het ongenoegen" uit en doet er wat mee ten goede • Goede balans in efficiency en klanttevredenheid • Trots op de organisatie
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Doorontwikkeling van organisatie naar beoogde resultaatverantwoordelijkheid • Voor aanpak van wijken meer samenwerken om ruimtelijke kwaliteit te bewaken • Samenwerking met partijen uit de zorg en hoe een netwerk te realiseren 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoe hou je een excellente organisatie vast? • Balans creëren tussen hart voor de klant versus toenemend belang van data interpretatie in de organisatie • Snel doorpakken met nieuwe organisatie: niet talmen • Te aardig voor elkaar zijn

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

2.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het (tripartite) overleg met de gemeente(n) en huurdersorganisaties in het werkgebied. Aanvullend daarom kunnen, wanneer deze relevant zijn, afspraken met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, worden meegenomen in de beoordeling.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0, in de bijlage treft u de bij deze methodiek behorende meetschaal aan.

De opgaven en de geleverde prestatie(s) zijn weergegeven in de prestatiemonitor, die eveneens als bijlage is bijgevoegd. Deze prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

2.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Nijestee heeft prestatieafspraken met de gemeente Groningen.

Met deze gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Vitale wijken en leefbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling
4. Verduurzaming
5. Veilig wonen en aardbevingen

Voor corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd die corporaties in hun bod op de woonvisie en dus in de prestatieafspraken verplicht in overweging moeten nemen. Corporaties kunnen, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor één of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode t/m 2020 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister bij brief aan de Tweede Kamer d.d. 30 november 2020 vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Deze prioriteiten overlappen deels de eerder vastgestelde prioriteiten. De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Ook functioneert Nijestee nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sector-afspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het Klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst over het functioneren door Nijestee binnen kaders toe gevoegd.

2.3 Relevante ontwikkelingen

Er zijn voor Nijestee geen bijzondere ontwikkelingen te noemen, anders dan de beperkende regelgeving van de Woningwet 2015 en -vanzelfsprekend- de financiële polsstok waarmee ze het moeten doen. Deze is overigens door bewust beleid van Nijestee (w.o. de verkoop van woningen) ruimer geworden in de huidige visatieperiode. Die ruimte is benut voor flinke verruiming van de voorraad. De ambitie van Nijestee lag zelfs hoger, maar er zijn in de gemeente onvoldoende bouwlocaties. Aan het eind van de visatieperiode is Nijestee met het creatieve idee gekomen om met de gemeente tot een ruil van grondposities te komen om tot meer gemengde woningen te komen. Daar wordt verder onderzoek naar gedaan.

Vermeldenswaard is nog dat de woningcorporaties in toenemende mate samen optrekken in het traject rond prestatieafspraken met de gemeente. De gemeente heeft met inbreng van de corporaties en zorgpartijen een woonzorgvisie ontwikkeld. Zorgpartijen zitten niet om de tafel bij de prestatieafspraken. Nijestee probeert in het bod voor de prestatieafspraken zoveel mogelijk en steeds meer, rekening te houden met wat huurders willen. Men haalt dat onder andere op via directe klantcontacten, via buurtnetwerken en via buurtbeheerders. Deze komen terecht in wijkanalyses, die gebruikt worden bij de ontwikkeling van het bod van Nijestee.

2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Nijestee maakte prestatieafspraken met de gemeente Groningen (daarnaast heeft Nijestee beperkt bezit in de gemeenten Het Hogeland en Tynaarlo, met deze gemeenten zijn geen prestatieafspraken gemaakt).

De visitatiecommissie beschouwt onder andere de wederkerigheid van de gemaakte afspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken? Ook heeft de visitatiecommissie vastgesteld of alle relevante en essentiële onderwerpen zijn opgenomen in de prestatieafspraken en of deze vervolgens concreet en onderbouwd zijn. In andere woorden: zijn de prestatieafspraken SMART? Daarnaast is gekeken of de prestatieafspraken actueel zijn en of ze tijdig worden geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd. Ook kijkt de visitatiecommissie naar de betrokkenheid van de partijen; waren er nog andere partijen dan de gemeente(n), corporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigd? Ook keek de visitatiecommissie naar de inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen; bijvoorbeeld welke initiatieven de corporatie heeft genomen bij de totstandkoming van een woonvisie?

De gemaakte prestatieafspraken zijn wederkerig (met in mindere mate de huurdersorganisaties, maar dat is een landelijke tendens). In de uitvoeringsafspraken is duidelijk gemaakt welke taken de gemeente op zich neemt en welke taken er bij de verschillende corporaties liggen. Hieruit blijkt duidelijk dat ook de gemeente haar rol pakt. Een mooi voorbeeld hiervan is de afspraak in 2019 op het gebied van betaalbaarheid, waarbij wordt afgesproken dat de gemeentelijke lasten voor de huurders niet (of beperkt) stijgen. Het waarborgen van de betaalbaarheid is daarmee een gezamenlijke taak en komt niet enkel op de schouders van Nijestee en de andere corporaties terecht.

Nijestee maakt samen met haar collega corporaties, de gemeente Groningen, de Participatieraad (nu Huurdersraad) en de huurdersvertegenwoordigingen van de collega corporaties, jaarlijks prestatieafspraken.

Voor Nijestee begint het proces van prestatieafspraken natuurlijk al eerder. Er wordt veel werk gemaakt van omgevingsanalyses. Voorafgaand aan het overleg met de gemeente stemmen de woningcorporaties ook hun biedingen meer op elkaar af om samen sterker te staan.

Bij de huurders heeft een vergelijkbaar proces plaatsgevonden van samenwerkende huurdersorganisaties die ook duidelijk invloed hebben gehad bijv. als het gaat om omvang nieuwbouw en de inzet van De Voorzieningen Wijzer.

De eerder gemaakte meerjarige Kaderafspraken die de gemeente en corporaties hebben gemaakt, vormen een leidraad voor deze jaarlijkse uitvoeringsafspraken (prestatieafspraken). De corporaties zijn ook actief betrokken bij de gemeentelijke woonvisie.

Op deze manier kan er jaarlijks invulling worden gegeven aan de hoofdthema's zoals deze zijn gesteld in de Kaderafspraken, waarbij er voldoende ruimte is voor actuele thema's en uitdagingen.

De prestatieafspraken zijn derhalve actueel en periodiek vinden er zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau overleggen plaats waar de afspraken gemonitord worden en indien nodig kunnen worden bijgesteld.

Partijen gebruiken daarbij een dashboard (feitenkaart) dat op stedelijk niveau inzicht geeft over de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. De uitkomsten van het dashboard dienen mede als input voor de start van het proces voor de nieuwe prestatieafspraken.

De vierjaarlijks gemaakte kaderafspraken vormen de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Partijen hebben hun langjarige ambities helder vastgelegd en vertalen deze naar jaarlijkse uitvoeringsplannen (prestatieafspraken) waarbij de lokale, regionale en landelijke relevante onderwerpen worden meegenomen. Denk hierbij aan de thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid, waarbij ook rekening wordt gehouden met het landelijk geldende beleid. Tegelijkertijd komt ook een meer regionaal/lokaal thema aan de orde, namelijk veilig wonen met aardbevingen (alhoewel dit op Nijestee maar zeer beperkt van toepassing is).

De afspraken zijn grotendeels SMART (sommige afspraken zijn niet kwantificeerbaar naar de individuele partij, sommige zijn benoemd als uitgangspunt en sommige beschrijven intenties).

Er zijn geen andere partijen betrokken bij het maken van de prestatieafspraken, anders dan de gemeente Groningen, Nijestee en haar Groningse collega corporaties en de bij de corporaties behorende huurdersvertegenwoordigingen.

Wel wordt er door het initiëren van samenwerking met diverse partijen en het uitvoeren van diverse onderzoeken (bijv. het onderzoek naar aanvaardbare woonlasten en de wijkaanpak), voldoende informatie van buiten naar binnen gehaald. Zo wordt de input van andere partijen alsnog meegenomen in de uitvoeringsafspraken.

Nijestee is een van de grotere corporaties in Groningen en maakt de positie ook waardoor regelmatig haar vinger op te steken als het aankomt op uitvoering van afspraken, bijvoorbeeld rond het huisvesten van mensen met een zorgindicatie of neemt een leidende rol bij nieuwe initiatieven zoals flexwoningen of middenhuur. Maar ook buiten de afspraken om wordt er zelden tevergeefs een beroep gedaan op Nijestee, zoals, samen met collega Lefier, voor de opvang van Oekraïners.

In de gemeente Groningen werken de gemeente en de corporaties al sinds 1998 met prestatieafspraken, vastgelegd in een "Lokaal Akkoord". Vanuit deze gedeelde visie op het wonen en leven in Groningen werken partijen samen.

Partijen hebben voor de jaren 2015-2020 en 2021-2025 kader prestatieafspraken gemaakt:

Kader prestatieafspraken 2015-2020: "Groningen blijft in beweging"; Ambitiekader 2021-2025:

"Samenwerken aan een thuis voor iedereen".

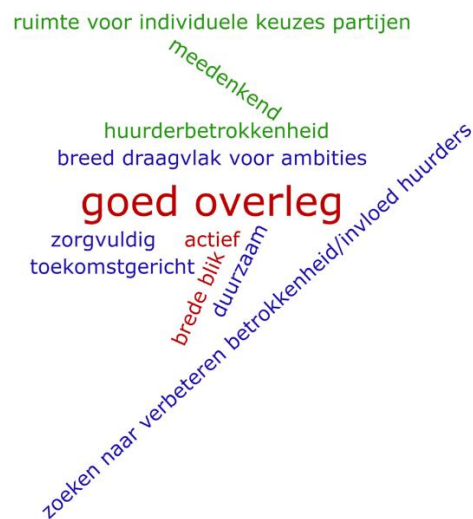
Deze kaders (deels mede gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie: "Een thuis voor iedereen", waaraan sinds 2019 gezamenlijk is gewerkt, beschrijven per thema de ambities voor de komende jaren en vormen de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken over de jaren 2018 t/m 2020. Omdat het ambitiekader 2021-2025 in 2020 nog niet gereed was hebben partijen zich ten behoeve van de prestatieafspraken over 2021 gebaseerd op de biedingen en recente begrotingen van de woningcorporaties, wel is ook rekening gehouden met de opzet van het concept ambitiekader. Bij de beschouwing van de verschillende prestatievelden komen meer concrete voorbeelden aan de orde over hoe Nijestee de prestatieafspraken concreet invult.

2.5 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Na de beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken, wordt in deze paragraaf ingegaan op de eigen beoordeling van de bij prestatieafspraken

betrokken partijen: de gemeente(n), huurdersorganisatie(s) en eventueel collega corporaties. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met de betrokken partijen gevraagd naar hoe zij aankijken tegen enerzijds de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken. In aanvulling hierop is in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) aan partijen gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze laatste, cijfermatige, beoordeling maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek, maar is toegevoegd om extra inzicht te krijgen en verstrekken in de opvattingen van de betrokken partijen. In de opzet van de enquête is onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'¹. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken, de uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

Allereerst heeft de visitatiecommissie aan de partners in het overleg gevraagd de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken te typeren. Dit leverde de volgende woordwolk op:



Vervolgens is de betrokken partijen gevraagd hoe zij de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken vinden.

Het beeld in een oogopslag:

	Oordeel
Gemeente	9,0
Huurders	9,3
Nijestee	9,0
Eindtotaal	9,1

Dit zijn uitzonderlijk hoge scores, die ook nog door alle drie de partijen gegeven zijn. Partijen mogen zich gelukkig prijzen dat ze het zo goed met elkaar voor elkaar hebben. Het bevestigt het beeld dat partijen in beginsel naar dezelfde doelen streven. Binnen het Groningse is een sfeer van schouders eronder zetten en de problemen aanpakken, waarin Nijestee zich goed herkent. Dat blijkt bijvoorbeeld ook de actieve deelname van Nijestee aan 'versnellingstafels' waar nieuwe plannen en initiatieven besproken worden. Tegelijkertijd schuilt in deze harmonie het potentiële gevaar dat het onderlinge kritische vermogen afneemt.

De gemeente (9,0)

De gemeente Groningen geeft als totaaloordeel over het proces en de kwaliteit van de afspraken een 9. De gemeente is blij met de (pro-)actieve rol van Nijestee in zowel het ontwikkelen van de prestatieafspraken als ook bij het oppakken van een deel van de nodige inzet op specifieke dossiers als doelgroepen (kwetsbaren, jongeren). Het helpt dat Nijestee een stabiele organisatie is waardoor er niet vaak wisselingen van 'spelers' zijn.

De huurders (9,3)

De huurders geven een 9,3. Deze hoge score is te danken aan het feit dat de Huurdersraad zich vroegtijdig betrokken en gehoord voelt. Er is gedurende het hele proces goed overleg tussen de corporatie en de Huurdersraad. Bij de huurders speelt ook mee dat ze tevreden zijn over de toekomstbestendigheid van de plannen (vooruitdenken en in duurzaamheid denken). Uit de gesprekken blijkt dat de Huurdersraad met genoeg ziet dat hun corporatie vooroploopt in de plannen.

De corporatie (9,0)

Nijestee zelf is ook tevreden met de kwaliteit en het proces. In de gegeven 9 komt tot uiting dat zij het een zorgvuldig proces vinden, waarbij de huurders goed aangehaakt zijn en er ook overigens een breed draagvlak is voor de gekozen prestaties/ambities. Het wordt op prijs gesteld dat er binnen de kaders van de prestatieafpraak ruimte is voor eigen keuzes van de partijen.

De cijfermatige beoordeling van de drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. Dit oordeel is zoals al aangegeven geen onderdeel volgens de visitatiemethodiek, maar geeft wel een helder beeld over het oordeel van de betrokken partijen op de diverse fasen en condities. In de onderstaande tabel zijn de scores per partij en per zogenaamde resultaatconditie weergegeven.

- Hierbij staan de initiële condities voor de aanwezigheid van een 'gezamenlijk willen' en de niveaubepalende condities voor een 'gezamenlijk handelen'.
- De effectuerende condities gaan over de loyaliteit en de verbinding tussen de betrokken partijen.
- De faciliterende condities tenslotte gaan over het beschikbaar stellen van voldoende middelen.

Een meer uitgebreide uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

	Gemeente(n)	Huurdersorganisatie	Corporaties	Gemiddelde
Initiële condities	7,5	7,7	7,6	7,6
Niveaubepalende condities	7,6	7,8	7,8	7,7
Effectuerende condities	7,4	8,0	8,3	7,9
Faciliterende condities	8,0	8,0	8,0	8,0
Gemiddelde	7,6	7,9	7,9	7,8

Uit deze tabel is af te leiden dat de partijen in het algemeen zeer goed te spreken zijn over het proces waar ze gezamenlijk voor staan en wat ze gezamenlijk vormgeven. Opvallend is dat de waarderingen niet sterk uiteenlopen. De huurdersorganisaties geven gemiddeld een 7,9, de gemeente een 7,6 en de corporaties geven zelf ook een 7,9. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,8. Dat is een heel goede score. Men is opmerkelijk eensgezind over de gezamenlijke inzet. De wil is er en men gaat er samen tegenaan. Dit is ook het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt.

2.6 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema beoordeeld. Het ijkpunt is een 6 als de feitelijke prestaties de prestatieafspraken in belangrijke mate evenaren. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren en overtreffen, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken niet niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten boven het ijkpunt van een 6 te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht.

Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd weergegeven.

Thema 1: Vitale wijken en leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Partijen werken binnen dit thema samen op basis van het programma Wijkvernieuwing 3.0. Dit werd in 2018 door de gemeenteraad vastgesteld en resulteerde in koersdocumenten voor de wijken Selwerd, Indische Buurt/De Hoogte, Beijum en De Wijert.

Platform31 noemt in haar rapport Werken aan opgaven in de wijk (november 2020) de Groninger aanpak als een van de aansprekende voorbeelden wat betreft integrale, gebiedsgerichte wijkaanpak in Nederland. Platform31 prijst de mentaliteit, het enthousiasme en het pragmatisme van de betrokkenen en hun moed om buiten bewandelde paden te treden en in innoveren. De commissie heeft deze geëngagementeerdheid aan leefbaarheid bij alle partijen in de gesprekken herkend. Nijestee heeft haar afspraken binnen dit kader en binnen de beperkingen van de Woningwet 2015, waargemaakt. Middels inzet van haar leefbaarheidsfonds (o.a. inzet buurtbeheerders) en gerichte onderhoudsuitgaven werd bijgedragen aan de leefbaarheid van de wijken waar Nijestee bezit heeft. Ook kleinschalig werd gericht geïnvesteerd o.a. aan verbetering van brandgangen, aanleg van moestuintjes een app ten behoeve van de bewoners van de Atlas woontoren, containeracties en buurtdagen.

Ook wordt met partijen samengewerkt bij escalatie van ernstige overlast en verbetering (sociale veiligheid). De visitatiecommissie heeft in dit kader mooie voorbeelden gezien van bewonersinitiatieven, waarbij opvalt dat Nijestee het eigenaarschap bij de bewoners laat en 'alleen' faciliteert. Het leefbaarheidsbudget is drie van de vier jaar hoger dan de afspraak.

Interessant is ook het co-founderschap van Nijestee aan de zogenoemde Wijkmakers waar een diepte-investering gepleegd wordt door professionals en buurtenthousiastelingen met elkaar bij te scholen op geïntegreerde aanpak van leefbaarheidsproblemen.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren, Daarnaast geeft de commissie een pluspunt omdat ze waardering heeft voor de regie die aan bewoners wordt gegeven en omdat de financiële bijdrage aan leefbaarheid hoger dan oorspronkelijk afgesproken is. De commissie en beoordeelt dit thema daarom met een 8.

Thema 2: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Nijestee heeft een gematigd huurbeleid. De huursomstijging bleef onder de landelijk vastgestelde norm. Bij verduurzaming is het uitgangspunt dat bewoners ook daadwerkelijk kunnen profiteren van de als gevolg van de werkzaamheden lagere woonlasten. De huurstijging als gevolg van energiemaatregelen blijft beperkt tot maximaal 50% van de besparing.

Het bezit van Nijestee zit voor ruim 98% onder de huurtoeslaggrens. De staatssteunregel (EU-norm) en passend toewijzen worden strikt toegepast. Zo wordt in de jaren van de visitatieperiode steeds rond de 99% passend toegewezen.

Bij (dreigende) betalingsproblemen wordt met partijen samengewerkt om huurachterstand te voorkomen. In 2019 werd bij wijze van proef in de wijk Beijum De Voorzieningswijzer ingezet om mogelijke problemen sneller te signaleren en daarmee te voorkomen. In 2020 werd De Voorzieningswijzer versneld ingevoerd.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 3: Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Nijestee is in de gemeente Groningen actief op het terrein van herstructurering en nieuwbouw. Zo werden tijdens de visitatieperiode 438 woningen gesloopt en liefst 904 nieuwe woningen opgeleverd. De planning binnen het kader van de prestatieafspraken is daarbij een aandachtspunt(je); maar dat is een landelijke trend.

De verkoop van sociale huurwoningen bleef – overall - binnen de afspraken van maximaal 50 per jaar. Binnen de voorraad is er aandacht voor de diverse doelgroepen (gezinnen, jongeren, starters, kwetsbare groepen). In dat kader is deelgenomen aan experimenten in 2019. Dat resulteerde o.a. in een eigen beleidskeuze om 10% van alle nieuwbouwwoningen te reserveren voor bijzondere doelgroepen die via een zorginstelling hulp of begeleiding bij het wonen ontvangen.

Medio 2021 nam de gemeente het initiatief om een woonzorgvisie op te stellen. Als eerste is een analyse gemaakt met inbreng van corporaties en zorgpartijen. Dit heeft geleid tot een woonzorgvisie die in februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld en de basis vormt voor afspraken binnen LZW en de borging van de gestructureerde uitstroom uit intramurale voorzieningen.

Binnen de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders draagt Nijestee bij aan het bieden van passende huisvesting en levert daarin een adequate bijdrage. Daarbij onderscheidt Nijestee zich door de zorgorganisaties actief op te zoeken bij het realiseren van huisvesting voor mensen uit de doelgroep.

Gedurende de visitatie periode is er gewerkt aan een gezamenlijk woonruimteverdeling systeem dat in 2021 werd geïmplementeerd.

De commissie is onder de indruk van de spurt die Nijestee heeft ingezet in de afgelopen visitatieperiode. Deze is weliswaar voorzien in de afspraken met de gemeente Groningen, waardoor ‘slechts’ de prestaties geëvenaard zijn, maar gemeente en corporaties hebben zichzelf een zeer ambitieuze doelstelling gesteld, waardoor een 7 afbreuk zou doen aan de resultaten die qua beschikbaarheid zijn bereikt. Daarbij komt dat Nijestee interessante kwalitatieve impulsen heeft gegeven aan hun missie om bij te dragen aan een ongedeelde stad. Er is, zodra daar ruimte voor kwam, ingezet op middenhuur. En er is sprake van een uitruil van woningen om zo meer variatie in te krijgen in wijken waar veel sociale huurwoningen te vinden zijn.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en geeft een pluspunt vanwege de inzet om tot een meer divers woningbestand in de wijken te komen en beoordeelt dit thema daarom met een 8.

Thema 4: Verduurzaming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Nijestee maakt werk van de verduurzaming van haar bezit. In 2018 had nog 31,7% van haar bezit een label D of lager, in 2021 was dit nog 23,9%.

De afspraken met betrekking tot de jaarlijks te verduurzamen woningen zijn (m.u.v. 2021) ruimschoots gehaald zelfs met ruim 10% overtroffen.

Aandachtspunt is de te behalen CO₂-uitstoot-reductie. In 2017 werd afgesproken deze met 2% per jaar te laten dalen en in 2021 bleek dat deze met gemiddeld 1,18% was gedaald.

Proactief is gewerkt aan de aansluiting op het gemeentelijk Warmtenet in onder andere de wijk Paddepoel. Met partijen is gewerkt aan het opstellen van energieplannen per wijk. Onderdeel van de duurzaamheidsvisie van Nijestee is het stimuleren van energiezuinig gedrag op huishoudensniveau. Eind 2021 is een publicatie uitgegeven (Groen doen) en werden bewoners middels een brief geattendeerd op de mogelijkheid van het aanvragen van isolerende en energiebesparende maatregelen.

Nijestee is zich, in de huidige situatie van zeer hoge energieprijzen, zeer bewust van de wenselijkheid om de huizen energiezuiniger te maken en heeft naast het versnellen van de projectmatige verduurzaming ook ingezet op het sneller inspelen op verzoeken om verduurzaming van individuele huurders.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte ambitieuze prestatieafspraken ruimschoots evenaren en geeft een pluspunt vanwege de wendbaarheid in het verduurzamingsbeleid en beoordeelt dit thema daarom met een 8.

Thema 5: Veilig wonen en aardbevingen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Het bezit van Nijestee heeft vanwege de ligging in mindere mate last van de aardbevingsproblematiek. Daar waar van toepassing wordt bij renovatie en nieuwbouw rekening gehouden met de noodzakelijke versterking van de woningen. Nijestee is lid van het C13-overleg (Groningse woningcorporaties) en via dat kanaal worden de ontwikkelingen mede gevolgd.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren beoordeelt dit thema daarom met een 7.

2.7 Beoordeling van de ambities

Beschrijving van de ambities

De ambities van Nijestee zijn gedurende de visitatieperiode in de volgende documenten weergegeven:

- Strategisch Kader 2017-2020: Groeien op z'n Gronings;
- Strategisch Kader 2020-2023: Nijestee staat als een huis

De hoofdlijnen van de ambities zijn:

Strategisch Kader 2017-2020: Groeien op z'n Gronings:

Basis vormt de missie: "Waarom bestaan we en wat zijn onze waarden?"

Het ideaal van Nijestee is dat mensen met verschillende achtergronden en maatschappelijke posities samenleven in buurten en daarin zelf kunnen kiezen waar en hoe ze wonen in een huis dat als thuis voelt. Nijestee wil zo'n thuis bieden, vooral aan mensen met een lager inkomen of mensen die hulp of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te wonen.

De kernwaarden die daarbij gehanteerd worden zijn hart voor de mensen, het bieden van ruimte, eigenzinnigheid en nuchterheid.

De visie ziet op het werkterrein en de ambities. Het werkgebied is de gemeente Groningen, daar worden sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen binnen de EU-norm. De duurdere huurwoningen worden afgestoten en betaalbare woningen worden bijgebouwd. Door verduurzaming worden de woonlasten beperkt en wordt bijgedragen aan het milieu. Samen met bewoners, gemeente en andere partners wordt gestreefd naar goede en veilige wijken waar arm, rijk, jong en oud samenwonen en leven.

Voor de periode van het strategisch kader zijn vijf thema's centraal gesteld:

1. Voldoende woningen:
 - Bouwen om de wachttijden voor een sociale huurwoning te verkorten;
 - Faciliteren verhuizingen ten behoeve van doorstroming;
2. Betaalbaar wonen:
 - Keuze bieden aan mensen met lagere inkomens;
 - Behouden goedkope woningen;
 - Alleen betaalbare nieuwe woningen bouwen;
3. Goede woningen:
 - Keuze bieden bij onderhoud en verbetering;
 - Borgen dat woningen ook in de toekomst goed verhuurbaar zijn;
 - Verhuren veilige en gezonde woningen;
4. Duurzaamheid:

- Gemiddeld label B in 2020;
- Bieden mogelijkheid aan huurders om te besparen op energiekosten;
- Borgen dat volgende generaties betaalbaar in Groningen kunnen wonen;
- 5. Plezierige, veilige buurten:
 - Iedereen voelt zich thuis in eigen straat en buurt;
 - Arm, rijk, jong en oud wonen door elkaar;
 - Buren kennen elkaar en leven prettig samen.

In overleg met de Participatieraad, de gemeente en de bewoners in straten en buurten wil Nijestee als betrouwbare partner werken een goed wonen in gemêleerde buurten.

Strategische Kader 2020-2023: Nijestee staat als een huis:

Basis vormt de missie: “Waarom bestaan we en wat zijn onze waarden?”

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

De kernwaarden die daarbij gehanteerd worden zijn hart voor de mensen, het bieden van ruimte, eigenzinnigheid en nuchterheid.

De visie ziet op het werkterrein en de ambities. Nijestee wil van betekenis zijn voor huurders en woningzoekenden en borgen dat ook volgende generaties goed en betaalbaar kunnen wonen in de stad. Gelet op de schaarste moet er worden bijgebouwd; ook voor de groep mensen met een lager inkomen. Naast betaalbaarheid is ook het bieden van meer comfort en het beperken van milieubelasting een speerpunt binnen de verduurzamingsopgave. Binnen de kerntaak wordt gewerkt aan een brede keuze aan woningen voor een brede doelgroep (ook de middeninkomens). Ook is er aandacht voor hulpbehoevende mensen gericht op voorkoming van stigmatisering en stapeling van problemen met behoud van voldoende woningen voor kwetsbare huishoudens.

Voor de periode van het strategisch kader zijn zes thema's centraal gesteld:

1. Tevreden huurders:
 - hart voor mensen die (willen) huren ('we zijn pas tevreden als zij dat zijn');
 - bewoners betrekken bij beleid en uitvoering;
 - van toegevoegde waarde zijn voor de bewoners en woningzoekenden;
2. Voldoende woningen:
 - korter maken wachttijden voor sociale huurwoningen;
 - borgen dat er voldoende woningen toegankelijk zijn voor mensen met huurtoeslag;
 - middeninkomens meer kans op een woning bieden;
3. Betaalbaar wonen:
 - de jaarlijkse huurstijging beperken tot inflatieniveau;
 - duurzame verbetering is financieel aantrekkelijk voor de huurder;
 - helpen om betalingsproblemen op te lossen (het liefst voorkomen);
4. Goede woningen:
 - verhuren veilige, gezonde, duurzame woningen;
 - de woningen zijn ook in de toekomst goed verhuurbaar;
 - een woning voelt als thuis;
5. Duurzaamheid:
 - woningen voorzien van isolatie en passende installaties zodat ze minder warmte vragen;
 - betrouwbare warmte laten leveren via duurzame opwekking;
 - de huurder bewust maken van duurzaam wonen (zij zijn de spil in verduurzaming);
6. Plezierige, veilige buurten:
 - jong en oud, arm en rijk wonen gemengd in buurten;
 - zichtbaar en aanspreekbaar zijn in de buurten;

- ruimte bieden aan initiatieven van bewoners.

Speerpunten in het uitwerken van de ambities zijn: verantwoordelijkheid in wijkaanpak (samen met bewoners, zorg, welzijn en gemeente), doorstroming (afstemming vraag en aanbod), duurzaamheid (beperking energieverbruik en innovatie), woningvoorraad (actieve inzet van vastgoedsturing door portefeuille- en assetmanagement), interne veranderingen (wendbaar, passie en toegevoegde waarde), samenwerkingen (met Participatieraad/Huurdersraad, bewoners en gemeente) en maximale inzet van de financiële middelen.

Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Nijestee met een 8

Nijestee heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied.

De ambities van de corporatie passen zowel bij het werkgebied als bij het soort corporatie dat Nijestee wil zijn. Daarbij helpt dat deze ambities sporen met de opgaven en ambities zoals de stad Groningen die ziet. De volkshuisvestelijke blik van Nijestee is er door de decennia heen gebleven, maar de mogelijkheden om daar invulling aan te kunnen geven, zijn in de tijd wisselend. De Woningwet 2015 heeft het Nijestee moeilijker gemaakt om voluit te kunnen acteren in de ambitie om bij te dragen aan een ongedeelde stad waarin keuze is voor mensen die sociaal moeten huren.

Want Groningen is een grote stad met grote stads-problematiek. Binnen de mogelijkheden heeft Nijestee duidelijk ingezet op voldoende en kwalitatief goede (duurzame) betaalbare woningen. Daarbij hebben ze oog gehouden voor kwetsbare groepen en werken samen met instellingen die het zorgen voor deze groepen als hoofdtaak hebben.

Ze gaan tot de grens van hun financiële mogelijkheden om te werken aan voldoende en duurzame woningen. De mix van kwantiteit en kwaliteit wordt telkens bepaald door wat binnen de gegeven financiële context het meeste oplevert voor de huurders.

Nijestee past ambities aan om dat alles te realiseren.

De commissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De inzet om de financiële polsstok zo groot mogelijk te maken en daarmee tot het uiterste van het verantwoorde te gaan in hun concrete inzet voor de huurders in Groningen;
- De koppeling van de ambities aan de kernwaarden van Nijestee, waarbij zij nooit voor smalle huisvester kiezen, maar consequent voor het zijn van een brede volkshuisvester.

2.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Nijestee maakt zijn reputatie van belangrijke speler op het Groninger volkshuisvestingsveld waar; waarbij Nijestee zowel kwantitatief ruim haar partij blaast, als ook altijd mee wil denken en doen tot nut van het algemene volkshuisvestingsbelang van Groningen;
- De serieuze houding waarmee niet alleen de belangen van de huurder serieus worden genomen, maar ook de huurder zelf.

2.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een **7,7** op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	Beoordeling prestaties	Beoordeling ambities
Thema 1: Vitale wijken en leefbaarheid	8	
Thema 2: Betaalbaarheid	7	
Thema 3: Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling	8	
Thema 4: Verduurzaming	8	
Thema 5: Veilig wonen en aardbevingen	7	
Oordeel	7,6	8
Gewogen oordeel	7,7	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

3.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- De mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken met de gemeente waarin de corporatie het grootste gedeelte van het bezit heeft;
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen, of die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst met aantal verbeterpunten per categorie belanghebbenden.

Onderdeel van de visitatiemethodiek 6.0 is ook dat de huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hun opvattingen delen over de kwaliteit van de prestatieafspraken en de kwaliteit van het proces dat leidt tot het maken van de prestatieafspraken. Voor de leesbaarheid van het rapport hebben wij er echter voor gekozen dit onderdeel al te benoemen in hoofdstuk 2, paragraaf 2.4, waar ook de beoordeling van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces is opgenomen.

3.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen, collega corporaties en ketenpartners). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg tussen de corporatie en de visitatiecommissie is vervolgens afgesproken met welke partijen een gesprek zal plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevraagd worden. De belanghebbenden die een gesprek voeren met de visitatiecommissie, ontvangen ook een digitale enquête. In de bijlage is een exact overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden die de digitale enquête hebben ontvangen, hebben hierbij een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

3.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Nijestee is werkzaam in de gemeenten Groningen, Tynaarlo en Het Hogeland. Buiten deze gemeenten werkt Nijestee samen met andere belanghebbenden in het werkgebied. Ook met een selectie van deze belanghebbenden heeft de visitatiecommissie gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevraagd. Hieronder wordt kort een beeld van de gesprekpartners geschetst.

De gemeente

Gemeente Groningen (inclusief Haren en Ten Boer) heeft 203.000 inwoners, 13.973 van de ongeveer 14.000 woningen van Nijestee liggen in de gemeente Groningen). De samenwerking bestaat vooral uit het opstellen en realiseren van de prestatieafspraken, wonen en zorg, sociaal beheer en wijkontwikkeling.

De huurders(vertegenwoordiging)

- Huurdersraad Nijestee behartigt de belangen van de huurders van Nijestee, levert inspraak op beleid en kan via bewonersgroepen bij bewoners ervaringen en adviezen ophalen. De Huurdersraad is betrokken bij de prestatieafspraken, vanaf het bod tot en met de gezamenlijke ondertekening;
- Bewonerscommissies en -verenigingen, selectie van 18 huurders waarmee Nijestee in contact is over diverse operationele zaken als wel over de complexaanpak en leefbaarheid;
- Jongerenpanel, leden van een groep jongeren waarmee Nijestee overleg voert en waarvan zij adviezen ontvangt ten aanzien van voornamelijk de dienstverlening (pizzapraters).

Overige belanghebbenden

- Rijksuniversiteit Groningen, is een internationaal georiënteerde universiteit (30.000 studenten en ongeveer 6.000 medewerkers). Het belang van de universiteit is voldoende en kwalitatief goede studentenhuisvesting. Nijestee verhuurt 3.000 studenteneenheden.
- Hanzehogeschool Groningen, is een brede multisectorale hogeschool die praktijkgericht onderwijs biedt en onderzoek doet (ongeveer 31.000 studenten en 3.800 medewerkers).
- Lentis, is een GGZ-organisatie die in Groningen behandeling biedt voor mensen met psychische klachten. Lentis huurt woningen van Nijestee waarin cliënten wonen en begeleiding ontvangen.
- De Zijlen, is een organisatie voor mensen met een verstandelijke beperking. De dienstverlening richt zich onder andere op dagbesteding, ambulante begeleiding en woonbegeleiding op diverse locaties in Groningen, al dan niet in panden gehuurd van Nijestee.
- Philadelphia, ondersteunt mensen met een beperking om prettig te leven. De organisatie werkt vanuit meerdere locaties in Groningen in panden die deels gehuurd worden bij Nijestee.
- Cosis, is een organisatie die ondersteuning (dagbesteding, woonvormen en ambulante zorg thuis) biedt aan mensen met een verstandelijke of psychische beperking in de provincies Groningen en Drenthe. Woningen en ruimten worden gehuurd bij Nijestee.

3.4 Belanghebbenden over Nijestee

Typering van Nijestee

Aan de belanghebbenden is gevraagd Nijestee in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Nijestee wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken, sociaal, meedenkend en oplossingsgericht.



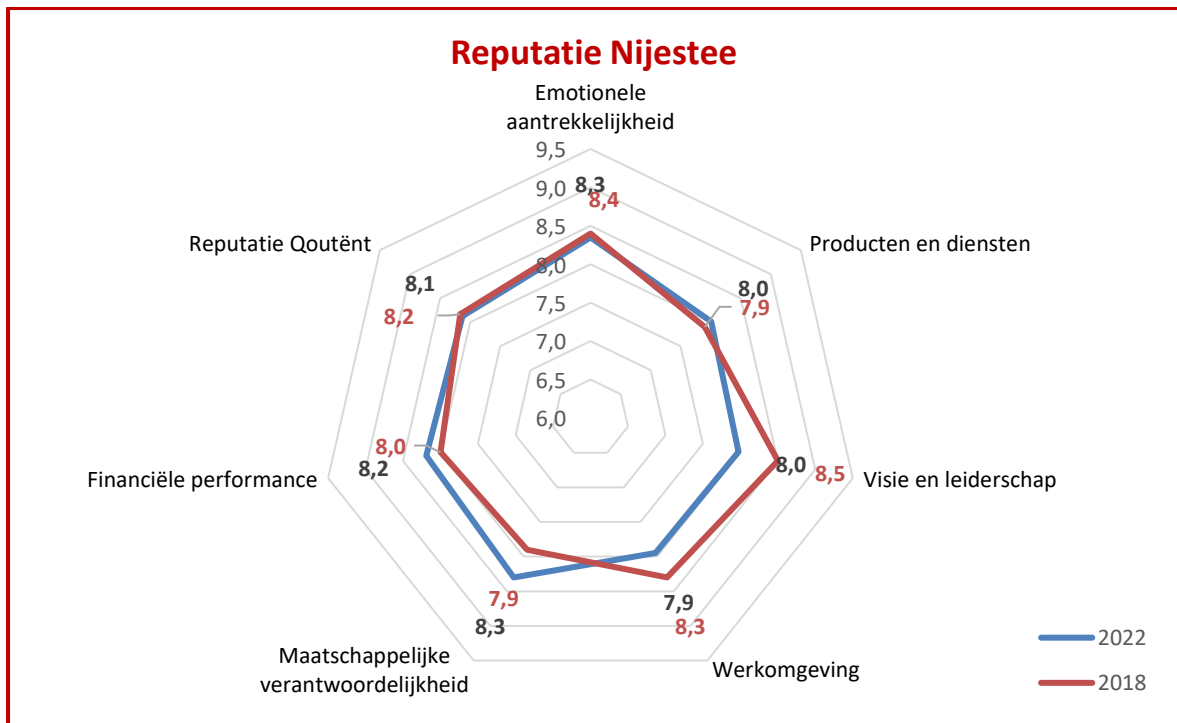
3.5 De reputatie van Nijestee

In de digitale enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het zogenaamde Reputation Quotiënt Model. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de standaard visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

In de volgende paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Nijestee. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Nijestee scoort gemiddeld een 8,1 voor haar reputatie, dit is nagenoeg vergelijkbaar met de visitatie in 2018 (8,2). In positieve zin valt de emotionele aantrekkelijkheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid op, beide scores 8,3. Het laagst scoort de werkomgeving met een 7,9. Opmerkelijke verschillen met het beeld in 2018 zijn er voor wat betreft de maatschappelijke verantwoordelijkheid en visie & leiderschap. Waar in 2018 visie & leiderschap het hoogst scoorde met 8,5 is dat in 2022 met een 8,0 net onder het gemiddelde van Nijestee. In belangrijke mate komt dat in 2022 door een lager oordeel op het thema 'herkennen en benutten van marktkansen'. En waar in 2022 de werkomgeving het laagst scoorde (7,9), werd deze in 2018 met een 8,3 hoger dan gemiddeld beoordeeld in dat jaar.

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

3.6 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Nijestee

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,8

Het algemene beeld is dat de belanghebbenden van Nijestee (zeer) tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. De gemeente en overige belanghebbenden geven vergelijkbare scores (respectievelijk 8,0 en 8,1), de waardering van de huurders over de maatschappelijke prestaties is telkens iets lager (7,3). De huurders zijn vooral minder tevreden over de prestaties op het gebied van verduurzaming en veilig wonen en aardbevingen (beide 6,8). Voor de overige belanghebbenden zijn het de prestaties van Nijestee op het gebied van beschikbaarheid en voorraadontwikkeling die het laagst scoren (7,5) en de prestaties op het gebied van vitale wijken en leefbaarheid het hoogst (9,0).

Thema 1: Vitale wijken en leefbaarheid (8,3)

De prestaties van Nijestee worden op dit thema als hoogste gewaardeerd. De scores van huurders en gemeenten liggen dicht bij elkaar. De huurders waarderen doorgaans de woonomgeving en de moeite die Nijestee neemt voor het leefbaar houden van wijken, bijvoorbeeld door initiatieven van bewoners te steunen (o.a. Pimp je plek) en variaties op toewijzing van woningen toe te staan. Ook wordt Nijestee gewaardeerd om haar durf en innovatie (ecologische wijk, bewoners betrekken bij ontwerp en wijkvernieuwing). De gemeente geeft aan dat Nijestee de wijkvernieuwing heeft geagendeerd en ook in tijden van beperkingen door de woningwet bleef investeren in wijkvernieuwing en leefbaarheid. De beoordeling door overige belanghebbenden is nog positiever. Dit is het thema waarop ook de meeste overige belanghebbenden zelf actief zijn. Gewaardeerd wordt vooral de open houding van Nijestee: partijen mogen meedenken, worden uitgenodigd voor bijeenkomsten over hoe een wijk vitaal te houden en er is soms ook een oprecht kritische houding van de corporatie of iets passend is voor de wijk of voor de gezamenlijke opdracht.

Thema 2: Betaalbaarheid (8,0)

Hier is er een beperkt verschil tussen de beoordelingen van de drie groepen belanghebbenden. Doorgaans zijn de belanghebbenden tevreden over het gematigde huurbeleid van Nijestee en de inspanningen die de corporatie doet om huren betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep.

Thema 3: Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling (7,6)

De gemeente is iets positiever dan de huurders en overige belanghebbenden over de prestaties van Nijestee op het gebied van beschikbaarheid en voorraadontwikkeling. De corporatie bouwt zoveel als ze kan, zowel vanuit financieel als planologisch oogpunt. De corporatie zou nog meer willen, maar de gemeente heeft niet meer locaties. Andere belanghebbenden geven aan dat Nijestee ondanks de hoge druk op de markt en woningproductie blijft zoeken naar oplossingen om ook voor bijzondere doelgroepen passende woningen te realiseren. Zo is de corporatie met de gemeente in gesprek over flexwoningen, gewaardeerd wordt dat Nijestee daarvoor het initiatief neemt.

Thema 4: Verduurzaming (7,5)

De gemeente en overige belanghebbenden geven aan dat Nijestee voldoende inzet levert voor het verduurzamen van woningen. De prestaties zouden beter zijn dan van andere corporaties in de stad. Voor huurders mag het nog een tandje meer of sneller, onder meer gevoed door de actualiteiten voor wat betreft de energiearmoede.

Thema 5: Veilig wonen en aardbevingen (7,4)

Dit onderdeel is door niet alle respondenten beoordeeld. Bij een groot aantal speelt het thema niet of heeft men er geen beeld van. Met name de huurders geven aan dat Nijestee meer aandacht kan geven aan huurders die met aardbevingsschade te maken hebben. Bijvoorbeeld door onderzoek te initiëren of scheurvorming in kaart te brengen.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,4

De belanghebbenden zijn redelijk eensgezind over de relatie en communicatie met Nijestee. De gemeenten geven de hoogste beoordeling (8,7), gevolgd door de huurders (8,4) en overige belanghebbenden (8,2). De relatie en contacten worden als prettig ervaren. Termen als open, transparant, constructief en vriendelijk worden genoemd. Wel merken de belanghebbenden dat Nijestee een relatief grote organisatie is, waardoor afstemming intern lang kan duren of niet goed verloopt (meerdere klachten die als reactie krijgen dat ze de eerste zijn die het meldt). Ook worden er door de huurders de nodige opmerkingen gemaakt over communicatie met externe aannemers (nakomen afspraken, onduidelijke instructies).

De visitatiecommissie heeft aan de belanghebbenden gevraagd op welke manier de relatie met Nijestee verbeterd zou kunnen worden. Uit de antwoorden is vervolgens de onderstaande woordwolk ontstaan:



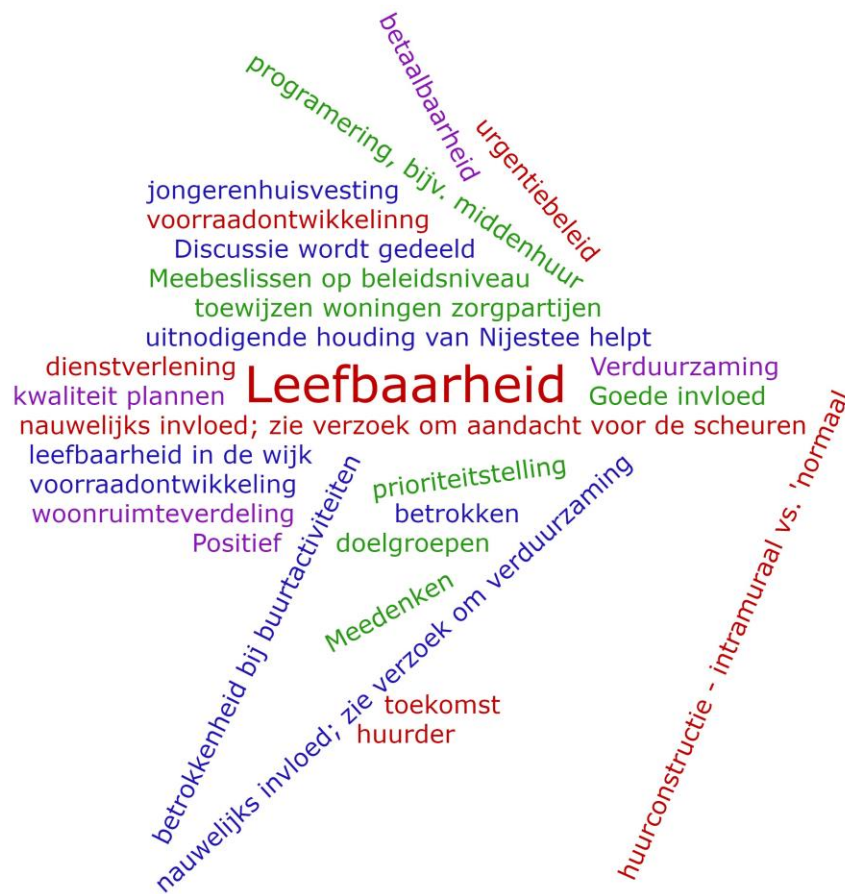
Vervolgens heeft de visitatiecommissie gevraagd op welke wijze de communicatie met Nijestee verbeterd zou kunnen worden. De antwoorden zijn weergegeven in onderstaande woordwolk.



Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,6

De invloed op het beleid beoordelen belanghebbenden uitlopend. Het meest tevreden is de gemeente (8,0), gevolgd door de huurders (7,8). Voor beide categorieën belanghebbenden is invloed geregeld op het beleid via onder andere de prestatieafspraken. Duidelijk minder tevreden over de invloed zijn de overige belanghebbenden (7,0). Hier komt ook de omvang van de organisatie terug: “organisaties hebben hun eigen beleid en door de omvang is het moeilijk van een bepaalde werkwijze af te wijken, bijvoorbeeld op gebied van onderhoud, terwijl dat ook in het voordeel van Nijestee zou zijn”. Andere belanghebbenden geven aan weinig tot geen invloed op het beleid van Nijestee te hebben, maar dat er wel wordt deelgenomen aan overleggen en bijeenkomsten.

Vervolgens heeft de visitatiecommissie ook gevraagd waar de belanghebbenden invloed op zouden willen hebben. De antwoorden op deze vraag zijn weergegeven in onderstaande woordwolke.



3.7 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

Nijestee scoort gemiddeld een 7,9 op het onderdeel 'Presteren volgens belanghebbenden'. Deze score bestaat voor 50% uit de score op de maatschappelijke prestaties (7,8), voor 25% uit de score op de tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie (8,4) en voor 25% uit de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (7,6).

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zoals al aangegeven, ontleend aan zowel de gesprekken als aan de digitale enquête.

Thema's		Huurders	Gemeente	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: vitale wijken en leefbaarheid	7,9	8,0	9,0	8,3
	Thema 2: betaalbaarheid	7,8	8,0	8,3	8,0
	Thema 3: beschikbaarheid en voorraadontwikkeling	7,4	8,0	7,5	7,6
	Thema 4: verduurzaming	6,8	8,0	7,8	7,5
	Thema 5: veilig wonen en aardbevingen	6,8	-	8,0	7,4
	Gemiddelde	7,3	8,0	8,1	7,8
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,4	8,7	8,2	8,4
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,8	8,0	7,0	7,6

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel.

3.8 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Nijestee. Een deel van deze verbeterpunten is op het gebied van invloed op beleid en de relatie en wijze van communicatie met Nijestee al weergegeven in de bovenstaande woordwolken. Naast deze verbeterpunten worden hieronder nog aanvullende verbeterpunten benoemd. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbende hieronder weergegeven:

Gemeente

- Verkoopbeleid (besprekingen over voeren)

Huurders

- Verduurzaming versnellen
- Aandacht voor communicatie met huurders die niet digitaal vaardig zijn

Overige belanghebbenden

- Partnership vergroten, meer contact
- In een vroeg stadium betrekken bij ontwikkelingen (nieuwbouw, verduurzaming)
- Blijven nadenken over toekomstige woonbehoeften diverse doelgroepen
- Communicatie en afstemming binnen Nijestee verbeteren

3.9 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het door Nijestee agenderen van een wijkgerichte visie op stedelijke vernieuwing. Nu is het zaak om zowel binnen de organisatie als bij de gemeente en andere partners wijkvernieuwing op het gewenste aggregatieniveau te krijgen en uitvoering te geven in de praktijk.
- Mogelijkheden die Nijestee blijft zoeken en benutten om met de diverse doelgroepen en belanghebbenden in contact te komen en blijven. Zie de na 10 jaar nog altijd actuele rol van de Huurdersraad, de ‘Pizzapraters’ en andere initiatieven om contact te leggen. En met resultaat: er zit een jongere in de Huurdersraad.

Verwonderpunten

- Er zijn stappen gezet in de organisatie om onderlinge afstemming en communicatie te verbeteren (minder eilandjes, zie ook vorige visitatie), maar belanghebbenden signaleren dat de samenwerking en afstemming tussen afdelingen binnen Nijestee nog een aandachtspunt is.
- Grote versnippering in het landschap van zorgaanbieders, wat is werkbaar voor Nijestee?
- Het nog niet weten vertalen van het DNA of de kernwaarden van Nijestee (hart voor de huurders) naar de dienstverlening van de externe bedrijven/aannemers met als gevolg klachten over reparaties en communicatie.

4 Presteren naar vermogen

4.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Nijestee voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Nijestee verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet Nijestee aan het ijkpunt voor een 6.

4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders

De visitatieperiode werd gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door onder meer de Verhuurderheffing. Voor Nijestee betekende dat in de visitatieperiode een aanslag van ruim € 30 miljoen. Daarnaast is mede als gevolg van overheidsregelgeving de druk op de woningmarkt toegenomen, niet alleen in aantallen woningzoekenden maar ook in complexiteit. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) zag in 2018 en 2020 geen aanleiding Nijestee integraal te onderzoeken. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen. Begin 2018 is een reguliere governance-inspectie uitgevoerd.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ziet het beeld van een financieel gezonde corporatie met een laag en licht verbeterend risicoprofiel, die de financiële grenzen opzoekt van haar ambities. De gelijktijdige verkoop en nieuwbouw van niet-Daeb en de herijking van de Portefeuillestrategie hebben de aandacht van het WSW. Verkoop is nodig om de Daeb-ambities te realiseren.

De accountant had geen twijfels over de continuïteit en sprak zijn waardering uit voor de kwaliteit van het proces van jaarafsluiting.

De jaarlijkse Aedes benchmark levert inzicht in de bedrijfs- en onderhoudslasten en de duurzaamheid. Nijestee is ingedeeld in grootteklasse L (Large): 10.001-25.000 verhuur-eenheden. Bij de bedrijfslasten werd een score A ontvangen, beter/lager dan het gemiddelde van de referentiegroep. Voor zowel onderhoud/verbetering als duurzaamheid wisselt het beeld met in het verslagjaar 2020 voor beide een score B. In 2019 was de energie-index EI = 1,39. Gedurende de visitatieperiode zijn de bedrijfslasten met 11% gedaald.

4.3 De ontwikkeling en inzet van het beschikbare vermogen

Nader inzicht in de financiële positie wordt verkregen door het verloop van enkele financiële ratio's met elkaar te vergelijken. De ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van Aw en WSW.

Prestatievelden	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit (norm WSW > 20/15) in %	37,0	56,0	56,0	61,3
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,02	1,8	2,43	2,04
Loan to value (norm WSW < 75/85) in %	58,9	46,8	49,9	36,0

Bron: de jaarverslagen accountant 2019 en 2021. Ratio's op beleidswaarde. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en het vreemd vermogen, de ICR geeft aan of de kasstromen voldoende zijn om de leningen te betalen en de LtV het totale leenbedrag gedeeld door de achterliggende waarde.

Uit de tabel komt een verbetering naar voren van de solvabiliteit en een dalende LtV. Uit het Jaarverslag 2021 komt, geconsolideerd, een sterk opgelopen LtV in 2026 uit op 77,4% en in 2031 op 79,2%. De geconsolideerde solvabiliteit en ICR komen in 2026 uit op respectievelijk 23% en 2,18.

Doel van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) is de investeringscapaciteit van een corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW is een theoretisch maximum voor de middellange termijn en bestaat uit drie componenten: de nieuwbouw, de

verbetering en de huurmatiging. Uit de dPi-tabel komt naar voren dat Nijestee voornemens is een sterk toenemende inzet te realiseren op de investeringen in de verbetering bij een grote nieuwbouw inspanning. Uit het Portefeuilleplan 2021 komt als inzet op betaalbaarheid naar voren het ondersteunen van het Sociaal Huurakkoord en een inflatievolgende huur zonder toeslag met gemiddeld 0,5% extra bij mutatie. De huurder betaalt maximaal de helft van de veronderstelde gemiddelde besparing op energielasten aan huurverhoging. Ingezet wordt op een effectieve no-regret aanpak met op de lange termijn het aansluiten op een warmtenet en gasloze nieuwbouw. Uit de IBW-tabel komt een sterke vergroting van de extra bestedingsruimte naar voren, hetgeen slechts deels samenhangt met de herziene verruiming van de normstelling in 2020. Het lijkt een indicatie van een voorzichtige inzet op de investeringen, maar eind 2021 had Nijestee wel bijna 600 woningen in uitvoering voor nieuwbouw naast de opgeleverde 235 eenheden. De oorzaak ligt elders en heeft te maken met dat in de vorige periode even pas op de plaats was gemaakt vanwege de financiële positie en er sprake was van enkele mindere jaren waarin bijna niet is gebouwd door de crisis, Verhuurdersheffing, nieuwe kaders vanuit de Woningwet en de discussie en vertraging in verband met aardbevingsbestendig bouwen.

Nijestee voornemens in IBW/dPi			
Periode	Nieuwbouw In vhe	Verbetering In € mln.	Gemiddelde huurverhoging in %%
2018-2022	1381	36	2,0
2019-2023	1780	30	
2020-2024	1598	61	
2021-2025	1822	73	

IBW Nijestee in miljoenen €€			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2018-2022	3,5	3,1	0,15
2019-2023	58,6	39,8	0,55
2020-2024	119	97	3,85
2021-2025	222	178	5,9

Eind 2021 komt naar voren dat in de eerste 5-jaars periode van de financiële prognose, de ratio's sterk zullen verslechteren en een forse bijsturing vereist is in de tweede 5-jaarsprognose. Medio 2022 dat de LtV in die periode tegen de norm blijft aan schuren. De commissie heeft de overtuiging dat binnen Nijestee op alle lagen men dit vraagstuk van de prognoses en ontwikkeling zeer bewust en actief heeft opgepakt om tijdig te kunnen bijsturen.

4.4 De motivering en verantwoording van de inzet van het vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Nijestee is een financieel gezonde corporatie met op de langere termijn een probleem in de omvang van de lening portefeuille. Dit is terug te zien in de hiervoor geschetste ontwikkeling van de financiële ratio's. Maar er is goed gepresteerd in de visitatieperiode. Te zien is dat eind 2021 ruim 600 nieuwbouwwoningen in uitvoering waren. Nijestee heeft daarnaast een ambitieus investeringsprogramma opgezet voor de renovatie/verduurzaming en uitbreiding van haar bezit, met een beperkte verkoop. Basis zijn de kaders uit 'Bewust iets dichterbij de rand': de derde titel in de reeks na 'Bij de rand weg' en 'Blijf bij de rand weg'. De titel geeft aan dat Nijestee (nog) meer beschikbare middelen inzet om aan de vraag naar betaalbare huurwoningen te kunnen voldoen. Die investeringen zijn noodzakelijk om te kunnen voorzien in de groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad Groningen. Daarnaast is er de maatschappelijke vraag naar beperking van energielasten en CO²-uitstoot. Nijestee blijft alert op externe ontwikkelingen en bewaakt de financiële positie vanuit dat oogpunt goed. Bij het beslissen over de inzet van het vermogen wordt een project beoordeeld aan de hand van strategische, organisatorische, technische en financiële toetsen. Zo worden ook de soms tegenstrijdige belangen tussen opgaven en beschikbare middelen

meegenomen in de strategievorming en worden financiële grenzen opgezocht. De commissie staat even apart stil bij de ambities en verantwoordelijkheid en daarbij horende verantwoording, een goed risicomanagement en scenario denken. Deze vinden alle drie plaats op verschillende niveaus. De commissie vindt het belangrijke pijlers voor de wijze waarop Nijestee omgaat met de inzet van vermogen en daarover verantwoording aflegt. De meest essentiële verantwoording wordt die aan de individuele medewerker genoemd: “kun je te allen tijde vol vertrouwen uitleggen, dat je er alles aan gedaan hebt om het beste product te presenteren?” Nijestee daagt de hele organisatie uit om processen continue te verbeteren onder het motto “Wat vandaag goed is, kan morgen beter”. Tijdens de gesprekken heeft de commissie daar ook goede en mooie voorbeelden van gezien. In alle aanpakken en de wijze waarop het vermogen wordt geïnvesteerd, staat de huurder voorop. Er is sprake van een sterke waardengedrevenheid om daar te investeren waar nodig. Of het nu om nieuwbouw gaat, de aanpak van de bestaande voorraad, de verduurzaming, de betaalbaarheid of de leefbaarheid. Verkoop is ondanks de tegenzin vanuit de lokale politiek, een noodzakelijk bevonden middel. Daarnaast wordt bewust geïnvesteerd in het niet Daeb segment in de vorm van middenhuur. De onderbouwing van de noodzakelijk resp. gewenste investeringen zijn goed verwoord in een strategisch kader. Voor de periode 2017 – 2020 was dat “Groeien op zijn Gronings” en voor 2020 – 2023 “Nijestee staat als een huis”. Nijestee wil daarbij eigenzinnig en nuchter zijn met een hart voor huurders. In de ogen van de commissie slaagt zij daar zeer goed in.

De visitatiecommissie geeft drie pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- De actieve wijze waarop de visie op de volkshuisvestelijke inzet is herijkt met grote ambities voor de investeringen op renovaties/duurzaamheid en de groei van de portefeuille om aan de sterke vraag te kunnen voldoen;
- Het nadrukkelijk de financiële randen opzoeken van wat mogelijk en de kwaliteit in de organisatie om tijdig bij te sturen
- De mate van verhogen van het beschikbare vermogen door de lage bedrijfslasten, de beoogde doorontwikkeling van de interne organisatie en de verkoop van woningen;
- De keuze voor investeren in de no-regret maatregelen voor de duurzaamheid met aansluiten op een warmtenet op de langere termijn. Voor de nieuwbouw geldt gasloos;
- De bewuste keuze om actief te worden in de middenhuur.

4.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De nadrukkelijke ambitie om de financiële rand op te zoeken om de grote opgave in Groningen te realiseren;
- De zeer heldere en compacte formulering van de ambities in de Strategische Kaders voor de inzet van het vermogen.

5 Governance

5.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

5.2 Korte beschrijving governance-structuur

Nijestee wordt geleid door een eenhoofdige raad van bestuur. De vorige bestuurder is na 18 jaar medio 2022 opgevolgd door een nieuw bestuurder. Zij wordt geadviseerd door het 4-koppige directieteam. Eén van de directieleden is plaatsvervangend algemeen directeur en heeft in de periode tussen de oude en nieuwe bestuurder ook als algemeen directeur opgetreden. Managers, die met elkaar de daaronder liggende managementlaag vormen en ook een eigen overleg hebben, leveren input aan het directieoverleg.

Er wordt toezicht gehouden door een raad van commissarissen met 6 leden. Er zijn twee huurdercommissarissen. De raad werkt met 2 commissies: de Audit en de Renumeratie commissie. De raad en de bestuurder worden ondersteund door een controller die bij alle raadsvergaderingen aanwezig is. In de visitatieperiode zijn 2 van de 6 leden nieuw in de raad gekomen.

De huurders zijn formeel vertegenwoordigd in de Huurdersraad, v/h de Stichting Participatieraad. Bijna alle bewonersverenigingen zijn opgegaan in de Huurdersraad. Er is één actieve bewonersvereniging blijven bestaan, die voor de Kostverlorenbuurt. De Huurdersraad is lid van de Woonbond, vooral omdat men landelijke contacten belangrijk vindt, niet omdat men vaak de ondersteuning van de Woonbond nodig heeft. De Huurdersraad krijgt, gewaardeerde, ondersteuning van een daarvoor vrijgemaakte medewerker van Nijestee.

De ondernemingsraad is onlangs met een lid uitgebreid tot 8 leden, omdat Nijestee de grens van 200 werknemers gepasseerd is.

Nijestee is aangesloten bij de klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. Als lid van Aedes en de VWT is en voelt Nijestee zich verbonden aan de Governance Code.

Nijestee heeft de gebruikelijke samenwerkingsrelaties met de gemeente, met verenigingen van eigenaren (160), met Woning Net en in de G13 met collega corporaties in de provincie. Dit laatste gremium is in het verleden opgericht om de gevolgen van de gas-aardbevingen als Groningse corporaties te bespreken, die in de stad Groningen relatief klein bleven.

Daarnaast participeert Nijestee samen met collega corporaties uit Groningen met SSH Utrecht in de huisvesting van buitenlandse studenten. Ze hebben samen ook een (tweetalige) website gemaakt met het woonruimteaanbod voor studenten. Nijestee neemt daarnaast nog deel aan verscheidene convenanten op lokaal niveau: Warmtestad, huisvestingsverordening, woonurgentie Groningen, Klachtencommissie gezamenlijke corporaties Groningen en Jongerenhuisvesting.

5.3 Relevante ontwikkelingen

Gedurende de visitatieperiode heeft de Aw begin 2018 een reguliere governance-inspectie uitgevoerd. De Aw concludeerde dat Nijestee voldoet aan de criteria voor “good governance” met enkele positieve punten. Nijestee opereert goed, is goed in control en heeft op hoofdlijnen inzicht in haar vastgoedportefeuille.

Desondanks waren er aandachtspunten. Het breed intern onder de aandacht brengen van de Bedrijfscode, nog scherper sturen op asset management/vastgoedsturing en het door ontwikkelen van de ‘countervailing power’ binnen zowel bestuur als raad van commissarissen. De organisatie heeft zich deze punten aangetrokken. Zo is er een assetmanager aangetrokken, waarmee de professionalisering van het assetmanagement een impuls heeft gekregen. Er is uitdrukkelijk gezocht naar een nieuwe dynamiek in de topstructuur om meer tegenkracht te organiseren. Kritisch tegenwicht is in de hele organisatie een belangrijk verschijnsel. Zo werkt men met ‘kritische vrienden’ in de intern opgezette investeringscommissie. Een belangrijke factor voor het kunnen ontwikkelen van tegenkracht, is het beschikken over informatie.

Het door de Aw geconstateerde aandachtspunt van het inbedden van de Bedrijfscode is volgens de commissie door te trekken naar andere onderwerpen. Nijestee heeft een imposante, veelomvattende hoeveelheid doorwrochte notities en visiedocumenten, maar niet alles wat bedacht is, bereikte de werkvloer. In de nota ‘Visie op samenwerking’ staan beoogde “shifts” die ervoor moeten zorgen dat Nijestee aangehaakt blijft bij de steeds veranderende omgeving. Dat zijn: van traditie naar toegevoegde waarde; van plicht naar passie en van hiërarchie naar wendbaarheid. De wenselijkheid van deze transitie werd en wordt gedragen in de organisatie. De organisatorische en randvoorwaardelijke aspecten zijn (nog) niet allemaal doorvertaald. Zo is er bijvoorbeeld een flankerend strategisch personeelsbeleid ontwikkeld, dat in de praktijk niet uitgevoerd is. Er was, zoals een gesprekspartner het formuleerde, sprake van een flinke “papierwerkelijkheid”. Daarbij heeft natuurlijk niet geholpen dat er twee coronajaren vallen in de visitatieperiode, maar er speelde ook mee dat het lastig is om oude, overigens in het verleden succesvolle, patronen te veranderen als een deel van de hoofdrolspelers dezelfde blijven.

Er was aan het eind van de visitatieperiode sprake van een organisatiestructuur die niet meer paste bij de bij de gewenste en ook al in de praktijk gebrachte verandering van manier van werken (meer projectmatig werken, doorbreking interne zuilen en van top-down benadering en van controleren naar verbeteren). Door nieuwe accenten in bijvoorbeeld dataverwerking en assetmanagement waren er ook nieuwe functies in de organisatie gekomen. Er was volgens diverse zegspersonen sprake van een rommelige organisatiestructuur. Het momentum en de wens voor verandering is er nu anno 2022. Bij al deze ontwikkelingen heeft de commissie gezien, gehoord en gelezen dat de kern van Nijestee recht overeind staat. Er is een onwankelbare cultuur door de hele organisatie heen dat de klant de maat der dingen is. En een bij de grote ambities achterlopend organisatieveranderingstraject betekent zeker niet dat de organisatie niet in control zou zijn en al helemaal niet dat er niet vele interessante ontwikkelingen plaatshebben die in lijn met de ambities zijn.

5.4 Strategievorming en sturing op prestaties

Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Het Strategisch Kader 2017 - 2020 “Groeien op zijn Gronings” excelleert in haar helderheid en compactheid: Nijestee slaagt erin haar Missie, Visie, Doelen, Strategie en omgang met Geld op slechts 1 A4'tje samen te vatten. Het Strategisch Kader 2020 - 2023 “Nijestee staat als een huis” heeft daar slechts enkele pagina's meer voor nodig! In de Missie worden als waarden centraal gesteld: hart voor, ruimte bieden, eigenzinnig en nuchter. In de Visie ligt het accent op bijbouwen, verduurzamen en de brede doelgroep, inclusief de middeninkomens. De doelen zijn daarvan afgeleid. Bij de strategie is er een accent op de actieve inzet op vastgoedsturing en de samenwerking met de Participatieraad (Huurdersraad) en de Gemeente Groningen. “Nijestee is er niet voor het geld, maar voor de mensen!”

De onderliggende financiële kaders dragen de veelzeggende motto's “Bewust iets dichterbij de rand”, “Bij de rand weg” en “Blijf bij de rand weg”. De opgaven zijn uitgewerkt in de jaarlijkse (meerjaren-)begrotingen, de portefeuillestrategie en de verschillende thematische plannen, zoals het Huurbeleid.

In juni 2020 stelde de gemeenteraad een nieuwe Woonvisie vast. Het Portefeuilleplan 2016 is daarop herijkt in het plan 2021 in aansluiting op het herijken van het Strategisch en Financieel Kader en de Begroting 2021 in de voorgaande twee jaar. De looptijd is tot 2030. Het Financieel Kader 2020 geeft de financiële spankracht aan. In het portefeuilleplan is de maximale ruimte binnen dit kader gezocht voor de volkshuisvestelijke prestaties met nieuwe accenten: sterke volumegroei, het verbreden van het assortiment naar de middeninkomens en het realiseren van gemengde, leefbare wijken. Het plan bevat een scenarioverkenning met financiële doorrekening en gevoeligheidsanalyses. De conclusie is dat het de eerste vijf jaar de externe afspraken garandeert over de betaalbaarheid en duurzaamheid, met maximale groei in de sociale en midden huur. Na vijf jaar is de focus op maximale groei met betaalbaarheid, boven de duurzaamheid. Uit de gevoeligheidsanalyse kwam naar voren dat de halvering van de Verhuurdersheffing vanaf 2025 ruimte biedt voor het extra bouwen van 500 sociale huurwoningen.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Het herijken en actualiseren van de ondernemings- en portefeuilleplannen aan de hand van woningmarktonderzoek en de (financiële) uitwerking in de meerjarenbegrotingen en de doorvertaling naar operationele activiteiten in het Jaarplan;
- Het selecteren van hotspots als focuspunten voor de planningen;
- De onderlinge aansluiting van strategie en doorvertaling naar plannen en opgaven;
- Scenario- en gevoeligheidsanalyses zijn gehanteerd en simulaties gedraaid om het effect van onzekerheden in beeld te brengen.

Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Nijestee hanteert de normen van Aw en WSW als uitgangspunt voor de financiële sturing en verantwoording en heeft financiële kaders geformuleerd met scherpere, interne signaleringsgrenzen voor het opvangen en bijsturen van onvoorziene tegenslagen in de Daeb tak. De interne signaleringsgrenzen zijn voor de solvabiliteit 25 i.p.v. 15%, voor de ICR 1,5 i.p.v. 1,40 en de LtV 80% i.p.v. 85%. Daarnaast tevens signaleringsgrenzen voor de bovenkant van de ratio's, respectievelijk 40%, 2,0 en 60% en dat is opvallend en mooi. Het risicomanagement kende in 2021 een redelijke mate van volwassenheid met toepassing van het Three Lines of Defence Model. De hard-controls zijn adequaat ingebed. Het risicomanagement is begin 2021 geëvalueerd op risicobereidheid, de strategische risico's en kansen met beheersmaatregelen, de risicocultuur en het operationele risicomanagement.

Nijestee beschikt over een rapportagesysteem en gebruikt dat ook voor het meten van volkshuisvestelijke, bedrijfsvoering en financiële doelen. Het rapportagesysteem bestaat uit maandelijkse rapportages, voortgangsrapportages en actualiteiten notities. Deze leveren een helder gestructureerd en integraal beeld van de belangrijkste zaken bij Nijestee. De corporatie stuurt dan ook adequaat bij door andere of extra activiteiten te ondernemen om de gestelde doelen te bereiken. Ook was sprake van bijsturen als doelen door exogene omstandigheden onhaalbaar bleken, zoals tijdens Covid, door deze naar een wel uitdagend/realistisch niveau bij te stellen. Zo heeft de omstandigheid dat er minder bouwlocaties ter beschikking kwamen Nijestee ertoe aangezet om dan meer 'gas' te geven op verduurzaming.

De commissie heeft kunnen constateren dat er binnen de organisatie actief mechanismes worden ontwikkeld om op allerlei terreinen feedbackloops te maken, waardoor op kwantiteit en kwaliteit van de prestaties van de corporatie worden gemonitord en ervan wordt geleerd. Het zelfcorrigerende en innovatieve vermogen wordt daarmee vergroot. Dat gebeurt aan de "achterkant" van processen, zoals bij de interne controles die zich de afgelopen jaren tot verbeteronderzoeken ontwikkelden. Er wordt ook uitdrukkelijk uitgedragen dat fouten maken mag. Teamleiders worden erop ook getraind die ruimte te geven aan hun medewerkers. En er wordt ook aan de "voorkant" geïnvesteerd in het voorkomen dat later moet worden bijgestuurd door bijvoorbeeld meer partijen aan tafel te vragen bij assetmanagement en door

een meer integrale benadering van gebiedsgericht werken. Ook het meer werken met scenario's is een voorbeeld van investering aan de voorkant.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft drie pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Niet alleen heeft Nijestee een monitoringsysteem dat 'theoretisch' klopt (integraal, helder gestructureerd, flexibel, compleet en tijdig) maar het is ook een systeem dat actief wordt benut in de organisatie: Het beweegt mee met de voornemens en prestatieindicatoren en nog belangrijker is dat het goed bruikbaar is om op alle niveaus van de organisaties relevante input te leveren voor evaluatie en reactie
- Het bewonderenswaardige zelflerende vermogen dat Nijestee op alle niveaus stimuleert;
- De wendbaarheid van de strategische doelen vanuit de visie dat gedaan moet worden wat het beste voor de huurders is. Dat blijkt uit de wijze waarop externe ontwikkelingen systematisch worden besproken in management, bestuur en raad van commissarissen en bijdragen aan een relatieve snelle aanpassing van de strategische doelen. Denk aan flexwonen en middenhuur wonen en de consequenties van de energiecrisis voor de bouwen-verduurzamen- mix van doelen.

Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 8,5

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	8
Sturing op prestaties	9
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	8,5

5.5 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe geeft de raad inhoud aan zijn maatschappelijke oriëntatie? Heeft de raad een visie op zijn maatschappelijke oriëntatie en hoe betreft hij het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Het oordeel van de Aw betreft de visitatiecommissie wel in haar oordeelvorming.

Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke oriëntatie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm.

De maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen is verankerd in documenten zoals de Visie op besturen en toezicht houden (vastgesteld in 2020) en in het profiel van de raad. De positionering van de raad als hoeder van de belangen van de samenleving in het algemeen, de huidige en toekomstige huurders, maatschappelijke organisaties en gemeenten en medewerkers Nijestee vormt de basis van de beschrijving

van de rollen en verantwoordelijkheden van de raad. Deze vrij algemene en niet onderscheidende beschrijving krijgt bij Nijestee kleur op de wangen in bijvoorbeeld de profielbeschrijving. Hierin worden de keuzes van Nijestee als volkshuisvester met een brede opdracht (ongedeelde stad voor een bredere doelgroep met kwalitatief hoogwaardige duurzame woningen) vertaald naar eisen aan de toezichthouder die daarbij hoort. Zo moeten de commissarissen affiniteit tonen met de (belangen van de) huurders, woningzoekenden en specifieke doelgroepen en wordt er van hen verwacht dat ze betrokkenheid en belangstelling hebben met de vraagstukken van de grote stad en leefbaarheid. De commissie heeft kunnen constateren dat de samenstelling van de raad een gevarieerd boekje oplevert van voor de corporatie relevante werkvelden, met nevenactiviteiten die van toegevoegde waarde zijn en een -zoals uit openhartige verslagen van zelfevaluatie blijkt- een variëteit aan temperamenten. Deze diversiteit en maatschappelijke oriëntatie komt de klankbordfunctie van de raad ten goede. Bij strategievorming kan de raad als nabije buitenstaander relevante ontwikkelingen uit andere domeinen inbrengen. Deze rol wordt in de organisatie gewaardeerd.

Uit agendering en verslagen van de vergaderingen van de raad blijkt dat de huurder centraal wordt gezet. Denk aan een discussie over al dan niet huurverlaging in het kader van armoedebestrijding of een bespreking over doelgroepen en middenhuur. In de themabesprekingen van de raad staan regelmatig thema's op de rol waaruit maatschappelijke oriëntatie spreekt zoals een bijeenkomst over lokale samenwerking.

De input voor de maatschappelijke oriëntatie wordt voor een flink deel geleverd vanuit de organisatie Nijestee. Als de commissarissen niet al uit zichzelf maatschappelijke belangen zouden inbrengen, worden ze daar wel toe uitgenodigd door de organisatie, omdat veel van de kerndoelen en daarmee samenhangende kpi's een duidelijke maatschappelijke waarde beogen toe te voegen. Daarnaast worden de leden gevoed door de overleggen met de Ondernemersraad en Huurdersraad en de wethouder en nemen zij deel aan belangrijke ontmoetingen van Nijestee met huurders, zoals de 'Binnenstebuiten dag' en de Participatiecafés die door de Huurdersraad worden georganiseerd. Een indicatie voor maatschappelijke oriëntatie van de raad zou de mate kunnen zijn waarin zij betrokken worden bij samenwerkingsverbanden van Nijestee. De raad is op meerdere momenten meegenomen bij de besluitvorming rond de prestatieafspraken met de gemeente Groningen. Een afvaardiging van de raad heeft ook jaarlijks een gesprek met de wethouder. Overigens zijn de Raad van commissarissen, de Huurdersraad en de Ondernemingsraad unaniem zeer tevreden over de informatievoorziening. Deze wordt tijdig en zonder terughoudendheid gegeven en is to the point.

Aan het eind van de visitatieperiode heeft de raad voor de taak gestaan om een nieuwe directeur/bestuurder te benomen. Bij het opstellen van het profiel heeft de raad alle direct betrokkenen ook betrokken (management, Ondernemingsraad, Huurdersraad). De commissie heeft er bewondering voor hoe de raad vanuit zijn rol om het algemenere belang te dienen, na uitvoerige discussie heeft vastgehouden aan een benoeming conform het profiel

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de borging van de maatschappelijke missie en kernwaarden van Nijestee en de doorvertaling van de formele stukken (visie op besturen en toezicht) naar de samenstelling van de raad en naar het toezicht in de praktijk. Dezelfde passie van de uitvoeringsorganisatie voor volkshuisvesting en de huurder heeft de commissie waargenomen bij de raad van commissarissen.

5.6 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Ook wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

Uit de gesprekken met huurders (Huurdersraad, Huurdersvereniging en “losse” huurders) blijkt dat Nijestee niet alleen beleidsmatig huurders als focuspunt heeft, maar ook actief probeert om de huurdersbelangen op te halen. Zo heeft Nijestee, die een belangrijke huisvester voor jongeren is, ‘Pizzapraat’ opgezet. Een formule die wel jongeren trekt in plaats van de traditionele huurdersvergaderingen. Er worden voordeurgesprekken gehouden en in toenemende mate worden die gekoppeld aan slimme dataverwerking bij de planontwikkeling. Jaarlijks is er een ‘Binnenstebuiten dag’, waarin huurders en andere samenwerkingspartners worden uitgenodigd om over een bepaald thema te praten. In 2019 ging het bijvoorbeeld over groen in de stad.

De Huurdersraad ervaart dat zij een door de corporatie gewaardeerde gesprekspartner is, zowel ten aanzien van het beleid van Nijestee als bij het prestatieafspraken cycli met de gemeente. Net als de meeste corporaties betreft Nijestee bewoners bij planmatig onderhoud en renovatie, maar probeert nu, nu het weer ‘mag’, opnieuw de slag te maken naar stedelijke vernieuwing waarin de verschillende belangen van de verschillende betrokkenen uit de verschillende domeinen betrokken worden. Maar ook indirect haalt Nijestee wensen en behoeften van huurders op. Buurtbeheerders zijn oren en ogen van Nijestee. De vaklieden komen achter de voordeur. Nijestee ontwikkelt datasystemen die al die soort directe en indirecte signalen koppelt zodat die bij wijkanalyses gebruikt kunnen worden. Er is een procesmanager stedelijke vernieuwing aangetrokken om dit te faciliteren. Nijestee staat binnen het Groningse niet alleen bekend als de grootste corporatie, maar ook als de club die vooroploopt, veel initiatieven ondersteunt die de leefbaarheid in buurt stimuleren. Zo zijn zij mede initiator -en gebruikmaker van de Wijkmakers, een academie voor dorps- en wijkontwikkeling, waarin medior medewerkers van diverse organisaties die vanuit de organisatie actief zijn in de wijk samen met ‘buurtactivisten’ kennis delen en netwerken opbouwen. Ook leefbaarheidsinitiatieven zoals ‘Pimp je plek’, maken verbinding tussen Nijestee en bewoners en hebben als bijvangst dat het Nijestee veel leert over wat er speelt.

In de visitatie is gebleken dat Nijestee zich veelvuldig manifesteert in allerlei overleggroepen, samenwerkingsverbanden, tafels etc. Voor de commissie zijn dit evenzoveel gelegenheden waarin Nijestee zich maatschappelijk verbindt zijn relevante omgeving en zich zo ook (informeel) legitimeert. Echter: de commissie meent dat Nijestee het zich ‘makkelijker’ maakt, zowel in het aangaan als in het evalueren van samenwerkingen, als er een scherper, concreter, beleidskader is ten aanzien van samenwerkingen.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Permanente drive om op directe en indirecte manier het werk te laten aansluiten op de belangen van de huurders en bewoners;
- De inzet van datamanagement om goede beelden te krijgen van wat de huurders willen.

Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. Nijestee heeft heldere jaarverslagen waarin duidelijk staat wat er het gerapporteerde jaar is gebeurd en met welke personele en financiële middelen dat gebeurd is. Daarbij wordt in beschrijvende zin teruggekeken in de tijd. In het jaarverslag wordt de strategiekaart van het afgelopen jaar opgenomen en wordt in het eerste hoofdstuk bij de 'meetbare resultaten' weergegeven in hoeverre de KPI's ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

De website maakt het met een druk op de knop mogelijk om jaarverslagen vanaf 2015 te downloaden. Ze hebben vanaf 2017 dezelfde indeling, hetgeen vergelijken voor een geïnteresseerde toch mogelijk maakt.

Het heeft de commissie verbaasd dat er geen samenvattingen van de jaarverslagen op de website staan, zoals het ook jammer is dat er van de belangrijkste standpunten van de corporatie niets is terug te vinden, anders dan het Strategisch Kader.

De bewonersverhalen die op de website staan geven overigens wel een informatief beeld over waar Nijestee voor staat en wat het belangrijk vindt. Een creatieve manier om je belangrijkste thema's te verantwoorden. Daarnaast worden die verhalen (en ander nieuws) ook gepubliceerd in een gratis huis-aan-huis krant in de gemeente Groningen en in de maandelijkse digitale nieuwsbrief waar iedereen zich op kan abonneren.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft twee pluspunten op grond van de van de overweging dat Nijestee op een toegankelijke manier over weet te brengen wat Nijestee doet voor de huurders.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	8
Openbare verantwoording	8
Oordeel	8

5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Er is een procuratiesysteem waarbij alle medewerkers tot €1.000,- mogen uitgeven, mits het te verantwoorden is. Dat getuigt van groot vertrouwen in de medewerkers;
- Nijestee heeft duidelijke kaders op een groot aantal terreinen, waardoor er veel vrijheid gegeven kan worden aan medewerkers;
- Nieuwe medewerkers en nieuwe leden van de raad van commissarissen lijken wel geboren te zijn met het DNA van Nijestee. Iedereen heeft dezelfde drive om het goede voor de huurders te doen en voor de ongedeelde stad;
- Een compliance overleg dat ervoor zorgt dat Nijestee zeer goed aangesloten is op veranderingen in regelgeving en formele vereisten.

Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 8,2:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	8,5
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	8
Externe legitimatie en verantwoording	8
Oordeel Governance	8,2

6 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Waardering netwerk
- Reputatie-Quotiënt
- Definiëring netwerken Pieterjan van Delden
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Met een stevige basis naar de toekomst

In deze 'position paper' vertellen we in het kort waar Nijestee voor staat, wat we wilden bereiken in de periode 2018-2021, wat er van onze doelen terecht is gekomen en wat typisch bij Nijestee hoort.

Ruim 100 jaar betaalbare woningen bouwen en beheren

We zijn een maatschappelijk gedreven corporatie die van betekenis wil zijn voor huurders, woningzoekenden en de stad Groningen. We bieden voldoende goede betaalbare woningen in vrijwel alle wijken van de stad, zodat mensen een woning kunnen kiezen die hen past. We werken samen met anderen aan prettige buurten en huisvesten vooral mensen met een lager inkomen of mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen. Een ongedeelde stad met gemengde wijken is ons ideaal.

We moeten vooral woningen bijbouwen. Nu is er al schaarste en de Groningse bevolking groeit, ook de groep mensen met een lager inkomen. Daarnaast staat de verduurzaming van onze woningen hoog op onze agenda. We willen daarmee woningen niet alleen betaalbaar houden, maar bewoners ook meer comfort bieden en het milieu minder belasten.

We hebben een groot hart voor huurders. Dat maakt dat we niet het geld, maar de mensen vooropstellen. We maken geen winst, we potten geen geld op. In 2019 bestonden we 100 jaar. We zetten toen letterlijk de bloemetjes buiten en nodigden huurders uit om die te komen halen om hun eigen huis of tuin op te fleuren. We zorgen ervoor dat we kunnen voortbestaan, zodat ook toekomstige generaties betaalbaar kunnen wonen. We besteden ons geld zo effectief mogelijk, want onze huurders brengen het op.

Tevreden huurders en goede, betaalbare woningen in plezierige buurten

Huurdertevredenheid en zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad zijn onze strategische doelen. We maken onze maatschappelijke opgave en inspanning graag praktisch om anderen inzicht te geven in waar we op sturen, wat we bereiken en om onszelf scherp te houden.

De afgelopen jaren stelden we zes thema's centraal:

1. Tevreden huurders

- We hebben hart voor mensen die van ons (willen) huren. We zijn pas tevreden als zij dat zijn;
- We betrekken bewoners bij beleid en uitvoering;
- We willen van toegevoegde waarde zijn voor onze bewoners en woningzoekenden.

2. Voldoende woningen

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

3. Betaalbaar wonen

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

4. Goede woningen

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

5. Duurzaamheid

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

6. Plezierige, veilige buurten

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

Nijestee biedt ruimte

Nijestee i

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

Volop aan de slag

We scoren goed als we worden vergeleken met andere corporaties op het terrein van huurdertevredenheid of organisatiekosten. De basis is op orde. Toch zien we kansen voor verbetering in het dagelijks contact met huurders en de kwaliteit van onze woningen. We hebben veel kennis in huis. De kunst is om al die kennis nog beter te benutten in het belang van de volkshuisvesting. We maakten een start om meer met data te werken en kennis in hoofden aan te vullen met harde cijfers. Dit gaan we samen verder vormgeven, zodat we onze keuzes integraler afwegen en beter onderbouwen.

Terugkijkend zijn we er nauwelijks in geslaagd om de wachttijden voor woningzoekenden te verkorten. Maar wellicht was deze opgave ook wel te groot voor ons alleen en hebben we dit doel te hoog gesteld. Door rijksbeleid is er nu een nijpend woningtekort, daar kunnen wij niet tegenop bouwen. We zijn er de afgelopen vier jaar wel in geslaagd om 904 nieuwe betaalbare huurwoningen te bouwen, waaronder 50 in de middenhuur. Ook pasten we samen met corporaties en huurvertegenwoordigingen het woonruimteverdeelsysteem in de stad Groningen aan om woningzoekenden meer kans op een geschikte woning te geven, onder meer via loting. Dit is in september 2021 ingegaan. De eerste resultaten laten zien dat het systeem werkt zoals we bedoeld hebben.

We verhuren woningen aan mensen die vaak niet veel te besteden hebben. We matigden daarom de jaarlijkse huurverhoging. De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen is in totaal met 1,1% licht gestegen van € 471 in 2018 naar € 492 in 2021. Als we merken dat iemand de huur niet kan betalen, nemen we persoonlijk contact op om schulden te voorkomen. In het overgrote deel van de gevallen lukt het om afspraken over de betaling te maken. In het uiterste geval moeten we iemand ontruimen wegens huurschuld. Het aantal ontruimingens wegens huurschuld daalde van 18 huishoudens in 2018 naar 8 in 2021.

Jaarlijks verduurzaamden we 300 tot 350 bestaande woningen. Onlangs maakten we met een samenwerkingspartner meerjarige afspraken, want we willen het tempo erin houden met beheersbare prijzen. Dat is ook nodig, want bewoners staan in de rij om op hun energiekosten te kunnen besparen.

Nuchter en een tikje eigenzinnig

Iedere corporatie moet voldoen aan de wettelijke taak. Daarbinnen kan elke corporatie een eigen beleid of aanpak kiezen. Wij kiezen voor een nuchtere en een tikje eigenzinnige manier. We geven een paar voorbeelden.

Daadwerkelijk bouwen aan een ongedeelde stad

We waren de afgelopen jaren de grootste bouwer van nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Groningen. Eind 2021 hadden we bijna 600 woningen in uitvoering en we hebben de komende jaren plannen voor nog honderden betaalbare woningen. We onderzoeken op welke manier we middeninkomens kunnen bedienen met middenhuur en sociale koop, zonder dat dit ten koste gaat van onze sociale huurwoningen. Ook maken we afspraken met de gemeente over de locatie van sociale huurwoningen om ons ideaal van de ongedeelde stad te realiseren. Zo voegen we sociale huurwoningen bij voorkeur toe in gebieden waar voornamelijk koopwoningen (gepland) zijn. Daarnaast reserveren we 10% van alle nieuwe woningen voor mensen die zorg of begeleiding aan huis ontvangen via een instelling.

Huurdersraad is volwaardige gesprekspartner

Wij overleggen veel en graag met onze Huurdersraad, een groep van maximaal 11 huurders die ons gevraagd en ongevraagd van advies voorziet. Ze denken als volwaardige gesprekspartner mee over de beleidskeuzes die we maken. We betrekken hen in vroeg stadium en geven openheid van zaken, zodat ze kunnen begrijpen wat de (financiële) gevolgen van keuzes zijn.

We nodigen bewoners uit om hun buurt in bloei te zetten

Een groene woonomgeving is fijn om naar te kijken en in te verblijven. Ook wordt groen in stedelijke gebieden steeds belangrijker om verkoeling te bieden in hete zomers. Daarom nodigen we bewoners al meer dan 10 jaar uit om samen met hun buren stenen door planten te vervangen, balkons op te fleuren of plantenbakken van bloemen te voorzien. De kosten zijn voor onze rekening.

Eigen onderhoudsdienst

We beheren circa 14.000 woningen. In die woningen kan iedere dag iets stuk gaan, bijvoorbeeld door slijtage. We hebben een eigen onderhoudsdienst. Het is een bewuste keuze om met eigen mensen te werken: zij kennen de huizen, de buurten en de mensen die er wonen. Specialistische klussen, zoals rioleringsonderhoud, asbestsanering of het verhelpen van storingen aan installaties besteden we uit.

Nijestee biedt ruimte

Nijestee i

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

We bellen bij huurders aan

We willen weten wat er speelt in buurten en wat huurders belangrijk vinden. Als we plannen hebben om bijvoorbeeld woningen te verduurzamen of de woonomgeving anders in te richten, vragen we bewoners naar hun ideeën. Dat doen we door aan te bellen en korte ‘voordeurgesprekken’ te voeren. We laten van tevoren weten dat we komen, zodat mensen zich hier op kunnen voorbereiden. Tijdens de voordeurgesprekken gaan soms ook leden van de Huurdersraad mee. Daarnaast nodigen we collega’s uit die vanuit hun vakgebied zelf geen contact met huurders hebben.

Pizzapraat met jongeren

Onze ervaring is dat er vaak wat oudere mensen op bijeenkomsten af komen, terwijl we onderhand zo’n 3.000 studio’s en kamers verhuren aan jongeren. We gingen daarom als experiment samen met een groep van 12 jongeren af en toe een pizza eten en vroegen hoe zij denken over onderwerpen als onderhoud, geldzaken, leefbaarheid of onze dienstverlening. De gesprekken leverden ons nuttige tips op, dus dit is voor herhaling vatbaar.

Met een stevige basis naar de toekomst

Op het moment van schrijven werk ik nog geen drie maand bij Nijestee. Als ik om me heen kijk, zie ik dat er veel in beweging is. Er is een wooncrisis, een energiecrisis, een vluchtelingen crisis en een klimaatcrisis. We kampen met hoge bouwkosten en onzekerheid over de levering van materialen. Ook is er een tekort aan personeel in de bouw en voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, terwijl de vergrijzing eraan zit te komen.

We voelen daarom de noodzaak om op een aantal punten onze koers bij te stellen. Ik pak er vier uit:

1. De energieprijzen zijn sinds 2021 explosief gestegen en de verwachting is dat die voorlopig hoog zullen blijven. We willen daarom de huidige projectmatige verduurzaming van bestaande woningen versnellen en vooral de individuele verduurzaming op verzoek veel breder opzetten. Op die manier kunnen we sneller inspelen op vragen van huurders;
2. Er is en blijft een grote vraag naar betaalbare woningen in de stad. Waar mogelijk willen we nog meer bouwen dan we nu al doen. We zien kansen om sneller te bouwen als we in samenwerking met de gemeente en marktpartijen meer bouwcapaciteit, locaties en ruimte voor flexwoningen creëren;
3. De nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zet in op landelijke afdwingbare prestatieafspraken in ruil voor de afschaffing van de verhuurdersheffing. De provincie krijgt een coördinerende rol in dit proces. We willen een nadrukkelijke rol nemen in de lokale en provinciale samenwerking om de positie van de stad en de belangen van huurders en woningzoekenden goed te kunnen behartigen;
4. We hechten aan een relatie tussen de prijs met de kwaliteit van een woning en niet met het inkomen. Maar we zullen ons huurbeleid moeten aanpassen vanwege landelijke inkomensafhankelijke richtlijnen en een mogelijk fundamentele wijziging van de huurtoeslag. Dit doen we in samenspraak met onze Huurdersraad en andere partners in de lokale samenwerking.

De komende tijd zullen we samen met alle medewerkers, de Huurdersraad en Raad van Commissarissen onze koers naar de toekomst uitzetten.

Tot slot

Het proces om samen met de gemeente en onze Huurdersraad te komen tot prestatieafspraken verloopt prima. We voeren het juiste gesprek in een goede, constructieve sfeer. We verwachten dat de samenwerking en de onderlinge afstemming met de andere Groningse corporaties in Stad en Ommeland steeds hechter wordt. We verwachten ook verdergaande samenwerking en onderlinge afstemming op het thema wonen en zorg. De komende jaren blijven we ons volledig inzetten voor goede, voldoende en betaalbare huurwoningen in Groningen. Huurders en woningzoekenden kunnen ook in de toekomst op ons rekenen.

Esseline Schieven
Algemeen directeur/bestuurder Nijestee

Factsheet maatschappelijke prestaties

Vitale wijken en leefbaarheid

Leefbaarheid is meer dan alleen dagelijks beheer en onderhoud. Het gaat over de manier waarop (groepen) bewoners met elkaar samen wonen en over de kwaliteit van voorzieningen als scholen, winkels of vervoer. Ons ideaal is een ongedeelde stad met gemengde wijken. We willen dat jong, oud, arm en rijk elkaar kunnen ontmoeten.

We kunnen niet alles zelf. Daarom werken we met partijen samen die verantwoordelijk zijn voor zorg, welzijn, voorzieningen of beheer van openbare ruimte.

In de visitatieperiode investeerde Nijestee in de leefbaarheid van diverse wijken. Een mooi voorbeeld is Sunny Selwerd. Dit is een samenwerking tussen Nijestee, gemeente Groningen, andere woningcorporaties en bewoners uit de wijk. Selwerd wordt de komende jaren verbeterd en vernieuwd. We maken de wijk Selwerd weer een toekomstbestendige, waar mensen een leven lang gelukkig en gezond kunnen wonen. We vervangen de afgebroken woongebouwen in fases door nieuwbouw.

Samen met buurtbewoners maakten we een ontwerp voor het groen in de wijk. Vervolgens vroegen we andere bewoners wat ze van de plannen vinden. We vinden het belangrijk dat bewoners meedenken.

Veilig wonen en aardbevingen

Een deel van het woningbezit van Nijestee bevindt zich in het aardbevingsgebied. Nijestee trekt samen met de gemeente en de corporaties in de provincie op om schades te verhelpen en de kosten te verhalen op de veroorzaker van de aardbevingen.

In 2021 sluisden we een subsidie van € 750 door naar huurders in de postcodegebieden die daar volgens de rijksregels recht op hadden.

Het risico van waardedaling van onze woningen, als gevolg van aardbevingen, houden we de komende jaren goed in de gaten.

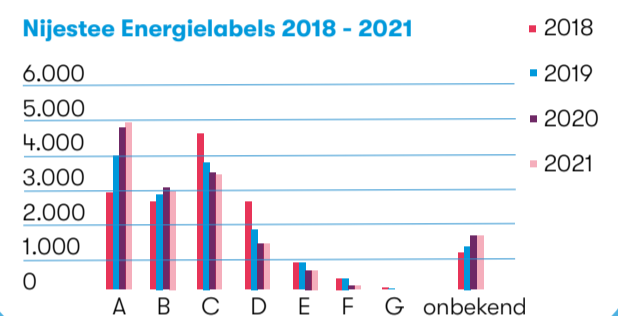
Binnen de contouren van het aardbevingsgebied bouwt Nijestee de woningen aardbevingsbestendig. De rekening voor de meerkosten sturen we naar de NAM.

Verduurzaming

We verduurzamen jaarlijks 300 tot 350 woningen projectmatig per straat of blok. Met deze investeringen snijdt het mes aan twee kanten: dit levert lagere woonlasten op en een goede woningkwaliteit. In 2020 behaalden onze woningen gemiddeld energielabel B, volgens afspraak. Onze volgende doelstelling is een vermindering van 2% CO₂-uitstoot per jaar. In 2020 en 2021 was de doelstelling door het vele thuiswerken vanwege corona nog niet haalbaar.

Sinds 2016 biedt Nijestee bewoners de mogelijkheid om zonnepanelen op verzoek te laten plaatsen. Nijestee betaalt de installatie en rekent dit door in een huurverhoging. Bij elkaar opgeteld worden de maandlasten vrijwel altijd lager. In het noordwesten van de stad legt WarmteStad een duurzaam warmtenet aan. In 2019 sloten we de eerste 216 woningen hier op aan. Daarna volgden nog 1.500 woningen.

We trekken ook samen met bewoners op om de woonomgeving te vergroenen. We vervangen stenen door planten en bomen. Dat is goed tegen de warmte in hete zomers.



Factsheet Maatschappelijke prestaties van Nijestee

Periode
2018 t/m 2021

Betaalbaarheid

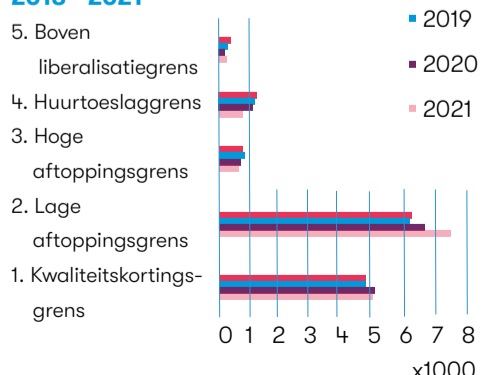
Van al onze huurwoningen heeft ruim 90% een huur onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Wij beseffen dat mensen desondanks een betalingsprobleem kunnen krijgen. Onze aanpak is om deze problemen zo vroeg mogelijk te signaleren en te voorkomen dat schulden oplopen. In de prestatieafspraken legden we vast om De VoorzieningenWijzer in te zetten. Dit is een groep experts die alle mogelijkheden weten om te besparen op vaste lasten. In 2021 is 62 keer van dit aanbod gebruik gemaakt. Dit leverde een gemiddelde besparing op van € 420 per huishouden per jaar.

Gemiddelde huurprijs sociale huurwoning

2018: € 471
2019: € 477
2020: € 492
2021: € 492

Huurverhoging	2018	2019	2020	2021
Rijksbeleid	2,40 %	2,60 %	3,60 %	0 %
Huurverhoging Nijestee	1,90 %	1,60 %	2,55 %	0 %

Nijestee huurklassen 2018 - 2021



Wonen en Zorg

Nijestee is een corporatie met een sociaal gezicht. Wij zien het als onze taak om kwetsbaren binnen onze samenleving van onderdak te voorzien.

Het beleid van de rijksoverheid is dat iedereen zoveel mogelijk zelfstandig woont. De gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van begeleiding of zorg van mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Aangezien deze groep vaak is aangewezen op een uitkering, huren ze veelal van een woningcorporatie. We werken daarom nauw samen met de WIJ-teams en met hulpverleningsinstellingen die deze bewoners bijstaan.

Ons beleid is om 10% van alle nieuwbouw te reserveren voor kwetsbare bewoners die door een instelling worden begeleid. In 2021 deden we een open oproep aan instellingen om zich te melden, zodat we op tijd rekening kunnen houden met wensen voor de plek in een woongebouw of voor de inrichting. In ruil voor de woningen vragen we de instelling een inspanning te leveren die meerwaarde heeft. In 2022 evalueren we deze werkwijze.

Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling

De stad blijft groeien, zo ook de vraag naar goede, betaalbare huizen. We willen dat er voor mensen met lagere inkomens iets valt te kiezen. Daarom groeien we op z'n Gronings: we gaan nieuwe betaalbare woningen bijbouwen omdat daar vraag naar is. In beperkte mate verkopen we ook betaalbare huurwoningen. Het geld dat we met de verkoop verdienen steken we in woningverbetering en nieuwbouw.

Met ingang van 2015 waren corporaties beperkt tot beheer en bouw van sociale woningen voor mensen met een laag inkomen. De markt moest de andere groepen bedienen, maar dat gebeurde onvoldoende. In 2021 leverden we de eerste weer 50 middenhuurwoningen op. Bouw, verhuur en beheer van sociale woningen blijft onze eerste taak.

Toename woningvoorraad	2018	2019	2020	2021
Nieuwbouw	48	8	613	235
Aankoop	1	2	0	0

Afname woningvoorraad	2018	2019	2020	2021
Sloop	-293	0	-145	0
Verkoop	-105	-125	-96	-72

Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie. Een * geeft aan dat van of namens de betreffende persoon ook een enquête is ontvangen.

Raad van Toezicht Nijestee

Jan de Jeu, voorzitter
Angela Jonkman, lid
Erik van der Laan, lid
Ine Scholten, lid en vicevoorzitter

Directeur-bestuurder Nijestee

Esseline Schieven

Ondernemingsraad Nijestee

Fyona de Jong, voorzitter
Paula Duursma, lid
Edward Berends, lid

Medewerkers Nijestee

Alexander Criens, teamleider vakmannen
Jelle Visser, manager woonservice, programmamanager dienstverlening
René Hovenkamp, medewerker wonen
Willem Jan Wierenga, projectleider onderhoud
Willem Pieter Schoonveld, buurtbeheerder
Yvette de Vries, wijkcoördinator
Roelof Bouma, portfoliomanager*
Sjoukje Veenema, procesmanager stedelijke vernieuwing
Anda de Blécourt, wijkcoördinator
Ynskje van Meurs, projectleider

Directieteam Nijestee

Carla Terhell, directeur woondiensten*
Jan-Gerrit Houtsma, directeur financiën en informatie
Sandra Zandstra, controller

Gemeente

Alfons Boer, beleidsadviseur zorg en wonen*
Yvonne Koelemaij, projectleider woonzorgvisie*
Nicole de Bruijn, beleidsadviseur wonen*
Jaap Haks, ontwikkelmanager wonen
Michiel de Boer, programmamanager wonen
Elte Hillekens, raadslid GroenLinks

Huurdersraad

Peter Rozema*
Rob Kauffman
Patrick Schuringa*
Henk Panneman*

Zorg- en welzijnsinstellingen

Tom Pieters, Lentis*

Gabrielle Bruggeman, Cosis*
Elizabeth van Berkum, Philadelphia
Marco Timmer, De Zijlen*

Collega-corporaties

Monique Louwes, SSH Utrecht

Wijkvertegenwoordigers en bewoners

De visitatiecommissie sprak, in twee gesprekken, met 18 huurders. Onder meer waren vertegenwoordigd: Bewonersvereniging Waterland*, Huurdervereniging Kostverloren*, Woongroep Brasa*, Bewonersvereniging Dreesflat*, Woonvereniging GEMA*.

Overig

Ingeborg Hollak, Rijksuniversiteit Groningen*
Yvonne ten Hoeve, Buurtvereniging Badstratenbuurt*
Ria Visser, Hanzehogeschool Groningen*

Korte cv's visitatoren

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken, voorzitter van de RvC van SSH, coördinator van de Erasmus/ESAA opleiding "Besturen met een kernopdracht" en voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 15 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur. Ook was en is hij betrokken bij diverse opleidingen en cursussen, zowel inhoudelijk als bij het opzetten daarvan, is een veel gevraagd inleider en dagvoorzitter en geeft hij jarenlang al gastcolleges aan diverse onderwijs- en opleidingsinstituten. Zijn hobby's zijn muziek, squash en judo.

Monique Ruimschotel (visitor) heeft een bestuur sociologische achtergrond (Erasmus Universiteit Rotterdam) en heeft veel ervaring als adviseur, directeur, bestuurder en toezichthouder op het brede terrein van onderwijs, arbeid, welzijn en wonen. Sinds 2010 is zij zelfstandig adviseur en sociaal ondernemer, in welke laatste rol zij o.a. instrumenten en projecten voor grootschalige vrijwillige arbeidsmobiliteit ontwikkelt en stimuleert.

Stefan Cloudt (secretaris) combineert wetenschap en praktijk waar het gaat om de interne organisatie van maatschappelijke ondernemingen. Hij doceert Organisationswetenschappen bij Tilburg University en is verbonden aan onder meer de Amsterdam School of Real Estate. Daarnaast adviseert hij woningcorporaties over strategie, organisatie en samenwerkingsverbanden. Stefan voert voor Cognitum maatschappelijke visitaties uit en is door de Vlaamse minister van Wonen benoemd om ook daar prestatie-beoordelingen uit te voeren. In 2015 promoveerde hij op een proefschrift over organisatieontwikkeling bij woningcorporaties. Hij heeft toezichthoudende ervaring als lid van twee RvC's van middelgrote corporaties en is benoemd in de Programmaraad van de VTW-academie.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Cognitum B.V.

Cognitum B.V. verklaart hierbij dat de visitatie van **Nijestee** in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum B.V.** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum B.V.** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum B.V.** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Geldermalsen, 14 juli 2022 de heer J. Haagsma | directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van Nijestee in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ondergetekenden heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Bussum, de heer J. van der Moolen | voorzitter visitatiecommissie

Amsterdam, mevrouw M. Ruimschotel | visitor visitatiecommissie

Roggel, de heer S. Cloudt | secretaris visitatiecommissie

Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

Cijfer	Benaming
1	Zeër slecht
2	Slecht
3	Zeër onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeër goed
10	Uitmuntend

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Als de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Als de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview, deze krijgen vooraf een enquête toegezonden. Daarnaast wordt afgesproken welke belanghebbenden alleen via een enquête worden betrokken. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden op de een of andere manier betrokken. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitvoeren van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het conceptrapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2018 t/m 2021
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2018 t/m 2021

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2018 t/m 2021
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2018 t/m 2021
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2018 t/m 2021
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2018 t/m 2021
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeente Groningen 2018 t/m 2021
- Samenwerkingsovereenkomsten met huurdersvertegenwoordigingen
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en Participatie/Huurdersraad 2018 t/m 2021
- Aantal adviezen van de /Participatie/Huurdersraad + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder en OR 2018 t/m 2021
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2018 t/m 2021
- dVi 2015, 2017 en 2018
- Oordeelsbrieven AW 2018 t/m 2021
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2018 t/m 2021
- Begroting 2018 t/m 2021
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2018 t/m 2021
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente		Huurdersorganisatie		Corporaties	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te	7,3	7,5	7,3	7,7	10,0	7,6
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te	7,3		8,0		10,0	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	8,0		5,7		8,0	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	6,3		7,0		8,0	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	6,0		6,3		6,0	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	6,7		8,0		7,0	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	6,3		7,3		9,0	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgew	9,0		10,0		6,0	
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt	8,0		8,0		6,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.	9,0		10,0		6,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.	9,0		8,0		6,0	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking	8,0		7,3		9,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende	6,0		7,3		7,0	
De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over	8,0	7,3	8,0				
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	6,0	7,6	7,3	7,8	9,0	7,8
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	8,0		8,0		8,0	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden			8,0		8,0	
	Er is een effectieve structuur van overleg	7,0		8,0		8,0	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	8,0		8,0		8,0	
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	8,0		8,0		8,0	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	8,0		7,3		6,0	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	8,0		8,0		7,0	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	8,0	7,4	8,0	8,0	9,0	8,3
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	8,0		8,0		9,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	5,5		8,0		8,0	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	8,0		8,0		7,0	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelenb beschikbaar	8,0		8,0		8,0	

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			8,3
	Sympathie	8,9	
	Waardering en respect	7,9	
	Vertrouwen	8,3	
Producten en diensten			8,0
	Staat garant voor haar producten en diensten	8,6	
	Kwaliteit	7,9	
	Innovatief	7,9	
	Prijs/ waardeverhouding	7,7	
Visie en leiderschap			8,0
	Sterk leiderschap	8,1	
	Inspirerende visie	8,2	
	Herkent en benut marktkansen	7,6	
Werkomgeving			7,9
	Goed georganiseerd	8,0	
	Aantrekkelijke werkgever	7,8	
	Goed gekwalificeerd personeel	8,0	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			8,3
	Milieubewust	7,8	
	Hoge standaard voor omgang met personeel	8,8	
Financiële performance			8,2
	Financiën op orde	8,3	
	Presteert beter dan collega corporaties	8,0	
	Goede vooruitzichten voor de toekomst	8,3	

Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

Pieterjan van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden.
- *De niveaubepalende condities*
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten.
- *De effectuerende condities*
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegeane afhankelijkheden.
- *De faciliterende condities*
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Nijestee is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2018-2021.

Nijestee !

Stichting Nijestee, Groningen

L 1109

Woningmarktregio:
Groningen Drenthe

Inleiding

In de prestatie-monitor van Nijestee wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Nijestee.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Nijestee de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel *'presteren naar opgaven en ambities'*, in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Nijestee ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de indeling van *'presteren naar opgaven en ambities'* in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Nijestee

Het bezit van Nijestee ligt in de gemeenten Groningen, Haren (per 1 januari 2019 onderdeel van gemeente Groningen), Bedum (per 1 januari 2019 onderdeel van gemeente Het Hogeland) en Tynaarlo.

Hieronder wordt, als het werkgebied van de corporatie uit meerdere gemeenten bestaat, per gemeente aangegeven hoeveel woningen zij daar hebben.

	Woningen ultimo 2021
Gemeente Groningen	13.957
Gemeente Het Hogeland	0
Gemeente Tynaarlo	16
Totaal	13.973

Bron: gegevens corporatie

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 waren:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwpoging (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatie gebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Nijestee heeft geen prestatieafspraken op regionaal niveau.

Nijestee is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Regiovisie Groningen-Assen				
G13 (Alle corporaties in de provincie Groningen)				

1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Nijestee ligt in de gemeenten Groningen, Haren (tot 1 januari 2019, daarna onderdeel van gemeente Groningen), Bedum (tot 1 januari 2019, daarna onderdeel van gemeente Het Hogeland) en Tynaarlo. Het over grote deel van het bezit ligt in de gemeente Groningen. Gelet op het geringe bezit in de gemeenten Hogeland en Tynaarlo zijn met deze gemeenten geen prestatieafspraken gemaakt.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Gemeente Groningen, corporaties Lefier, Steelande Wonen, Christelijke Woningstichting Patrimonium en De Huismeesters, Woonzorg, woningstichting Wierden en Borgen. En de bij de corporaties behorende huurdersvertegenwoordigingen.				

Nijestee is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Warmtestad				
Huisvestingsverordening				
Convenant Jongerenhuisvesting				
Woonurgentie Groningen				
Klachtencommissie gezamenlijke corporaties Groningen				
Ghuus.nl (vindbaarheid jongerenhuisvesting)				

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken “SMART”?

De vierjaarlijks gemaakte kaderafspraken (zie 2.6) vormen de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken. Partijen hebben hun langjarige ambities helder vastgelegd en vertalen deze naar jaarlijkse uitvoeringsplannen (prestatieafspraken) waarbij de lokale, regionale en landelijke relevante onderwerpen worden meegenomen. Denk hierbij aan de thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid, waarbij ook rekening wordt gehouden met het landelijk geldende beleid. Tegelijkertijd komt ook een meer regionaal/lokaal thema aan de orde, namelijk veilig wonen met aardbevingen.

De afspraken zijn grotendeels SMART (sommige afspraken zijn niet kwantificeerbaar naar de individuele partij, sommige zijn benoemd als uitgangspunt en sommige beschrijven intenties).

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

De gemaakte prestatieafspraken zijn wederkerig (met in mindere mate de huurdersorganisaties, maar dat is een landelijke tendens). In de uitvoeringsafspraken is duidelijk gemaakt welke taken de gemeente op zich neemt en welke taken er bij de verschillende corporaties ligt. Hieruit blijkt duidelijk dat ook de gemeente haar rol pakt. Een mooi voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld de afspraak in 2019 op het gebied van betaalbaarheid, waarbij wordt afgesproken dat de gemeentelijke lasten voor de huurders niet stijgen. Het waarborgen van de betaalbaarheid is daarmee een gezamenlijke taak en komt niet enkel op de schouders van Nijestee en de andere corporaties terecht.

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

Partijen werken samen aan de vorming van de afspraken, op basis van de gezamenlijk opgestelde ambitiekaders worden de jaarlijkse prestatieafspraken opgesteld (zie onder 2.6). De corporaties zijn ook actief betrokken bij de gemeentelijke woonvisie.

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Er zijn geen andere partijen betrokken bij het maken van de prestatieafspraken, anders dan de gemeente Groningen, Nijestee en haar Groningse collega corporaties en de bij de corporaties behorende huurdersvertegenwoordigingen. Wel wordt er door het initiëren van samenwerking met diverse partijen en het uitvoeren van diverse onderzoeken (bijv. het onderzoek naar aanvaardbare woonlasten en de wijkaanpak), voldoende informatie van buiten naar binnen gehaald. Zo wordt de input van andere partijen alsnog meegenomen in de uitvoeringsafspraken.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

Nijestee maakt samen met haar collega corporaties, de gemeente Groningen, de Participatieraad en de huurdersvertegenwoordigingen van de collega corporaties, jaarlijks prestatieafspraken. De eerder gemaakte meerjarige Kaderafspraken die de gemeente en corporaties hebben gemaakt, vormen een leidraad voor deze jaarlijkse uitvoeringsafspraken (prestatieafspraken). Op deze manier kan er jaarlijks invulling worden gegeven aan de hoofdthema's zoals deze zijn gesteld in de Kaderafspraken, waarbij er voldoende ruimte is voor actuele thema's en uitdagingen.

De prestatieafspraken zijn derhalve actueel en periodiek vinden er zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau overleggen plaats waar de afspraken gemonitord worden en indien nodig kunnen worden bijgesteld. Partijen gebruiken daarbij een dashboard (feitenkaart) dat op stedelijk niveau inzicht geeft over de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. De uitkomsten van het dashboard dient mede als input voor de start van het proces voor de nieuwe prestatieafspraken.

2.6 De andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

In de gemeente Groningen werken de gemeente en de corporaties al sinds 1998 met prestatieafspraken, vastgelegd in een "Lokaal Akkoord". Vanuit deze gedeelde visie op het wonen en leven in Groningen werken partijen samen.

Partijen hebben voor de jaren 2015-2020 en 2021-2025 kader prestatieafspraken gemaakt:
Kader prestatieafspraken 2015-2020: "Groningen blijft in beweging"; Ambitiekader 2021-2025: "samenwerken aan een thuis voor iedereen".

Deze kaders (deels mede gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie: "een thuis voor iedereen", waaraan sinds 2019 gezamenlijk is gewerkt, beschrijven per thema de ambities voor de komende jaren en vormen de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken over de jaren 2018 t/m 2020. Omdat het ambitiekader 2021-2025 in 2020 nog niet gereed was hebben partijen zich ten behoeve van de prestatieafspraken over 2021 gebaseerd op de biedingen en recente begrotingen van de woningcorporaties, wel is ook rekening gehouden met de opzet van het concept ambitiekader.

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken met de gemeente Groningen zijn in de verschillende jaren verschillend ingedeeld:

Indeling / thema's Groningen			
2018	2019	2020	2021
<ul style="list-style-type: none">• Vitale wijken en leefbaarheid• Woonruimteverdeling, doelgroepen en betaalbaarheid• Voorraadontwikkeling• Verduurzaming• Aardbevingen	<ul style="list-style-type: none">• Vitale wijken• Betaalbaarheid• Beschikbaarheid• Voorraadontwikkeling• Verduurzaming• Veilig wonen en aardbevingen	<ul style="list-style-type: none">• Vitale wijken en buurten• Vitale dorpen• Betaalbaarheid• Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling• Verduurzaming• Veilig Wonen en aardbevingen	<ul style="list-style-type: none">• Leefbaarheid• Beschikbaarheid• Betaalbaarheid• Wonen en zorg• Duurzaamheid

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2018 t/m 2021 als volgt weergegeven:

- 1) Vitale wijken en leefbaarheid
- 2) Betaalbaarheid
- 3) Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling
- 4) Wonen en zorg
- 5) Verduurzaming
- 6) Veilig wonen en aardbevingen

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

Afspraken m.b.t. Vitale wijken en leefbaarheid		
2018	Prestatie	
Gezamenlijk uitwerken van de nieuwe wijkaanpak: wijkvernieuwing 3.0	Gerealiseerd, sinds 2019 wordt er gewerkt vanuit de gezamenlijke agenda wijkvernieuwing 3.0. (FK 18)	✓
Gezamenlijk ontwikkelen van wijkanalyse en wijkprojectplan in de vier prioritaire wijken (Indische Buurt/De Hoogte, Beijum, Selwerd en De Wijert-Noord)	Gerealiseerd, sinds 2019 worden de plannen uitgevoerd. Vastgesteld in gemeenteraad in februari en oktober 2018. Nijestee is actief aanwezig in Selwerd, (in mindere mate in Beijum en De Wijert).	✓
We monitoren tweejaarlijks de leefbaarheid in de wijken en stellen jaarlijks vast wat er in de wijken moet gebeuren.	Gerealiseerd	✓
Corporaties zetten zich samen met partners actief in om overlast te voorkomen en bestaande overlastsituaties te bestrijden.	Implementatie escalatiemodel en onderdeel van de casustafels (FK 18)	
Corporaties gebruiken inbraakwerend hang- en sluitwerk bij nieuwbouw en grootschalige renovatie	Conform bouwvoorschriften	✓
Gemeente, corporaties en politie trekken gezamenlijk op bij het vergroten van bewustwording van bewoners en eigen maatregelen van huurders waar het gaat om het verbeteren van (sociale) veiligheid.	Staan beleid en dagelijkse praktijk	✓
In 2018 stelt Nijestee een budget van €800.000 beschikbaar stelt voor leefbaarheidsverbetering	Is beschikbaar gesteld (FK 18); € 723.000 uitgegeven (jv18)	✓
In 2018 stelt Nijestee een budget van €24.000.000 beschikbaar voor onderhoud	€ 22.000.000 uitgegeven (jv 18)	✓
2019	Prestatie	
In 2019 stelt Nijestee een budget van € 800.000 beschikbaar stelt voor leefbaarheidsverbetering; mede gericht op ondersteuning buurtinitiatieven	In 2019 € 1.101.000 uitgegeven; o.a. projecten: betover je brandgang, moestuintjes, verbetering omgeving Lewenborg (jv 19)	✓
In 2019 stelt Nijestee een budget van €20.400.000 beschikbaar voor onderhoud	€ 20.612.000 uitgegeven (jv 19)	✓
Nijestee draagt met nieuwbouw en vervanging bij aan vitale wijken	O.a. door nieuwbouw Helix, Meerstad, Reitdiep en Paddepoel (jv 19)	✓
Participatie uitvoering van wijkplannen voor Indische Buurt/De Hoogte, Beijum, Selwerd en De Wijert-Noord	Is onderdeel actief werken aan gemengde wijken en het rijk heeft via de Woondeal hiervoor ook subsidie beschikbaar gesteld (jv19)	✓
Inzetten op werk via social return: Zet in op werk voor buurtbewoners met afstand tot de arbeidsmarkt	Stedelijk niet van de grond gekomen	✗
Jaarlijkse monitoring van leefbaarheid	Verantwoording via jaarverslag en feitenkaart	✓
Structurele toepassing van het escalatiemodel ernstige overlast (incl. vastlegging, monitoring en evaluatie)	Dit is een bevoegdheid van de burgemeester	-
2020	Prestatie	

In 2020 stelt Nijestee een budget van € 985.000 beschikbaar voor leefbaarheidsverbetering; mede gericht op ondersteuning buurtinitiatieven	In 2020 € 1.247.000 uitgegeven; o.a. aan app tbv bewoners woontoren Atlas en inzet buurtbeheerders (jv 20)	✓
In 2020 stelt Nijestee een budget van € 21.800.000 beschikbaar voor onderhoud	Ruim € 22.000.000 uitgegeven aan onderhoud (jv20)	✓
Participatie uitvoering van wijkplannen voor Indische Buurt/De Hoogte, Beijum, Selwerd en De Wijert-Noord	Iom bewoners plannen in o.a. Selwerd, Oosterparkwijk (Vinkenstraat) en Beijum (Wibenaheerd) (jv 20)	✓
Inzetten op werk via social return: Zet in op werk voor buurtbewoners met afstand tot de arbeidsmarkt.	Stedelijk niet van de grond gekomen	✗
Jaarlijkse monitoring van leefbaarheid.	Via actualisatie wijkcompassen (FK20)	✓
Actief inzetten voor gemengde wijken en hierover actief communiceren met bewoners	In overleg met instellingen en door reservering 10% van de nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen (jv20)	✓
Met partijen leefbaarheid van buurten bewaken (o.a. door zorg en begeleiding kwetsbare groepen)	Door samenwerking in WIJ-teams en met diverse hulpinstellingen (jv 20)	✓
2021	Prestatie	
In 2020 stelt Nijestee een budget van € 565.000 beschikbaar stelt voor leefbaarheidsverbetering; mede gericht op buurtprojecten in eigen buurten	Uitgegeven: jv21 € 1.390.000 (jv 21); o.a. containeracties, vergroening, burendag, verbinding burens	✓
Participatie uitvoering van wijkplannen voor Indische Buurt/De Hoogte, Beijum, Selwerd en De Wijert-Noord	O.a. planontwikkeling in Beijum (Wibenaheerd) en Selwerd (jv 21)	✓

Afspraken m.b.t. Betaalbaarheid		
2018	Prestatie	
Corporaties hebben als uitgangspunt bij verduurzaming in de bestaande voorraad dat de besparing op de energielasten duidelijk hoger is dan de in rekening te brengen huurverhoging.	In 2018 450 woningen energiezuiniger gemaakt; bewoners profiteren van lagere woonlasten (jv 18)	✓
Nijestee: Huurprijsbeleid inflatie +0,5%	Toegepast (huurverhoging 1,9%) (jv 18)	✓
We onderzoeken aanvullende maatregelen voor handhaving van een voldoende goedkope huurvoorraad: om betaalbare woningen te kunnen (blijven) aanbieden aan de primaire doelgroep.	Nijestee voerde in 2017 een nieuw huurbeleid in, met daarin onder andere een verlaging van de streefhuur van 90% naar 80% van de wettelijke maximale huur Eind 2018 heeft Nijestee ten opzichte van de andere stad Groningse corporaties lagere huurprijzen (jv 2018)	✓
Werkafspraken maken om huurders met (dreigende) betalingsproblemen beter te ondersteunen: vroegsignalering	Partijen delen ervaringen rondom voorkomen van huurschulden, bijvoorbeeld bij vergunninghouders (FK18)	✓
Participatie onderzoek naar aanvaardbare woonlasten. Dit onderzoek vormt de basis voor eventuele nieuwe maatregelen en samenwerking in 2019 en verder.	Begin 2019 is het onderzoek afgerond. Dit vormde vervolgens de basis om in 2019 gezamenlijke doelen op te stellen. (FK 18)	✓
2019	Prestatie	
Maximale huursomstijging: inflatie + 0,5%.	Huursomstijging 1,12% (inflatie 1,6%) (jv 19)	✓
Nijestee biedt 90% van de woningen onder de aftoppingsgrenzen aan.	90% (jv 19)	✓
Corporaties hebben als uitgangspunt bij verduurzaming in de bestaande voorraad dat de besparing op de energielasten duidelijk hoger is dan de in rekening te brengen huurverhoging.	In 2019 395 woningen energiezuiniger gemaakt; bewoners profiteren van lagere woonlasten (jv 19)	✓

Gemeente en corporaties werken meer samen om in te zetten op vroegsignalering en preventie in samenwerking met andere partners (o.a. pilot met De VoorzieningenWijzer)	In Beijum De VoorzieningenWijzer als proef ingezet (jv 19). 42 huishoudens bespaarden gemiddeld € 400 per jaar	✓
Participatie opstellen pva met daarin de onderlinge verantwoordelijkheden rondom betaalbaarheid (oplevering 2 ^e kwartaal van 2019).	Corporaties beperken de huurstijging, gemeentelijke lasten stijgen niet of zeer beperkt. Gemeente heeft regie bij inzet WIJ teams en De VoorzieningenWijzer bij betalingsachterstanden.	✓
2020	Prestatie	
Huurverhoging inflatievolgend voor zittende huurders	2,55% (= 0,05% onder inflatie) (jv20)	✓
Streefhuur bij nieuwe verhuringen 85% van max redelijk	Conform eigen huurbeleid in overleg met Participatieraad vastgesteld	✓
Maximale huursomstijging: inflatie + 0,5%.	Inflatie + 0,8%. Afspraak met Participatieraad is dat het surplus van 0,3% wordt ingezet om de jaarlijkse huurverhoging in 2021 onder inflatie te brengen	X/✓
Bij energiemaatregelen huur maximaal verhogen tot 50% van de besparing	Conform eigen beleid	✓
Bij betaalbaarheidsproblemen o.a. De VoorzieningenWijzer inzetten	In juni 2020 De VoorzieningenWijzer versneld ingevoerd in verband met risico's op betalingsachterstand vanwege corona (jv 20)	✓
Via intensief maatwerk individuele huurders bij betalingsproblemen helpen.	Conform eigen incassobeleid (jv 20)	✓
Participatie formuleren doelen aanvaardbare woonlasten op basis van gemeentelijk woonlastenonderzoek	In de praktijk stelt iedere Groningse corporatie het eigen huurbeleid vast in samenspraak met de huurdersorganisatie	X
2021	Prestatie	
Huurverhoging gemiddeld inflatievolgend	Rijksbeleid: geen huurverhoging	-
Participatie onderzoek in hoe kwaliteitsaspecten als gezondheid, veiligheid en comfort kunnen worden vertaald in maatstaf voor woonkwaliteit in relatie tot de huurprijs	Landelijke huurbevriezing en gedeeltelijke huurverlaging in 2021	X
Inzichtelijk maken welke woningen onder de aftoppingsgrenzen HTS zijn aangeboden en toegewezen	Via jaarverslag 2021	✓
Gezamenlijk inzetten op preventie bij schuldenproblematiek (o.a. vroegsignalering en inzet De VoorzieningenWijzer)	Conform incassobeleid. 62 huishoudens bespaarden gemiddeld € 420 per jaar na inzet van De VoorzieningenWijzer (jv 21)	✓
Bieden maatwerk in schuldsituaties	Is onderdeel incassobeleid (jv 21)	✓

Afspraken m.b.t. Beschikbaarheid en voorraadontwikkeling		
2018	Prestatie	
Gemeenten en corporaties richten zich in 2018 op het uitvoeren van een aantal experimenten:		
- Het beter beschikbaar krijgen van de voorraad gezinswoningen voor gezinnen via labeling of aanpassingen van de huurprijs en verbeteren van de doorstroming van ouderen	Experiment is gestart en loopt door in 2019	✓
- Specifieke aandacht voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, onder meer door gerichte toewijzing	Experiment is gestart en loopt door in 2019	✓
- Wenszoekers en vergroten slaagkans starters, mogelijk via een lotingssysteem	Experiment is gestart en loopt door in 2019	✓
		X

- Alle corporaties gaan in 2018 werken met hetzelfde aanbiedingssysteem van de vrijkomende huurwoningen (WoningNet).	Experiment is gestart en loopt door in 2019.	
Nieuwbouw 107 woningen (gemeentelijk 314)	48 opgeleverd (jv 18)	X
Sloop: 293 woningen (gemeentelijk 325)	293 gesloopt (jv 18)	✓
Verkoop 50 sociale huurwoningen (gemeentelijk 328)	43 verkocht (jv 18)	✓
Corporaties nemen uitgangspunten uit de huisvestingsstrategie van de gemeente mee in hun lange termijn portefeuilleontwikkeling. Uitgangspunt is een ongedeelde stad.	Uitgangspunt in Strategisch Kader 2017-2020 Nijestee	✓
Toename van gemiddelde 100 woningen per jaar voor jongeren (500 eenheden over de periode 2016-2020)	Twee grote bouwprojecten onderhanden: Helix en Atlas, 446 wooneenheden voor jongeren (jv 18)	✓
2019	Prestatie	
Nieuwbouw 302 woningen (gemeentelijk 477)	Realisatie: 8 woningen. Vanwege vertraging worden 240 woningen Helix 1 ^e kwartaal 2020 opgeleverd (jv 19)	X
Sloop 61 woningen (gemeentelijk 125)	Geen woningen gesloopt (jv 19)	X
Verkoop 50 sociale huurwoningen (gemeentelijk 224)	55 sociale huurwoningen (jv 19)	X/✓
Participatie drietal experimenten (gestart in 2018):		
- Meer ruimte voor gezinnen	o.a. via urgentiebeleid (jv 19)	✓
- Beter huisvesten van bijzondere doelgroepen (spreiding/transparantie);	o.a. middels eigen beleid toewijzing 10% aan bijzondere doelgroepen (jv 19)	✓
- Wenszoekers, gedragsverandering en inzicht in wensen	Experiment loopt (doel weigeringen en no shows terugdringen)	✓
Toewerken naar een gezamenlijk aanbiedingssysteem voor alle sociale huurwoningen in de nieuwe gemeente Groningen. In de eerste helft 2019 wordt uitgezocht op welke manier dit mogelijk is	Gekozen is voor WoningNet. Nijestee verhuurt woningen al via dit systeem. Exacte gezamenlijke invulling is in ontwikkeling (jv 19)	✓
Participatie in het haalbaarheidsonderzoek naar een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor de provincie Groningen	Onderzoek loopt (jv 19)	✓
Na afronding van de evaluatie experimenten en de uitkomst van het woonbehoefteonderzoek, participatie opstellen huisvestingsstrategie voor de stad als geheel en per stadsdeel/wijk voor de verschillende bijzondere doelgroepen	Onderdeel herijking woonvisie (jv 19)	✓
Samenwerking bij versnelling nieuwbouwplannen	Nijestee neemt deel aan de gemeentelijke 'versnellingstafels' om plannen en initiatieven te bespreken	✓
Toename van gemiddeld 100 woningen per jaar voor jongeren (500 eenheden over de periode 2016-2020)	Twee grote bouwprojecten onderhanden: Helix en Atlas, 446 wooneenheden voor jongeren (jv 19)	✓
2020	Prestatie	
Nieuwbouw 407 woningen (gemeentelijk 505)	613 opgeleverd (jv 20)	✓
Sloop 145 woningen (gemeentelijk 169)	145 gesloopt (jv 20)	✓
Verkoop 50 sociale huurwoningen (gemeentelijk 144)	49 verkocht (jv 20)	✓
Participatie drietal experimenten (gestart in 2018):		
- Meer ruimte voor gezinnen	Adviezen zijn door de gemeente meegenomen in de nieuwe huisvestingsverordening (vastgesteld in 2021)	✓
- Beter huisvesten van bijzondere doelgroepen (spreiding/transparantie);		
- Wenszoekers, gedragsverandering en inzicht in wensten		
Participatie opstellen visie op woonruimteverdeling gemeentebreed	Visie is opgesteld, basis voor gemeentelijke huisvestingsverordening (jv 20)	✓

Toewerken naar een gezamenlijk aanbiedingssysteem voor alle sociale huurwoningen in de nieuwe gemeente Groningen	Visie op woonruimteverdeling vormt met gemeentelijke huisvestingsverordening (Woningnet) basis voor nieuw woonruimteverdeelsysteem (jv 20)	✓
Participatie in het haalbaarheidsonderzoek naar een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor de provincie Groningen	Onderzoek loopt (jv 20)	✓
Verbetering communicatie naar zoekende huurders	Onderdeel nieuw woonruimte-verdeelsysteem - Woningnet (jv 20)	✓
Toename van gemiddeld 100 woningen per jaar voor jongeren (500 eenheden over de periode 2016-2020)	Oplevering 446 wooneenheden in Helix en Atlas (jv 20)	✓
Samenwerking bij versnelling nieuwbouwplannen	Nijestee neemt deel aan de gemeentelijke 'versnellingstafels' om plannen en initiatieven te bespreken	✓
2021	Prestatie	
Nieuwbouw 293 sociale huurwoningen + 16 middenhuur	235 opgeleverd, waarvan 50 middenhuur (jv 21)	X/✓
Sloop: 0 woningen	Geen sloop (jv 21)	✓
Verkoop 50 sociale huurwoningen (meerjarenprogramma)	36 verkocht; verkoop on hold gezet vanwege grote vraag naar betaalbare huurwoningen (jv 21)	✓
Investeringsruimte voor nieuwbouw, verduurzaming, huurmatiging en leefbaarheid inzichtelijk maken	Is standaard onderdeel begrotingsproces met Participatieraad	✓
Invoering nieuwe spelregels voor woonruimteverdeling (vastlegging in gemeentelijke huisvestingsverordening)	Per 1 september 2021 ingevoerd (jv21)	✓

Afspraken m.b.t. Wonen en zorg		
2018	Prestatie	
Huurmaatwerk voor kwetsbare groepen/personen	Stedelijk geen gezamenlijke strategie opgesteld (FK18). Voor Nijestee standaard beleid, bijvoorbeeld maatwerk voor mensen met onvermijdbaar hoge zorgkosten (jv 19)	X/✓
Borgen dat langer zelfstandig thuis wonen mogelijk wordt gemaakt (incl woningaanpassing)	Standaard beleid, woningaanpassingen zoals trapliften lopen via de gemeente	✓
Participatie jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders	Gemeentelijke taakstelling 2018 is behaald (FK 18)	✓
2019	Prestatie	
Inzet op zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen	Standaard beleid, woningaanpassingen zoals trapliften lopen via de gemeente	✓
Participatie aan de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders	Totaal in Groningen 63 woningen aan statushouders verhuurd (jv 19)	
2020	Prestatie	
Uitwerken huisvestingsstrategie bijzondere doelgroepen, gemeente heeft regie	Via overleg met instellingen en bij nieuwbouw 10% beschikbaar voor kwetsbare groepen (jv 20)	✓
Participatie aan de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders	33% van de gemeentelijke taakstelling ingevuld (jv 20)	✓
2021	Prestatie	
Langer zelfstandig wonen (LZW): - Inzicht in opgave rondom LZW;	Onderdeel gezamenlijk opgestelde woonzorganalyse; deze heeft geleid tot	

<ul style="list-style-type: none"> - Inzicht in vraag en aanbod passende woningen; - Ontwikkeling maatwerkvoorzieningen tbv LZW; - Overleg met zorgpartijen over samenwerking bij LZW 	een woonzorgvisie die in februari 2022 is door de gemeente is vastgesteld en wordt uitgewerkt in een uitvoeringsagenda (FK21)	✓
Participatie uitstroom intramurale voorzieningen: <ul style="list-style-type: none"> - Inzicht in opgave; - Maken procesafspraken (gemeente; cliënt/zorg-aanbieder, corporatie); stroomschema Klantreis; - Monitoren invloed uitstroom op leefbaarheid 	Deze afspraken zijn deels uitgewerkt en worden verder meegenomen bij de uitwerking van de uitvoeringsagenda van de woonzorgvisie (FK21)	✓
Participatie aan de jaarlijkse taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders	34% van de gemeentelijke taakstelling ingevuld (jv 21)	✓

Afspraken m.b.t. Duurzaamheid		
2018	Prestatie	
Nijestee: 300 verduurzamen (gemeentelijk 1.357)	454 woningen verduurzaamd (jv 18)	✓
Participatie opstellen plannen voor het verduurzamen van de woningen in bezit van corporaties: <ul style="list-style-type: none"> - Masterplan Groningen Energieneutraal in 2035 - Actieplan Groningen aardgasvrij 2035 	Masterplan is opgesteld (FK18) Masterplan is in 2019 opgesteld	✓ X/✓
Gemeente en corporaties trekken samen op in de communicatie en informatie rondom bewustwording en energiezuinig gedrag bij het steeds duurzamer wordende woningaanbod	Bespaartips in nieuwsberichten Nijestee	✓
Behalen van gemiddeld energielabel B in 2020	Is doel van duurzaamheidsbeleid (jv 18)	✓
Nieuwe woningen worden vanaf 2018 energieneutraal en aardgasloos ontwikkeld	Nieuwbouw is veelal bijna energieneutraal. Aardgasloos is standaard	X/✓
In kaart brengen mogelijkheden zonnepanelen: gemeente en corporaties	Nijestee: 277 panelen aangebracht in 2018 (jv 18)	✓
800 woningen aansluiten bij Warmtestad via ketelhuizen in Selwerd.	Stedelijke afspraak met alle corporaties. Nijestee sloot de eerste complexen in Paddepoel aan in 2019 (jv 19)	-
Ontwikkeling 10-stromenplan	10-stromenplan is basis om in 2020 gemiddeld label B te halen (jv 18)	✓
2019	Prestatie	
Nijestee: 300 verduurzamen (gemeentelijk 1.249 won)	395 woningen verduurzaamd (FK19/jv19)	✓
Streven naar een gemiddeld label B in 2020.	Is onderdeel duurzaamheidsbeleid (jv19)	✓
Vorbereiden bezit in noordwesten op aansluiting warmtenet	216 woningen aan de Planetenlaan (Paddepoel) aangesloten (jv19)	✓
Lopende projecten: <ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren verduurzaming vve's; - Aanbod zonnepanelen ism Grunneger power; - Led-verlichting algemene ruimten; - HR++ glas bij schilderen; - Kleine schaal hybride pompen 	Eerste pilot met Groningen woont Slim in De Wijert in 2018 (jv 18) Standaard beleid Nijestee Standaard beleid Nijestee Standaard beleid Nijestee Proef bij 30 woningen (jv 19)	X/✓ ✓ ✓ ✓ ✓
Nieuwe woningen worden CO2-neutraal en aardgasloos ontwikkeld.	Onderdeel visie op duurzaamheid (jv 19)	✓
Gemeente werkt aan levering van warmte voor 10.000 huishoudens via Warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Zernike. Participatie aansluiting van minimaal 800 soc huurwoningen.	216 woningen aan de Planetenlaan (Paddepoel) aangesloten (jv19)	✓
Participatie opstellen energieplannen per wijk. Deze zijn in het voorjaar van 2019 gereed.	Is lopend project; gereed in 2021 (jv19)	✓

Stimuleren energiezuinig gedrag op huishoudniveau	Onderdeel visie op duurzaamheid (jv19)	✓
Bij verkoop woningen aanbieden verduurzamingspakket/participatie via Groningen woont Slim	Groningen woont Slim is in 2019 opgeheven	-
2020	Prestatie	
Nijestee: 361 verduurzamen (gemeentelijk 1.972 woningen)	344 woningen verduurzaamd (jv 20)	X/✓
Gemiddeld label B in 2020.	Doel behaald (jv 20)	✓
Streven naar gemiddelde energie-index van 1,35 in 2024.	Is doelstelling duurzaamheidsbeleid (jv 20)	✓
Uitgangspunt nieuwbouw CO2-neutraal en aardgasloos.	Onderdeel visie op duurzaamheid (jv 20)	✓
Reductie CO2-uitstoot 2% per jaar	Sinds 2017 gemiddeld met 1,18% gedaald (jv21). Niet gehaald in verband met het vele thuiswerken als gevolg coronamaatregelen	X
Waar mogelijk woningen aansluiten op warmtenet	In 2019 eerste 216 woningen aangesloten. Daarna volgden nog 1.500 woningen (factsheet)	✓
Aanbieden zonnepanelen	Standaard beleid sinds 2016	✓
Stimuleren verduurzaming vve's	Incidenteel konden/wilden eigenaren meeliften met projectmatige verduurzaming van gespikkelde complexen	✓
Bij verkoop woningen aanbieden verduurzamingspakket/participatie via Groningen woont Slim	Groningen woont Slim is in 2019 opgeheven	-
Participatie communicatiestrategie om Groningers bewust(er) te maken van aardgasvrij wonen en energietransitie	O.a. door ontwikkeling boekje met tips ('Groen doen') en persoonlijke informatie (jv 20)	✓
2021	Prestatie	
Nijestee: 350 verduurzamen (gemeentelijk 2.176 woningen)	279 woningen verduurzaamd (jv 21)	X
Nijestee gemiddelde energie-index: 1,32 (gem. 1,40)	Behaald: 1,32 (jv 21)	✓
Reductie CO2-uitstoot 2% per jaar (1.900 kilo p.w.)	Sinds 2017 gemiddeld met 1,18% gedaald (jv 21). Niet gehaald in verband met het vele thuiswerken als gevolg coronamaatregelen	X
Waar mogelijk woningen aansluiten op warmtenet	In 2019 eerste 216 woningen aangesloten. Daarna volgden nog 1.500 woningen (factsheet)	✓
Participatie communicatiestrategie om Groningers bewust(er) te maken op energiezuinig gedrag	O.a. door ontwikkeling boekje met tips ('Groen doen') en persoonlijke informatie; eind 2021 – nav stijgende energieprijzen zijn bewoners middels brief geattendeerd op mogelijkheid isolerende en energiebesparende maatregelen (jv 21)	✓

Afspraken m.b.t. Veilig wonen en aardbevingen		
2018	Prestatie	
Ontwikkeling nieuwbouw: aardbevingsbestendig	Is onderdeel proces (werkt vertragend (jv 18)	-
Waar mogelijk versterking combineren met verduurzamen.	Beperkt van toepassing (jv20)	-
2019	Prestatie	
Ontwikkeling nieuwbouw: aardbevingsbestendig	Beperkt van toepassing; ontwikkelingen volgen via participatie C13-overleg (jv19)	-
Waar mogelijk versterking combineren met verduurzamen.	Beperkt van toepassing (Jv20)	-
2020	Prestatie	
Ontwikkeling nieuwbouw: aardbevingsbestendig	Beperkt van toepassing (jv20)	-
Versterking van woningen verbinden aan energietransitie en verlaging van woonlasten	Beperkt van toepassing (jv20)	-
2021	Prestatie	
Geen nadere afspraken	-	-

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Nijestee zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Strategisch Kader 2017-2020: Groeien op z'n Gronings				
Strategisch Kader 2020-2023: Nijestee staat als een huis				

De hoofdlijnen van de ambities zijn:

Strategisch Kader 2017-2020: Groeien op z'n Gronings:

Basis vormt de missie: "waarom bestaan we en wat zijn onze waarden?"

Het ideaal van Nijestee is dat mensen met verschillende achtergronden en maatschappelijke posities samenleven in buurten en daarin zelf kunnen kiezen waar en hoe ze wonen in een huis dat als thuis voelt. Nijestee wil zo'n thuis bieden, vooral aan mensen met een lager inkomen of mensen die hulp of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te wonen.

De kernwaarden die daarbij gehanteerd worden zijn hart voor de mensen, het bieden van ruimte, eigenzinnigheid en nuchterheid.

De visie beschrijft het werkterrein en de ambities. Het werkgebied is de gemeente Groningen, daar worden sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen binnen de EU-norm. De duurere huurwoningen worden afgestoten en betaalbare woningen worden bijgebouwd. Door verduurzaming worden de woonlasten beperkt en wordt bijgedragen aan het milieu. Samen met bewoners, gemeente en andere partners wordt gestreefd naar goede en veilige wijken waar arm, rijk, jong en oud samen wonen en leven.

Voor de periode van het strategisch kader zijn vijf thema's centraal gesteld:

1. Voldoende woningen:
 - Bouwen om de wachttijden voor een sociale huurwoning te verkorten;
 - Faciliteren verhuizingen ten behoeve van doorstroming;
2. Betaalbaar wonen:
 - Keuze bieden aan mensen met lagere inkomens;
 - Behouden goedkope woningen;
 - Alleen betaalbare nieuwe woningen bouwen;
3. Goede woningen:
 - Keuze bieden bij onderhoud en verbetering;
 - Borgen dat woningen ook in de toekomst goed verhuurbaar zijn;
 - Verhuren veilige en gezonde woningen;
4. Duurzaamheid:
 - Gemiddeld label B in 2020;
 - Bieden mogelijkheid aan huurders om te besparen op energiekosten;
 - Borgen dat volgende generaties betaalbaar in Groningen kunnen wonen;
5. Plezierige, veilige buurten:
 - Iedereen voelt zich thuis in eigen straat en buurt;
 - Arm, rijk, jong en oud wonen door elkaar;
 - Buren kennen elkaar en leven prettig samen.

In overleg met de Participatieraad, de gemeente en de bewoners in straten en buurten wil Nijestee als betrouwbare partner werken een goed wonen in gemêleerde buurten.

Strategische Kader 2020-2023: Nijestee staat als een huis:

Basis vormt de missie: "waarom bestaan we en wat zijn onze waarden?"

Nijestee biedt voldoende goede betaalbare woningen, zodat mensen een woning kunnen kiezen die past. Nijestee werkt samen met andere partijen aan prettige buurten en huisvest vooral mensen met een lager inkomen of mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen. Een ongedeelde met stad gemengde wijken is het ideaal.

De kernwaarden die daarbij gehanteerd worden zijn hart voor de mensen, het bieden van ruimte, eigenzinnigheid en nuchterheid.

De visie beschrijft het werkerterrein en de ambities. Nijestee wil van betekenis zijn voor huurders en woningzoekenden en borgen dat ook volgende generaties goed en betaalbaar kunnen wonen in de stad. Gelet op de schaarste moet er worden bijgebouwd; ook voor de groep mensen met een lager inkomen. Naast betaalbaarheid is ook het bieden van meer comfort en het beperken van milieubelasting een speerpunt binnen de verduurzamingsopgave. Binnen de kerntaak wordt gewerkt aan een brede keuze aan woningen voor een brede doelgroep (ook de middeninkomens). Ook is er aandacht voor hulpbehoevende mensen gericht op voorkoming van stigmatisering en stapeling van problemen met behoud van voldoende woningen voor kwetsbare huishoudens.

Voor de periode van het strategisch kader zijn zes thema's centraal gesteld:

1. Tevreden huurders:
 - hart voor mensen die (willen) huren ('we zijn pas tevreden als zij dat zijn');
 - bewoners betrekken bij beleid en uitvoering;
 - van toegevoegde waarde zijn voor de bewoners en woningzoekenden;
2. Voldoende woningen:
 - korter maken wachttijden voor sociale huurwoningen;
 - borgen dat er voldoende woningen toegankelijk zijn voor mensen met huurtoeslag;
 - middeninkomens meer kans op een woning bieden;
3. Betaalbaar wonen:
 - de jaarlijkse huurstijging beperken tot inflatieniveau;
 - duurzame verbetering is financieel aantrekkelijk voor de huurder;
 - helpen om betalingsproblemen op te lossen (het liefst voorkomen);
4. Goede woningen:
 - verhuren veilige, gezonde, duurzame woningen;
 - de woningen zijn ook in de toekomst goed verhuurbaar;
 - een woning voelt als thuis;
5. Duurzaamheid:
 - woningen voorzien van isolatie en passende installaties zodat ze minder warmte vragen;
 - betrouwbare warmte laten leveren via duurzame opwekking;
 - de huurder bewust maken van duurzaam wonen (zij zijn de spil in verduurzaming);
6. Plezierige, veilige buurten:
 - jong en oud, arm en rijk wonen gemengd in buurten;
 - zichtbaar en aanspreekbaar zijn in de buurten;
 - ruimte bieden aan initiatieven van bewoners.

Speerpunten in het uitwerken van de ambities zijn: verantwoordelijkheid in wijkaanpak (samen met bewoners, zorg, welzijn en gemeente), doorstroming (afstemming vraag en aanbod), duurzaamheid (beperking energieverbruik en innovatie), woningvoorraad (actieve inzet van vastgoedsturing door portefeuille- en assetmanagement), interne veranderingen (wendbaar, passie en toegevoegde waarde), samenwerkingen (met Participatieraad, bewoners en gemeente) en maximale inzet van de financiële middelen.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

1. Prestaties van Nijestee

TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB)

# = aantal woningen	2018	2019	2020	2021
# Totaal woongelegenheden	13.515	13.463	13.812	13.973
# Garages/parkeergelegenheden	1.195	1.083	1.067	1.252
# Maatschappelijk vastgoed	59	59	61	65
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	47	44	45	46
# Overig bezit	359	375	373	373
# Verhuureenheden ongewogen	15.175	15.024	15.358	15.709

Bronnen: gegevens corporatie.

TABEL 2: Mutaties in het bezit (DAEB + niet-DAEB)

	2018	2019	2020	2021
Verkocht	105	125	96	72
Gesloopt	293	0	145	0
Nieuwbouw	48	8	613	235
Aankoop	1	2	0	0

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 3: Huurklassen in het bezit (DAEB + niet-DAEB; excl onzelfstandige eenheden)

	2018	2019	2020	2021
Kwaliteitskortingsgrens	4.760 (35,2%)	4.770 (35,4%)	5.093 (36,9%)	5.046 (36,1%)
Lage aftoppingsgrens	6.327 (46,8%)	6.311 (46,9%)	6.565 (47,5%)	7.391 (52,9%)
Hoge aftoppingsgrens	843 (6,2%)	880 (6,5%)	807 (5,8%)	724 (5,2%)
Huurtoeslaggrens	1.324 (9,8%)	1.298 (9,7%)	1.198 (8,7%)	632 (4,5%)
Boven liberalisatiegrens	261 (2%)	204 (1,5%)	150 (1,1%)	180 (1,3%)
totaal	13.515 (100%)	13.463 (100%)	13.812 (100%)	13.973 (100%)

Bron: gegevens corporatie

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)

Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68; 2019 € 720,42; 2020: € 737,14; 2021: € 752,33

Per 1 januari 2022 verandert de 80-10-10% regel in 92,5-7,5%; Daarvan mag in de prestatieafspraken worden afgeweken tot 85-7,5-7,5%.

	2018	2019	2020	2021
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	1.893	1.823	2.268	2.077
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	1.875 (99%)	1.808 (99%)	2.242 (99%)	2.027 (97,6%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	10 (0,6%)	14 (0,9%)	16 (0,7%)	42 (2%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	8 (0,4%)	1 (0,1%)	10 (0,3%)	8 (0,4%)
Oordeel Aw	Akk	Akk	Akk	n.b.

Bronnen: dVi's + Oordeelsbrieven Aw staatssteun

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen (DAEB)**Passend toewijzen**

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2018	2019	2020	2021
Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden	1.381	1.650	1.626	1.266
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	1.370 (99,2%)	1.646 (99,8%)	1.605 (98,7%)	1.260 (99,5%)
Oordeel Aw	Akk	Akk	Akk	n.b.

Bronnen: dVi's + Oordeelsbrieven Aw

TABEL 6: Huurverhoging

	2018	2019	2020	2021
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie)	2,4%	2,6%	3,6%	0,0%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	1,9%	1,6%	2,55%	0,0%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€ 471	€ 477	€ 492	€ 492

Bronnen: Huursomstijging = rijksbeleid; de huurgemiddelde huurverhoging en huurprijs: gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming (DAEB en niet-DAEB)

	2018	2019	2020	2021
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	1,07% €860.000	n.b. € 804000	0,86% €706.000	0,46% n.b.
Ontruiming n.a.v. huurachterstand	18	15	7	8

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 08: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2018	2019	2020	2021
Letter Onderhoud & Verbetering	B	B	A	B
Instandhoudingsindex	A	A	A	B
Technische woningkwaliteit	B	A	A	B
Ervaren woningkwaliteit	C	C	B	C

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021

TABEL 09: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2018	2019	2020	2021
Letter Huurdersoordeel	B	A	A	A
Deelscore nieuwe huurders	C	B	B	B
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	A	A	A	A
Deelscore vertrokken huurders	C	B	B	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021

TABEL 10: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)

Energieprestatie (woningen)	2018	2019	2020	2021
Label A (EI= 0,6-1,2)	2.779 20,6%	3.795 28,2%	4.584 33,1%	4.776 34,1%
Label B (EI= 1,2-1,4)	2.379 17,6%	2.639 19,6%	2.747 19,9%	2.735 19,6%
Label C (EI= 1,4-1,8)	4.070 30,1%	3.409 25,3%	3.149 22,8%	3.141 22,5%
Label D (EI= 1,8-2,1)	2.259 16,7%	1.525 11,3%	1.265 9,2%	1.261 3,7%
Label E (EI= 2,1-2,4)	682 5%	699 5,2%	521 3,8%	519 3,7%
Label F (EI= 2,4-2,7)	177 1,3%	139 1%	94 0,7%	94 0,7%
Label G (EI > 2,7)	70 0,5%	39 0,3%	33 0,2%	31 0,2%
Onbekend	1.099 8,1%	1.218 9%	1.419 10,2%	1.416 10,1%

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 11: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2018	2019	2020	2021
Letter Duurzaamheid	C	C	B	B
Deelletter energetische prestatie	B	B	A	B
Deelletter CO 2 uitstoot	C	C	C	B
Deelletter Isolatieprestatie	*	*	*	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021 (*=deelletter sinds 2021)