

Jaarverslag 2020



Iedereen thuis, digitaal verbonden

Zuidbroek, 12 mei 2021
Status: definitief

Vastgesteld door de bestuurder: 12 april 2021
Ter goedkeuring aan de RvC: 12 mei 2021

INHOUDSOPGAVE

1	VOORWOORD	4
2	SAMENVATTING VAN HET BESTUUR.....	5
3	KADERS EN BELEID	7
3.1	Onze visie en missie.....	7
3.2	Uitgangspunten voor ons beleid.....	8
4	MARKT- EN KLANTBENADERING	13
4.1	Kwantitatieve en kwalitatieve opgave.....	13
4.2	Kwaliteit van het woningaanbod.....	14
4.3	Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningaanbod	16
4.4	Dienstverlening en klantrelaties	21
5	MAATSCHAPPELIJKE BIJDAGEN EN SAMENWERKING.....	24
5.1	Wonen en leefbaarheid in de dorpen	24
5.2	Overleg en afstemming	24
5.3	Financiële ondersteuning leefbaarheidsactiviteiten	29
5.4	Duurzaamheid en energiebeleid	30
5.5	Omvang maatschappelijke investeringen.....	31
6	ORGANISATIE EN BEDRIJFSVOERING	34
6.1	Opbouw en samenstelling werkorganisatie.....	34
6.2	Ontwikkeling organisatie en medewerkers.....	35
6.3	Arbeidsomstandigheden en verzuimbeleid	35
6.4	Medezeggenschap en personeelsvereniging.....	36
7	FINANCIËLE VERANTWOORDING: RESULTAAT, VERWACHTINGEN EN RISICOMANAGEMENT	38
7.1	Jaarrekening 2020.....	38
7.2	Controle en regelgeving	39
7.3	De financiële toekomst	40
7.4	Marktwaaarde en beleidswaaarde	41
7.5	Risicomanagement.....	43
7.6	Impact coronavirus op de continuïteit.....	45
7.7	In-control verklaring	46
8	BESTUUR GRONINGER HUIS.....	48
8.1	Permanente Educatie	49
8.2	Verklaring	49
9	TOEZICHTSVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	50
9.1	Onze visie op toezicht	50
9.2	Samenstelling raad van commissarissen, honorering en nevenfuncties	51
9.3	Vergoeding commissarissen 2020	51
9.4	Nevenfuncties commissarissen 2020	52
9.5	Functioneren RvC: kaders en richting	52
9.6	Permanente Educatie	53
9.7	Werkzaamheden RvC	53
9.8	Zelfevaluatie RvC	54
9.9	Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis	54
9.10	Verklaring	55
10	KENGETALLEN	56

BIJLAGE 1	JAARVERSLAG ONDERNEMINGSRAAD 2020	58
	JAARREKENING 2020	60

1 VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2020 van Woonstichting Groninger Huis met daarin opgenomen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Met dit jaarverslag willen wij alle stakeholders van Groninger Huis inzicht geven in de geleverde prestaties en ons verantwoorden over het gevoerde beleid.

Vanaf 1 juli 2020 maak ik met plezier onderdeel uit van Groninger Huis. De organisatie die ik aantrof, de doelen die we de afgelopen jaren bereikt hebben en de positieve manier waarop ik ben ontvangen in de organisatie en het werkgebied, bij medewerkers, huurders en stakeholders, belooft veel goeds voor de toekomst. Ik ben mijn voorganger daar zeer erkentelijk voor en bouw graag met onze collega's verder aan een toekomstbestendige organisatie.

Groninger Huis bevond zich in 2020 in het laatste jaar voor de geplande actualisatie van het ondernemingsplan *Duurzaam effectief!* Al in 2020 zijn de fundamenteën voor een herijking gelegd. De activiteiten die in het beleidsplan zijn opgenomen zijn voortvarend opgepakt en er is veel bereikt. In 2020 hebben we bijvoorbeeld als eerste corporatie in Groningen tiny houses opgeleverd en verhuurd.

Tegelijkertijd moet ik hierbij opmerken dat ons werk en het leggen van de verbinding met onze huurders en stakeholders afgelopen jaar ernstig is bemoeilijkt door de maatregelen tegen het Coronavirus. We hebben dit zo goed als mogelijk proberen op te vangen door digitale bijeenkomsten e.d. maar deze situatie heeft wel geleid tot uitstel van onderhoud en uitstel van interne ontwikkelingen. Hierdoor is het niet mogelijk geweest om de snelheid te maken met het ontwikkelen van de interne organisatie waar ik graag mee was gestart. We hebben ondanks de aanhoudende maatregelen begin 2021 toch besloten om daar actief mee aan de slag te gaan en digitaal de eerste stappen te zetten.

Extern heeft de aardbevingsproblematiek, waarmee we in Groningen worden geconfronteerd, nog steeds de volle aandacht. Deze problematiek heeft een ingrijpend effect op het maatschappelijk leven, het gevoel van veiligheid en de sociaaleconomische situatie in onze provincie. Tegelijkertijd is er nieuw perspectief door bijvoorbeeld gunstige woningmarktoprognoses voor onze regio of kansen die de aanleg van de Lelylijn ons mogelijk biedt.

Wanneer ik alle ontwikkelingen in 2020 bekijk, zowel die ik zelf heb meegemaakt als die waarvan ik op een andere manier kennis heb genomen, mag ik vaststellen dat Groninger Huis wederom een intensief jaar achter de rug heeft. We hebben hard gewerkt, veelal vanuit huis, om dienstbaar te zijn aan onze huurders en tevens onze volkshuisvestelijke positie te versterken. Hiermee hebben we een solide basis gelegd voor de toekomst en voor het realiseren van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen in ons werkgebied.

Dit resultaat zou niet mogelijk zijn geweest zonder de positieve en actieve inzet van de medewerkers, het managementteam, de Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad van Groninger Huis, waarvoor mijn oprechte dank en waardering. Het was door een bestuurswissel in coronatijd een bijzonder jaar voor mijn mensen en ik ben getroffen door het enthousiasme en de flexibiliteit waarmee zij steeds weer verbinding maakten met huurders en partners.

Daarnaast spreek ik mijn waardering uit voor de constructieve wijze waarop het afgelopen jaar het overleg met onze partners en stakeholders heeft plaatsgevonden. De samenwerking in de Kr8 waarbij we eendrachtig hebben gewerkt om onze huurders een goede plek te bezorgen in het Bestuursakkoord Aardbevingen is daar een tastbaar resultaat van.

In het bijzonder wil ik mijn waardering voor de inspanningen van onze huurdersorganisatie, de HAG, uitspreken. Alle overleggen nemen veel tijd in beslag, zowel qua voorbereiding als wat betreft de aanwezigheid. De HAG is altijd goed vertegenwoordigd bij onze reguliere overleggen en de bijeenkomsten voor bod, prestatieafspraken en woonvisie. Daarnaast ontvangen wij steeds tijdig hun adviezen. Deze inzet wordt door mij bijzonder op prijs gesteld.

Zuidbroek, april 2021

Laura Broekhuizen
directeur-bestuurder

2 SAMENVATTING VAN HET BESTUUR

Groninger Huis is in 2020 begonnen met de geplande herijking van het beleidsplan. Bestuur en MT hebben de huidige koers geëvalueerd en een begin gemaakt met het vervolg van deze beleidsperiode. De eerste conclusies waren dat de uitgezette koers nog steeds klopt maar dat meer structuur, een scherpere focus en een stevigere organisatie gewenst zijn om onze volkshuisvestelijke opgave op een goede en duurzame manier vorm te geven.

Door de beperkingen als gevolg van de maatregelen tegen het Coronavirus zijn we de eerste maanden van 2021 begonnen met een programma om intern deze herijking verder vorm te geven. Dit moet in 2021 verder zijn beslag krijgen. Hierbij betrekken we onze Huurders Adviesgroep (HAG) zoveel mogelijk.

We hebben in 2020 de meeste doelen van ons beleidsplan succesvol afgerond. Er zijn doelen die we vanwege voortschrijdend inzicht hebben laten vervallen en in de loop van deze periode zijn er ook nieuwe doelstellingen geformuleerd wanneer de situatie daarom vroeg.

Ook in 2020 hebben de gevolgen van de gaswinning in Groningen de agenda voor Groninger Huis voor een groot gedeelte bepaald. Diverse medewerkers besteden een relatief groot gedeelte van hun tijd aan bijeenkomsten of beleid in het aardbevingsdossier.

In 2020 hebben we bijvoorbeeld een bestuursakkoord gesloten over de versterking van woningen in het aardbevingsgebied. De NAM is op afstand gezet, de gaskraan gaat dicht, schadeafhandeling is onafhankelijk geregeld met het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG), er wordt gewerkt aan een goed toekomstperspectief via het Nationaal Programma Groningen (NPG) en de versterking vindt plaats onder uitvoering van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Dit is een eerste stap op weg naar een versnelling maar de uitvoering zal nog geruime tijd in beslag gaan nemen.

Ook in 2020 zijn de vergoedingen voor huurders en particuliere eigenaren gelijk getrokken. De corporaties in het aardbevingsgebied hebben hier zeer veel tijd aan besteed. Eveneens in 2020 is werkgroep Vastgoedsturing van de Kr8-corporaties verder gegaan met de voorbereiding van een gezamenlijk afgestemde vastgoedportefeuille in het krimp- en aardbevingsgebied.

De samenwerking met onze stakeholders liet over het algemeen een positief beeld zien in 2020. Er zijn veel goede voorbeelden geweest van succesvolle en vruchtbare samenwerking en in andere gevallen konden we door met elkaar in gesprek te blijven tot goede uitkomsten komen. Maar ondanks de verschillen in standpunten die er nu eenmaal onvermijdelijk zijn, hebben we met al onze stakeholders een goed contact.

In 2020 heeft Groninger Huis regelmatig contact gehad met de Autoriteit woningcorporaties over diverse onderwerpen. De uitleg van de Woningwet blijft af en toe discussie opleveren. In 2018 hebben wij ons lidmaatschap van Aedes opgezegd, maar in 2020 hebben we besloten om vanaf 2021 weer lid te worden van onze branche organisatie. Wij voelen dat we voldoende gehoord worden en dat we onze belangen goed voor het voetlicht kunnen krijgen. We gebruiken daarnaast alternatieven als de NVBW en MKW om op bestuurlijk en landelijk niveau met onze collega's in contact te blijven.

Het resultaat over 2020 bedraagt € 61,7 miljoen positief, na belastingen. De marktwaarde veroorzaakt de grootste stijging. Hier hebben we echter geen invloed op. Het reële resultaat, zonder niet-beïnvloedbare posten is € 9 miljoen. Dit resultaat wijkt in positieve zin af van de begroting met € 5 miljoen. In hoofdstuk 7 van dit verslag wordt dit nader toegelicht.

Onze inzet was en is nog steeds het leveren van structurele en constructieve bijdragen aan het behoud en het versterken van een passend en kwalitatief goed woningaanbod voor onze klanten en aan vitale en leefbare dorpen in ons werkgebied.

We zijn daarvoor op diverse terreinen het overleg en samenwerkingsverbanden met onze partners aangegaan om de inspanningen op het terrein van wonen en leefbaarheid te bundelen en daaruit het optimale resultaat te halen. Hierbij spelen duurzaamheid en innovatie onverminderd een grote rol.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het Coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook een grote impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en

de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De maatregelen hebben een significante impact gehad op Groninger Huis. De medewerkers hebben zo veel mogelijk vanuit huis gewerkt. De dienstverlening naar onze huurders is noodgedwongen afgeschaald, maar niet zonder concrete afwegingen hoe ver we konden gaan zonder de gezondheid van huurders en medewerkers in gevaar te brengen. We denken dat we in 2020 daarin een optimum bereikt hebben dankzij een team van medewerkers die een coronaprotocol heeft opgesteld en op veranderingen in de situatie heeft geanticipeerd.

Onder onze huurders hebben we de impact zeker gemerkt. Naast financiële problemen, die gelukkig sporadisch zijn voorgekomen en waar we bovendien maatwerk hebben kunnen toepassen, waren er ook gevoelens van eenzaamheid onder onze huurders. Wij hebben onze oudste huurders persoonlijk telefonisch benaderd en geprobeerd een luisterend oor te bieden. Ook hebben we, bij wijze van ondersteuning voor deze doelgroep, een dag vermaak door een jongleur en muziek geboden. Dit werd zeer op prijs gesteld.

Hoe groot de impact op langere termijn zal zijn is onzeker. De enige situatie die met grote moeite door Groninger Huis is op te vangen is de situatie waarbij er geen financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet, zien wij als beperkt, gegeven de uitslatingen van de ECB en de houding van de banken. Vooralsnog schatten wij de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van corporatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit.

3 KADERS EN BELEID

Groninger Huis staat de komende jaren onveranderd voor een forse opgave om de effecten van de uiteenlopende demografische, economische, maatschappelijke en volkshuisvestelijke ontwikkelingen en van de aardbevingsproblematiek in ons werkgebied aan te pakken. We doen dit in onze planvorming maar ook in samenwerkingsverbanden met onze huurders, collega corporaties en gemeenten.

Een belangrijke voorwaarde voor de aanpak van de diverse uitdagingen is, dat we onze bedrijfsvoering daarop kunnen inrichten en middelen daarvoor vrij kunnen maken. Met andere woorden: voldoende bewegingsruimte en handelingsvrijheid hebben om passende initiatieven en activiteiten te kunnen ondernemen. Iets wat vraagt om ondernemingszin en creativiteit, maar ook adequate regelgeving. Begin 2021 zijn een aantal strakke bepalingen uit de Woningwet iets versoepeld, maar dit is wat ons betreft nog niet genoeg. De verhuurdersheffing bestaat nog steeds en werkt negatief op onze bedrijfsvoering en dus ook op ons werk voor onze huurders. Ook is er nog niet voldoende maatwerk mogelijk voor activiteiten op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid in perifere gebieden zoals het werkgebied van Groninger Huis. Wij zullen hier, net als in voorgaande jaren, aandacht voor blijven vragen. Vanaf 2021 doen wij dit weer in Aedes-verband. Wij hebben besloten om, na een onderbreking van drie jaar, vanaf 1 januari 2021 weer lid te zijn van Aedes.

De Woningwet is dus enigszins aangepast maar bakent het werk van corporaties helaas nog steeds sterk af. Daardoor kunnen corporaties minder ondernemen maar gaan noodgedwongen meer richting uitvoeringsorganisaties. Dit is in ons werkgebied een beperkende factor. Leefbaarheid bijvoorbeeld laat zich niet splitsen in een huur- en particulier segment. En zeker niet in krimpgebieden waar de leefbaarheid toch al onder druk staat. De sector moet naar onze mening wel de ruimte krijgen om haar sociale taakstelling waar te maken en te kunnen blijven inspelen op specifieke lokale en regionale omstandigheden. De situatie in Groningen is nu eenmaal niet vergelijkbaar met bijvoorbeeld die in de Randstad.

Afgezien van de strekking en reikwijdte van de nieuwe regelgeving, biedt de wet daarvoor nauwelijks nog enige ruimte. Maar dat neemt niet weg dat we steeds de grenzen van het mogelijke zullen blijven opzoeken. Wat ons betreft mag rigide regelgeving niet in de weg staan van de zorg voor goede en betaalbare sociale huisvesting en voor vitale en leefbare steden, dorpen en wijken.

De controle op de regelgeving is in handen van de Autoriteit woningcorporaties. We hebben regelmatig contact met de Aw, maar dit verloopt enigszins moeizaam. We lopen er herhaaldelijk tegenaan dat onze interpretatie van de Woningwet in sommige gevallen uiteenloopt. Wij merken dat de Aw op sommige terreinen ook nog zoekende is. Dat leidt ons inziens tot vertraging en tot een uitleg van de Woningwet die niet wenselijk is voor ons werkgebied en onze volkshuisvestelijke opgave.

Een voorbeeld hiervan is de zaak Sunbrouck. Groninger Huis wil graag ten behoeve van haar huurders participeren in een zonnepanelenpark. De opbrengst van de panelen van Groninger Huis komt rechtstreeks ten goede aan onze huurwoningen die ongeveer een kilometer verderop zijn gelegen. De Woningwet staat een dergelijke constructie toe, mits de huurhuizen in de nabijheid van de voorziening zijn gelegen. De Aw heeft het verzoek van Groninger Huis afgewezen op basis van het woord nabijheid. Het argument van Groninger Huis dat in verband met de uitgestrektheid van het gebied rekening moet worden gehouden met lokale omstandigheden, vond geen gehoor bij de Aw. Groninger Huis is tegen deze uitspraak in beroep gegaan, eerst bij de rechtbank en daarna bij de Hoge Raad. Helaas heeft dit niet geleid tot een uitspraak in het voordeel van Groninger Huis en dus de huurders.

De afdrachten die we de laatste jaren hebben moeten doen en de vennootschapsbelasting en de beperking in renteaftrek (ATAD) leiden tot een stapeling van uitgaven en tot een aantasting van onze vermogenspositie en investeringsruimte. Uitgaven, die dus niet ten goede komen aan de volkshuisvesting. Daarom pleiten wij sterk voor afschaffing van de verhuurdersheffing en de noodzaak daarvan lijkt nu ook tot de politiek doorgedrongen.

3.1 *Onze visie en missie*

Afgezien van het feit dat we binnen Groninger Huis kritisch staan ten opzichte van de strekking en reikwijdte van de Woningwet, sluit onze visie wel volledig aan op de kerntakendiscussie, zoals die is gevoerd.

In ons ondernemingsplan hebben we vastgelegd dat we alle beschikbare middelen zullen inzetten om de opgaven in ons werkgebied op te pakken. We willen onze kerntaak blijven waarmaken, blijven bijdragen aan een goed en betaalbaar woon- en leefklimaat en daarmee onze huurders optimaal blijven bedienen. We hebben onze kerntaak vertaald in een duidelijke beleidsstrategie met concrete ambities en doelstellingen. Deze zijn samen te vatten in de volgende missie:

Groninger Huis zet in op het beschikbaar hebben en houden van een kwalitatief goed, duurzaam, veilig en betaalbaar woningaanbod. In het bijzonder en met voorrang voor hen, die om uiteenlopende redenen zijn aangewezen op de sociale huursector. Zij houdt daarbij nadrukkelijk rekening met ontwikkelingen in de markt en met de wensen en mogelijkheden van haar klanten.

Om de kwaliteit van het wonen te optimaliseren draagt zij in overleg en in samenwerking met haar partners actief bij aan het behoud en versterken van de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen waar zij werkzaam is. Maar wel passend binnen haar rol, verantwoordelijkheden en mogelijkheden.

We hebben de afgelopen jaren als organisatie – in nauw overleg en in samenwerking met onze partners – stevige stappen gezet om onze ambities en doelstellingen te realiseren. In 2020 zijn we begonnen met de herijking van ons beleidsplan, conform het plan zelf. Dit zal in 2021 verder zijn beslag krijgen waarbij we zullen inzoomen op het adequater toerusten van onze interne organisatie om de externe opgave goed te kunnen blijven vervullen en tegelijkertijd deze externe opgave, in overleg met onze partners te voorzien van meer scherpheid en focus.

We blijven ons inzetten om gezamenlijk de opgaven in ons werkgebied tot een succesvolle uitvoering te brengen. Voor een deel zal dat een vertaalslag krijgen in het bod en de prestatieafspraken die we met de gemeenten en huurderorganisaties in ons werkgebied hebben gemaakt, voor een ander deel zal dat voor specifieke projecten met de desbetreffende partners op bilaterale basis plaatsvinden. Groninger Huis zal hierin de rol als aanjager blijven vervullen, waar nodig het initiatief nemen en partijen uitdagen tot actief en constructief overleg en samenwerking.

3.2 Uitgangspunten voor ons beleid

Bij de implementatie van ons beleid en in onze bedrijfsvoering houden we ons aan actuele wet- en regelgeving. Daarnaast houden we nadrukkelijk vast aan voor ons belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden, die onlosmakelijk zijn verbonden met onze sociale taakopvatting als corporatie. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden, die in ons ondernemingsplan zijn vastgelegd, herhalen we hier nog een keer.

Uitgangspunten:

- onze primaire taak blijft de zorg voor kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle huishoudens die om uiteenlopende redenen op de sociale huursector zijn aangewezen. Onze inspanningen en investeringen zijn daarop bij voorrang gericht.
- onze investeringen in maatschappelijke voorzieningen en leefbaarheid moeten een directe relatie hebben met onze woningvoorraad in de verschillende dorpen.
- we investeren niet in risicovolle projecten. Ook niet in projecten of activiteiten, die tot het verantwoordelijkheidsgebied van andere organisaties behoren, tenzij daarover concrete afspraken worden gemaakt.
- onze investeringen moeten doelgericht zijn en meerwaarde opleveren. Dat betekent dat wij op het niveau van de afzonderlijke gemeenten in ons werkgebied de opgaven scherp in beeld willen hebben.
- wij spannen ons in om concrete en harde afspraken te maken over de samenwerking tussen partijen en de bijdragen die zij daarin leveren. Onderdeel hiervan is altijd het monitoren van de ontwikkelingen en de effecten van genomen maatregelen, zodat op tijd eventueel bijgestuurd kan worden.
- wij investeren beperkt in niet-DAEB projecten.

Daarnaast gelden voor ons als voorwaarden, dat:

- onze investeringen moeten bijdragen aan de betaalbaarheid en kwaliteit van onze woningvoorraad. Betaalbaarheid zien we in termen van woonlasten, waarin we naast de huurlasten ook de energielasten meenemen. En kwaliteit gaat voor ons verder dan alleen woon- en bouwtechnische aspecten. Ook architectonische kwaliteit en uitstraling zijn voor ons belangrijke beslissingscriteria.
- onze investeringsinspanningen mogen op termijn niet leiden tot een aantasting van ons financieel weerstandsvermogen. Daarnaast dienen de kasstromen uit onze exploitatie (opbrengsten versus kosten) positief te blijven.

- we nemen onze investeringsbeslissingen op basis van onderbouwde marktvisies en gedegen risicoanalyses van projecten, zodat we de haalbaarheid en uitvoeringsmogelijkheden scherp in beeld krijgen. Daarbij kijken we zowel naar marktaspecten als naar financiële en technische haalbaarheid.

3.2.1 Uitvoering van ons beleid

In het beleidsplan 2019-2021 staan acht speerpunten genoemd waar Groninger Huis aandacht aan geeft. Deze zijn in hoofdstuk 5 van het beleidsplan vertaald naar concrete doelen, welke vervolgens zijn opgenomen in de activiteitenplannen van de verschillende afdelingen. Deze worden elk trimester geactualiseerd en besproken in het MT. De activiteiten uit het beleidsplan zijn voortvarend opgepakt en voor een belangrijk gedeelte afgerond.

1 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een speerpunt in het beleid van Groninger Huis. We willen door innovatief werken en het bewust maken van zowel medewerkers als huurders en aannemers onze bijdrage leveren aan het behoud van het milieu.

Het energetisch verbeteren van de woningvoorraad naar minimaal energielabel C en de gemeente Appingedam en de voormalige gemeente Menterwolde naar minimaal B is voortvarend gestart. Toch hebben we onze doelstellingen eind 2020 niet gehaald en een gedeelte schuift door naar 2021. De coronacrisis en de vele weigeringen van huurders zijn de oorzaken. Ondanks grote inspanningen die wel gedaan hebben om deze huurders te overtuigen willen wij, eventueel in samenwerking met de HAG, nog een keer de huurders die hebben geweigerd, benaderen.

In het beleidsplan is aangegeven dat er bij aanbestedingen duurzaamheidseisen aan materialen gesteld zullen worden. Voor het nieuwbouwplan in het Stadshart van Hoogezand en de Tip in Appingedam is dit gerealiseerd.

Derden van wie wij diensten en/of producten afnemen worden beoordeeld op het punt van duurzaam werken. Twee organisaties voldoen niet aan de criteria van Groninger Huis en zijn hierop aangesproken. In 2021 wordt dit nogmaals beoordeeld.

Het plan van aanpak voor het project Proeftuin aardgasvrije wijken Nieuwolda en Wagenborgen is gereed. De taakgroep Woning & Energie heeft 'Route kaart Warm en Zuinig Wonen' ontwikkeld, grotendeels gebaseerd op het Warm Aanbod van Groninger Huis.

Groninger Huis neemt actief deel aan de werkgroep Warmtenet Gorecht Noord. In dit project is in 2020 de intentieverklaring ondertekend en zijn de werkgroepen van start gegaan.

Groninger Huis participeert in een project om in Wagenborgen minimaal 41 woningen op waterstof aan te sluiten voor de verwarming. Er is veel voorbereidend werk gedaan, waaronder contact met de bewoners en de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst staat in 2021 gepland. De planning is om in het derde kwartaal van 2022 de woningen aan te sluiten op waterstof.

2 Betaalbaarheid

Voorals in ons werkgebied, waar het aantal mensen onder de armoedegrens hoger ligt dan het gemiddelde, is betaalbaarheid van wonen een belangrijk onderwerp. Daarom heeft Groninger Huis niet alleen oog voor de huurprijs, maar voor de totale woonlasten. Bovendien willen we een rol spelen in het beheersen en voorkomen van schulden.

Om de betaalbaarheid voor onze huurders te waarborgen willen we voldoende goedkope en betaalbare woningen aanbieden. Onze interne doelstelling op dit gebied hebben we in 2020 gehaald. In 2020 zijn de nieuwe streefhuren in het systeem vastgelegd. In het eerste kwartaal van 2021 zijn deze herijkt.

Zowel in Delfzijl, Appingedam als Midden Groningen verloopt de voortgang van De VoorzieningenWijzer niet snel. We hebben daarom een post voor De Voorzieningenwijzer in de begroting van 2021 opgenomen, omdat we al voorzien hadden dat we in 2020 niet tot realisatie zouden komen. Gemeenten kampen met bezuinigingen en hierdoor stagneert de voortgang.

De preventie van huurachterstanden is verder uitgebreid door in de standaardprocedure een belactie op te nemen. Ook zijn er afspraken gemaakt omtrent vroegsignalering in de gemeenten Delfzijl en Oldambt.

Door de coronamaatregelen is in eerste instantie de preventie van huurachterstanden onder druk komen te staan. Na een aanvankelijke stijging van de achterstanden zien we eind 2020 een afname van de achterstanden. Met name bij de actieve huurders is deze afname fors.

Het onderzoek om de Melkweg in Hoogezand bereikbaar te maken voor jongeren is afgerond. Naar aanleiding hiervan zijn van verscheidene woningen in dit complex de streefhuren aangepast.

Een voorstel om ouderen zonder recht op huurtoeslag met een laag inkomen beter te bedienen blijkt niet haalbaar in verband met wetgeving.

Een twee hurenbeleid voor nieuwbouw is niet meer aan de orde vanwege de korting op de verhuurderheffing bij verhuur onder de eerste aftoppingsgrens.

3 Leefbaarheid

De leefbaarheid in de dorpen in ons werkgebied staat onder druk. Aardbevingsproblematiek en krimp versterken dit nog verder. Met diverse maatregelen proberen wij de leefbaarheid te verbeteren. Hierbij hebben we, samen met andere partijen, zowel oog voor de leefomgeving als voor bewonersgedrag.

Er is onderzoek gedaan naar mogelijke locaties in Midden-Groningen en Oldambt voor een time-out woning. Ook is onderzocht of in Midwolda een tiny house hiervoor kan worden ingezet. Daarnaast hebben we nader bekeken of er noodzaak is voor time-out woning. Zowel intern als extern lijkt er geen behoefte aan te bestaan. De realisatie is daarom hoogst onzeker.

Om alle medewerkers van Groninger Huis te betrekken bij het thema leefbaarheid is afgesproken dat iedere medewerker twee maal per jaar een aantal straten zal beoordelen en hierover zal rapporteren. Door de Coronacrisis en het thuiswerken zijn veel medewerkers niet toegekomen aan de rondgang. Deze taak is door de afdeling V&O opgepakt. Zij controleren het hele werkgebied.

Groninger Huis is in gesprek met de gemeenten Appingedam en Midden-Groningen over de aanpak van slecht particulier bezit.

Door de afdeling K&M zijn aandachtgebieden benoemd waar we bezig zijn geweest met gerichte leefbaarheidsacties. Deze projecten waren de Beatrixstraat in Oostwold en de Melkweg, Margrietflat, Van Linschotenstraat en Kerkstraat, alle in Hoogezand.

Er wordt geen leefbaarheidsconsulent benoemd. We onderzoeken samenwerking met Zinn op dit gebied. Er is een klantadviseur vrijgemaakt om zich te richten op overlast in het gehele werkgebied en om vroegtijdig bij mensen op huisbezoek te gaan en het (zorg)netwerk in beweging te zetten.

We hebben in de tweede helft van 2020 juridisch uitgezocht wat corporaties kunnen bijdragen aan de aanleg van snel internet. Dit is gedeeld met collega-corporaties. In Oldambt wordt in 2021 gestart met de aanleg van glasvezel in de buitengebieden en de dorpen, mede dankzij de inzet van Groninger Huis.

4 Langer zelfstandig wonen

Door de landelijke overheid is een beleid ingezet waardoor mensen langer zelfstandig moeten wonen dan voorheen. Groninger Huis probeert dit te faciliteren door middel van verschillende vormen van thuishetchnologie en samenwerking met hulpverleners.

In 2019 is er een woning in de wijk Gorecht West in Hoogezand aangewezen die als proefwoning zal worden gebruikt voor het demonstreren van technieken om langer zelfstandig te kunnen wonen. Dit project noemen we GorechThuis en is een vervolg op de proefwoning in Nieuwolda. Eind 2020 heeft Groninger Huis besloten om dit project in de huidige vorm stop te zetten. Door de coronacrisis kan er niet of nauwelijks bezichtigd worden en er was nog geen financiële dekking op alle wensen van de projectgroep. We blijven, in verbinding met onze partners, kijken naar andere mogelijkheden.

5 Woningvoorraad

Wij willen inspelen op de toekomst door een goed beeld te hebben van ons woningbezit en deze af te stemmen op (verwachte) demografische ontwikkelingen. Hiermee willen we bereiken dat we steeds over een passend aanbod beschikken, rekening houdend met vergrijzing en ontgroening. We hebben niet alleen aandacht voor ons eigen bezit, maar ook voor dat van andere partijen.

Met de Kr8 corporaties wordt in een werkgroep Vastgoedsturing een afgestemde portefeuillestrategie opgesteld. Daarom is met de Kr8-corporaties gewerkt aan een eenduidige visie op onze regio. Medio

2020 heeft de werkgroep fase 2 opgeleverd, met een kwantitatieve analyse. Na de zomervakantie is gestart met de derde fase waarin een kwalitatieve verdieping en doorrekeningen plaatsvinden. Het resultaat waar we naar streven is een gezamenlijk afgestemde portefeuillestrategie waarmee iedere corporatie individueel aan de slag kan met de gezamenlijke opgave. De eerste resultaten worden verwacht in de tweede helft van 2021.

De eerste drie tiny houses zijn inmiddels geplaatst in Wagenborgen en verhuurd. De huurders zijn na een selectieproces dat los staat van onze reguliere toewijzing gevonden. In augustus 2020 hebben we twee druk bezochte open dagen gehouden.

De overige 26 tiny houses zijn in januari 2021 geplaatst.

Met het opstellen van een vastgoedstrategie van drie aangewezen complexen is een begin gemaakt. Bewoners van de Kerkstraat, van Noortstraat en Van Linschotenstraat zijn betrokken bij de planontwikkeling met betrekking tot hun woningen. In 2020 is de definitieve keuze voor sloop van het complex gemaakt en gecommuniceerd.

We besteden extra aandacht aan conditiemetingen en vocht-/schimmelproblematiek van onze woningen. Hiervoor is in 2020 een medewerker aangetrokken.

6 Communicatie

Groninger Huis ziet een goede interne en externe communicatie als een belangrijk onderdeel van het bedrijfsproces. Marketing en PR zal in deze beleidsperiode ruim aandacht krijgen, rekening houdend met de privacywetgeving.

Onze website is actueel en wordt geregeld voorzien van nieuwe informatie over specifieke onderwerpen en over de projecten van Groninger Huis. Inmiddels heeft ook de HAG een plek op de website.

Binnen Groninger Huis is een projectgroep gevormd die niet alleen aandacht heeft besteed aan de implementatie van het nieuwe klantvolgsysteem, maar ook aan de kwaliteit van de dienstverlening. Samen met de HAG is het dienstverleningsconcept tot stand gekomen.

De KWH metingen voor onze dienstverlening laten een stabiel beeld zien, maar we willen een hoger niveau halen. Dit willen we bereiken met de invoering van het nieuwe klantvolgsysteem en meer aandacht voor de dienstverlening.

Er is het afgelopen jaar ook weer aandacht geweest voor de kwaliteit van de correspondentie. Nieuwe medewerkers volgen een schrijfcursus. De stijl van uitgaande brieven wordt regelmatig gecontroleerd middels steekproeven.

De evaluatie van de implementatie van de privacywet is opgesteld en de daaruit voortvloeiende actiepunten worden opgepakt. Het informatiebeveiligingsbeleid is geïmplementeerd.

We hebben gelukkig weinig incidenten op het gebied van privacy maar in de tweede helft van 2020 was er een klein intern datalek door een niet doorgevoerde adreswijziging van een medewerker. Dit is opgelost en hier is melding van gemaakt in het incidentenregister.

Op intranet krijgt de interne communicatie steeds verder vorm. De inzet van social media is gecentraliseerd en gestructureerd via een social mediaplan. De uitwerking hiervan heeft nog wel aandacht.

7 ICT & informatie

De ICT omgeving wordt voor Groninger Huis steeds belangrijker, mede doordat wij de ambitie hebben in de toekomst de huurders via interactieve systemen van dienst te kunnen zijn. Via een ICT beleidsplan gaan we een duidelijke toekomstvisie vastleggen, waarin we open staan voor verregaande vernieuwingen.

Groninger Huis heeft een ICT-beleidsplan opgesteld inclusief uitvoeringspunten. Het betreft een lange termijnplan waarin rekening is gehouden met de mogelijkheid over te stappen naar een ander ERP-systeem.

In 2020 is er gekozen voor de aanschaf van diverse pakketten: Inmiddels is het nieuwe klantvolgsysteem geïmplementeerd. Het DMS, relatiebestand en de nieuwe website staan gepland voor

het eerste kwartaal van 2021. In 2020 is verder het pakket Fully In Control aangeschaft voor het herinrichten van het risicomanagement.

Alle personeelsdossiers zijn inmiddels gedigitaliseerd.

In 2020 zijn de prestaties van onze hardware verbeterd door bijplaatsen van een extra server. De problemen met de performance die er waren, zijn hiermee opgelost.

8 Organisatie

Om alle bovenstaande aandachtspunten goed te kunnen waarborgen is het noodzakelijk dat er een gedegen werkapparaat beschikbaar is. Er zullen enkele nieuwe functies moeten worden ingericht en er zal aandacht blijven voor ontwikkeling van medewerkers.

De afdeling AZ is medio 2020, als Team Secretariaat, onderdeel geworden van de afdeling Bedrijfsvoering, samen met Team Financiën. In het team Financiën zijn personele wijzigingen geweest, waarbij tevens taken zijn verschoven.

In het ICT-beleidsplan is geadviseerd een ICT-medewerker te benoemen. Deze aanbeveling is vanaf begin 2021 opgevolgd.

In laatste kwartaal van 2020 is de bestuurder samen met het MT begonnen aan een plan om de organisatie verder te ontwikkelen. Hiervoor is een uitgangspuntennotitie gemaakt. Dit zal verder in 2021 worden uitgevoerd.

Het afgelopen jaar hebben we op onderdelen pas op de plaats hebben moeten maken als gevolg van externe ontwikkelingen waarop we geen invloed hadden. De belangrijkste daarvan is de coronacrisis geweest, maar ook zeker de aardbevingsproblematiek en de effecten daarvan op onze woningvoorraad.

4 MARKT- EN KLANTBENADERING

4.1 Kwantitatieve en kwalitatieve opgave

Het bezit van Groninger Huis was in 2020 verdeeld over vier gemeenten in de provincie Groningen: Appingedam, Delfzijl, Oldambt en Midden-Groningen. In totaal zijn wij actief in vier regionale centra, vier centrumdorpen en tien woondorpen. Per 1 januari 2021 zijn de gemeenten Appingedam en Delfzijl samen met de gemeente Loppersum opgegaan in de gemeente Eemsdelta. Vanaf 2021 is Groninger Huis dus werkzaam in drie gemeenten.

In dit gebied bestaat onze voorraad per 31 december 2020 uit 4.436 woningen. Het grootste gedeelte van ons bezit, ongeveer 70% van de woningen, is gelegen in de gemeente Midden-Groningen.

De opgaven in de regio zijn onveranderd veelvuldig en uitdagend. Naast de krimp, de voortschrijdende ontgroening en vergrijzing van de bevolking in de regio en de relatief grote maatschappelijke, sociale en economische achterstanden zijn dat ook nog steeds de ingrijpende gevolgen van de gaswinning. De aardbevingen in ons gebied gaan niet alleen gepaard met forse schade aan woningen en gebouwen, maar ondermijnen ook de psychische gesteldheid van de bewoners.

De gevolgen zijn groot en kunnen gemakkelijk groter worden. Terwijl de woningmarktverhoudingen als gevolg van de bevolkingskrimp al behoorlijk onder druk staan, worden die verhoudingen door de aardbevingsproblematiek alleen nog maar verslechterd. Zonder snel en slagvaardig handelen en zonder de benodigde schadeloosstellingen kan niet worden uitgesloten dat bewoners het voor gezien houden en naar elders zullen vertrekken. Dat leidt vervolgens weer tot een versnelde krimp en daarmee tot een verdere neerwaartse spiraal. In 2020 zijn er goede stappen gezet om woningen te versterken en bewoners te compenseren. Zo zijn wij begonnen met het uitplaatsen van bewoners van de Harkenrothstraat in Appingedam als voorbereiding op de sloop en nieuwbouw.

Om de negatieve spiraal zoveel mogelijk een halt toe te roepen, wordt van alle betrokken partijen een forse inspanning gevergd. Wanneer we dat in eerste instantie op onszelf betrekken, ligt er voor ons de opgave om ons woningaanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin af te stemmen op de vraag, zowel nu als in de toekomst, vanuit ons werkgebied. We zullen moeten voorkomen dat er een te groot of niet passend woningaanbod beschikbaar komt, iets dat kan leiden tot knelpunten in de verhuur en tot leegstand en verloedering. In dat verband zullen we moeten bepalen of, waar, welke en hoeveel woningen we aan onze voorraad zullen moeten onttrekken en eventueel toevoegen. Ook de huurprijs speelt een belangrijke rol in het kader van de betaalbaarheid.

We hebben hiervoor de afgelopen jaren al diverse stappen gezet, zowel in het eigen beleid als in de samenwerking met onze partners. Zo is ons strategisch voorraadplan mede gebaseerd op onderzoeken in het werkgebied. In 2021 zal ons SVB herijkt worden. Hiervoor zijn de eerste stappen begin 2021 reeds gezet. Dit document is één van de onderleggers voor onze investeringsbeslissingen in de toekomst.

In de onderlinge samenwerking hebben de Kr8 corporaties de werkgroep Vastgoedsturing in het leven geroepen. Onder begeleiding van Rigo is in 2020 een gedeelde toekomstvisie opgesteld waaruit de gezamenlijke kwantitatieve opgave in kaart is gebracht. Dit proces is in 2019 opgestart en is in 2020 afgerond met een rapportage. In de tweede helft van 2020 is een verdere verdieping hiervan in gang gezet met de start van een gezamenlijk afgestemde wensportefeuille die ook de kwalitatieve opgave in het aardbevingsgebied in kaart moet brengen.

Maar belangrijker is wellicht nog dat onze woningen veilig moeten zijn. Mede in de context van de aardbevingsproblematiek zullen we ervoor moeten zorgen dat de aardbevingsschade aan ons bezit adequaat wordt hersteld. Daarbij kunnen we er verder voor zorgen dat we onze voorraad verder verduurzamen, dat we een gedifferentieerd aanbod (al dan niet met zorgondersteuning en/of zorgfaciliteiten) hebben om de vergrijzing te kunnen opvangen en dat we een aantrekkelijk en betaalbaar aanbod hebben om de jongeren aan onze regio te kunnen blijven binden.

In 2020 hebben we op basis van het bestaande voorraadplan 25 nieuwe woningen opgeleverd. Groninger Huis heeft in 2020 geen woningen gesloopt maar wel een niet-DAEB complex (voormalig schoolgebouw) in Noordbroek.

Daarnaast hebben we 14 woningen verkocht, verspreid over ons gehele werkgebied. In onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt hoe deze verdeling er uitzag in 2020.

Tabel 4.1: Aantallen sloop-, nieuwbouw- en verkoopwoningen.

Dorp/gemeente	Straat	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Aankoop
Muntendam	Burg Venemastr			1	
Noordbroek	divers			3	
Nieuwolda	Esdoornstraat			1	
Midwolda	Niesoordlaan		2		
Oostwold	Tichelwerk			2	
Wagenborgen	Groot Bronswijk		3		
Appingedam	Prunuslaan			1	
Midwolda	A M Horalaan			1	
Hoogezand	Stadshart		20		
Hoogezand	Woldwijck			4	
Woldendorp	Schildkamp			1	
Totaal		0	25	14	0

4.1.1 Wonen en zorg

Als gevolg van de transformatie in de zorg komen ouderen met een zorgzwaartepakket 1 t/m 4 niet langer voor opname in een zorg- of verpleeginstelling in aanmerking. Deze transformatie in combinatie met de afname van de intramurale verzorgingscapaciteit leidt ertoe dat deze ouderen langer zelfstandig zullen moeten blijven wonen en zullen daarvoor vooral op corporatiebezit zijn aangewezen. Voor zover zij een beroep doen op zorgverlening, zal dat binnen de bestaande voorraad moeten plaatsvinden. Voor een deel zal dat zonder al te ingrijpende problemen mogelijk zijn, voor een ander deel zal de bestaande plattgrond van woningen niet passend zijn en daardoor onvoldoende geschikt zijn.

De vraag naar meer passende en zorggeschikte woningen kunnen we niet alleen via nieuwbouw opvangen. Maar wat we aan nieuwbouw ontwikkelen, is voor een groot gedeelte gericht op generatiebestendigheid. Alle woonfuncties bevinden zich bij deze woningen op dezelfde verdieping. In het ontwerp wordt daarnaast rekening gehouden met (toekomstige) zorgverlening, waarbij onder andere gedacht moet worden aan slaapkamers die aan de woonkamer grenzen en aan de inzet van thuishetchnologie.

Omdat we slechts op beperkte schaal nieuwbouw ontwikkelen, ligt onze grootste opgave in het aanpassen van de bestaande voorraad. We doen dat deels op basis van maatwerk en afgestemd op de persoonlijke omstandigheden van bewoners. Wanneer een bewoner zich als gevolg van bepaalde (lichamelijke) beperkingen niet meer voldoende vrijuit in de woning kan bewegen of wanneer de woning onvoldoende geschikt is voor het verlenen van zorg, kan hij bij de gemeente een aanvraag tot aanpassing van de woning indienen op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Wordt de aanvraag gehonoreerd, dan wordt die aanpassing vervolgens uitgevoerd.

Voor een ander deel kijken we bij renovatieplannen naar de mogelijkheden om de woningen zorggeschikt te maken. Bijvoorbeeld door het realiseren van een uitbouw of het plaatsen van een tijdelijke zorg unit, waarin een slaapkamer en de natte cel zijn opgenomen. Een voorbeeld hiervan is de renovatie van 26 woningen in de bomenbuurt in Nieuwolda een aantal jaren geleden. Daarbij zijn tevens twee woningen in die buurt energieleverend en zorggeschikt gemaakt.

In 2020 hebben we 6 woningen verhuurd in het kader van de uitstroom uit een beschermde woonomgeving.

4.2 Kwaliteit van het woningaanbod

De (woon)technische kwaliteit van onze woningen ligt gemiddeld op een hoog niveau. Dat wordt ook weerspiegeld in het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten, dat eind 2020 ruim 144 bedroeg. Dit is enerzijds een gevolg van het grote aantal woningen dat na 2000 is gebouwd, anderzijds van de investeringen die we doen in de (energetische) verbeteringen en het onderhoud van de woningen.

Tabel 4.2: Aantal woningen naar bouwjaar

Bouwjaar	Aantal
Tot 1945	35
1945-1959	336
1960-1969	1.038
1970-1979	1.377
1980-1989	606
1990-1999	301
2000-2009	481
2010 en later	262
Totaal	4.436

Om tegemoet te komen aan de wensen van onze huurders en er tegelijkertijd voor te zorgen dat ons woningaanbod aantrekkelijk blijft voor de markt, hechten we veel belang aan een goede kwaliteit van onze woningen. We hebben dat verankerd in onze programma's van eisen voor de nieuwbouw en het onderhoud. Maar dat heeft wel een prijskaartje. Zeker in de nieuwbouw is het bijna onmogelijk – mede in relatie tot ons streven om die nieuwbouw betaalbaar te houden – om aan die kwaliteitseisen vast te houden zonder daarin als organisatie onrendabel te investeren. We stellen hieraan echter wel grenzen.

De nieuwbouwprojecten die door woningcorporaties worden ontwikkeld zijn met een sociale huurprijs niet rendabel te exploiteren. Het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat (MIVS), wordt direct na het gereed komen in de cijfers als een verlies verwerkt. In de resultatenrekening is dit terug te vinden onder de “niet gerealiseerde waardeveranderingen”.

De investeringen die we doen in de kwaliteitsverhoging van de bestaande woningen, worden voor een deel doorgererekend in de huurprijs tot een maximum van de voor die woningen vastgestelde maximale streefhuur. Deze huurprijs wordt vervolgens bij mutatie gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van onze woningen is afgestemd op ons strategisch voorraadbeleid. Daarin hebben we per complex de beheer- en onderhoudsmaatregelen vastgelegd, die ertoe moeten bijdragen dat onze woningen kwalitatief op orde zijn en goed verhuurbaar blijven. Bij het bepalen van die maatregelen gaan we naast de feitelijke onderhoudsstaat van de woningen ook uit van markttechnische overwegingen.

Het onderhoud voeren we voor een deel op planmatige basis uit, voor een ander deel niet planmatig. Dat laatste heeft betrekking op het mutatie- en dagelijks (klachten)onderhoud. Met het planmatig onderhoud houden we de belangrijkste bouwdelen van de woning (daken, kozijnen, schilderwerk) in een goede staat of gaan we, wanneer dat niet meer mogelijk is, tot vervanging over. We gaan hierbij uit van vaste onderhoudscycli voor de afzonderlijke bouwdelen. Op basis daarvan leggen we planmatige ingrepen vast in een meerjarige onderhoudsplanning en -begroting op complexniveau. In 2020 hebben we in totaal voor € 4.754.041 aan planmatige werkzaamheden uitgevoerd. In 2019 was dit € 4.732.872.

In de jaren voor 2019 is uit de jaarcijfers, begroting en meerjarenprognose gebleken dat de kosten voor het onderhoud een forse stijging hebben ondergaan. In 2019 heeft Groninger Huis een analyse gemaakt van de ontwikkeling van de kosten voor het onderhoud. De overall conclusie over de ontwikkelingen van de stijging van de onderhoudskosten is dat er niet één oorzaak valt aan te wijzen. De volgende invloeden worden onderkend:

- strategisch voorraadbeleid, omzetten van 100 woningen van sloop naar doorexplotatie;
- de leeftijd van het bezit;
- wijziging in het mutatieproces;
- vaststellen basiskwaliteit voor woningen die worden doorgeëxploiteerd.

Vanaf de tweede helft van 2019 hebben wij voornamelijk gewerkt volgens de aanbevelingen zoals die in het onderzoeksrapport zijn opgesteld. In 2020 zijn de totale onderhoudslasten lager dan begroot. De kostendaling wordt deels veroorzaakt door betere aanbesteding van werken en mede door Corona waardoor niet alle geplande planmatig onderhoud kon worden uitgevoerd.

Van de in opdracht gegeven werken voor planmatig onderhoud worden de kosten en voortgang van de werken gemonitord. Ook worden er nacalculaties van deze werken opgesteld met een verklaring indien er sprake is van meer-minderwerk. De uitkomsten van de nacalculaties worden dan verwerkt in het programma IBIS MAIN (meerjarenbegroting) om op termijn nauwkeuriger de onderhoudskosten per jaar inzichtelijk te krijgen.

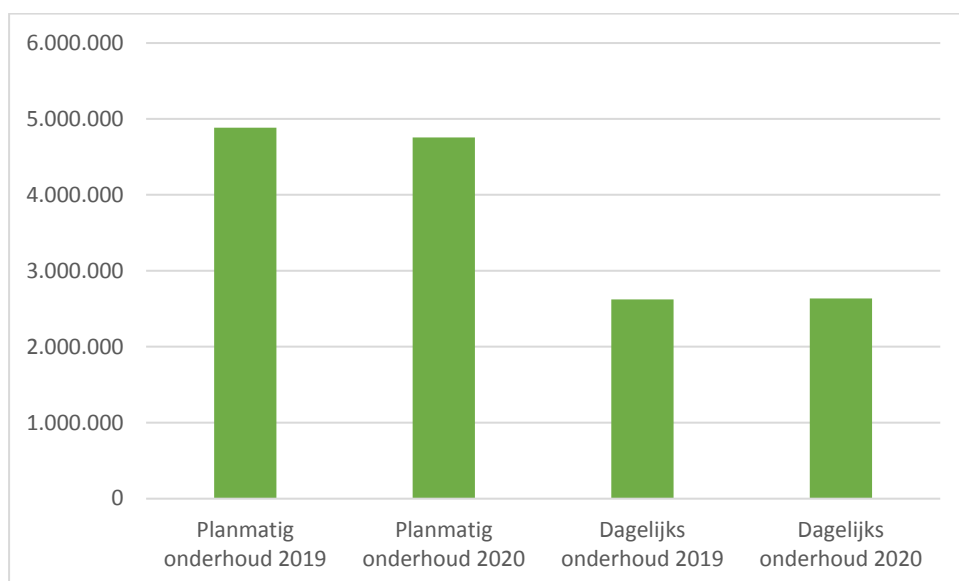
In het niet planmatige (dagelijks) onderhoud verhelpen we de technische klachten die huurders bij ons melden en voeren we herstel- en verbeterwerkzaamheden uit in woningen die als gevolg van een mutatie vrij zijn gekomen.

In 2020 zijn er 7.365 reparatieverzoeken gemeld. Voor het herstel daarvan is een bedrag van € 1.446.436 uitgegeven. De kosten per reparatie komen hiermee op € 196.

De kosten voor het uitgevoerde mutatieonderhoud bedroegen in 2020 € 1.188.773. Met 467 geregistreerde mutaties komt dat neer op € 2.546 per mutatie.

In de volgende grafiek zijn de bedragen opgenomen die in 2020 zijn besteed aan het planmatig en dagelijks onderhoud. Ter vergelijking hebben we dat afgezet tegen de uitgaven die in 2019 zijn gedaan.

Grafiek 4.1: Uitgaven onderhoud 2019 en 2020



4.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningaanbod

4.3.1 Huurbeleid en huurprijsontwikkeling

Betaalbaarheid van ons bezit is één van de speerpunten van ons beleid. Wij hebben interne normen vastgesteld waarbinnen onze woningen qua huurprijs moeten voldoen. Zo willen wij minimaal 15% van onze woningvoorraad in de goedkope categorie hebben en minimaal 90% moet betaalbaar zijn. Dit monitoren wij jaarlijks.

Op twee momenten kunnen we invloed uitoefenen op de huurprijsvaststelling van onze woningen. Dat is in de eerste plaats tijdens de jaarlijkse huurverhogingsronde die elk jaar op 1 juli plaatsvindt en in de tweede plaats bij het muteren van een woning. Beide momenten lichten we hier kort toe.

Jaarlijkse huurverhoging

Ieder jaar worden door de overheid de richtlijnen vastgesteld, waarmee de maximale huurverhoging per 1 juli van dat jaar aan huurders mag worden aangezegd. Sinds 2013 is dat door de overheid gerelateerd aan het inkomen, de zgn. inkomensafhankelijke huurverhoging.

Het wel of niet doorvoeren van de huurverhoging stelt ons echter iedere keer weer voor een dilemma. Aan de ene kant willen we hierin enigszins terughoudend zijn, gelet op de sociaaleconomische situatie in de regio. Een groot aantal huishoudens heeft een relatief laag huishoudinkomen en is voor een belangrijk deel aangewezen op het aanbod betaalbare huurwoningen. Zij vormen bij uitstek onze primaire doelgroep.

Aan de andere kant ervaren we de noodzaak om door middel van de extra inkomsten, die uit de huurverhoging voortvloeien, de heffingen van de overheid voor een deel te kunnen opvangen en gelijktijdig voldoende financiële middelen beschikbaar te houden om onze forse opgaven te kunnen blijven financieren. Zonder die huurverhogingen zouden we nog meer gaan interen op ons vermogen waardoor de financiële continuïteit van Groninger Huis op termijn mogelijk in het geding zou kunnen komen.

Deze verschillende belangen afwegend hebben wij ervoor gekozen om in 2020 per 1 juli een beperkte huurverhoging door te voeren die alleen inflatievolgend was. Dit hebben we in voorgaande jaren eveneens gedaan.

De gemiddelde huurverhoging bedroeg in 2020 2,46%. Over deze huurverhoging heeft de Huurders Adviesgroep (HAG) een positief advies gegeven.

In 2020 heeft Groninger Huis wederom haar huurbeleid vastgesteld. Dit gaat om het beleid voor 2021 en het meerjarig beleid van 2021 tot en met 2025. Het huurbeleid voor 2021 is door de HAG voorzien van een positief advies. In het meerjarig beleid is opgenomen dat Groninger Huis in 2021 een inflatievolgende huurverhoging toepast. Van 2022 tot en met 2024 zal de huurverhoging in principe inflatievolgend zijn tenzij er zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken.

Inmiddels heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen die de huurverhoging per 1 juli 2021 op 0% stelt. In 2021 zullen wij daarom de huren van onze DAEB-woningen niet verhogen.

Onze huren zitten onder het gemiddelde in de regio. Om de kernvoorraad van goedkope woningen (huurprijs tot de Kwaliteitskortingsgrens) te vergroten, hebben we bovendien de huur van bepaalde woningen verlaagd of bevroren. Daardoor bezit Groninger Huis per 31 december 2020 617 woningen die in de goedkope categorie vallen.

In de volgende tabel hebben we een overzicht opgenomen van de verdeling van onze voorraad naar de huurprijsklassen “goedkoop, betaalbaar duur”, zoals die na de laatste huurverhogingsronde eruit is komen te zien. Daaruit blijkt, dat bijna 92% van onze woningen binnen het huursegment “betaalbaar” valt, waarvan bijna 14% in het goedkope segment. Aan het eind van 2021 zullen we onze interne norm van 15% goedkope voorraad weer hebben bereikt door het niet verhogen van de huren per 1 juli en het streefhuurbeleid.

Tabel 4.3: Aantal woningen per huursegment eind 2020

Huurprijssegment	Aantal woningen	Aandeel
Goedkoop (< € 424,44)	617	13,9%
Betaalbaar (€ 417,45 - € 651,03)	3.456	77,9%
Duur (> € 651,04)	363	8,2%
Totaal	4.436	100%

Huurharmonisatie

Een tweede moment om de huurprijs van een woning te kunnen aanpassen is na een mutatie. Voor het gehele bezit van Groninger Huis is de streefhuur, dat is de huurprijs na mutatie, vastgesteld. Dit gebeurt door het vaststellen van een concrete huurprijs en niet door het bepalen van een percentage van de (flexibele) maximale huur.

We hanteren als algemeen ijkpunt wel een flexibele norm van ruim 70% van de maximale huur voor het gehele bezit. Deze norm wordt regelmatig gemonitord. Door specifieke maatregelen kan het gebeuren dat het gemiddelde een korte periode boven of onder de 70% uitkomt. In 2020 waren de huren 72% van de maximale huur op basis van streefhuren.

Kernvoorraad goedkope woningen

In het gehele werkgebied streeft Groninger Huis ernaar om 15% van het totale bezit in de goedkope categorie (tot de Kwaliteitskortingsgrens, in 2020 € 432,51) te hebben. Om deze kernvoorraad woningen op het gewenste peil te krijgen, kan Groninger Huis ertoe overgaan tot het bevroren van de huur van aangewezen woningen. Ook met het bepalen van de streefhuren is met deze doelstelling rekening gehouden.

In de gemeente Oldambt is het vanwege de eenzijdige opbouw van het bezit lastig om de gewenste goedkope voorraad aan te houden. In het gehele bezit zal het aandeel woningen in de goedkope categorie op basis van de streefhuur ruim 16% worden.

4.3.2 Woonlasten en energetische maatregelen

De betaalbaarheid van ons woningbezit wordt niet alleen bepaald door de huurprijs, maar ook door allerlei bijkomende kosten. De belangrijkste hiervan worden gevormd door de kosten voor energie, die een substantieel deel van de totale woonlasten uitmaken. In minder goed geïsoleerde woningen kunnen die energiekosten oplopen tot een kwart van de netto huurprijs.

Uitgaande van het gegeven dat de huur een vast prijselement is, ligt de mogelijkheid om de woonlasten te beperken vooral in het verduurzamen en het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningen.

Voor wat betreft de nieuwbouw is ons programma van eisen daar al op afgestemd en hanteren we een norm voor de energieprestatie die 0,1 lager ligt dan de wettelijke EPC eis.

In de bestaande woningvoorraad voeren we bij mutatie of op verzoek van de huurder energetische verbeteringen uit. Daarnaast hebben we onze huurders het pakket "Warm en Zonnig Aanbod" aangeboden. Dit aanbod bestaat onder meer uit het isoleren van de schil van de woning (het plaatsen van isolatieglas en het isoleren van de spouw, de vloer en het dak). Een deel van de investeringen in deze maatregelen hebben we uitgevoerd tegen een beperkte huurverhoging, het resterende deel heeft Groninger Huis voor haar rekening genomen. Gelet op de vele positieve reacties op dit project, hebben we besloten om hieraan een vervolg te geven. Ons uiteindelijke doel is om op deze manier de energetische kwaliteit van ons bezit op minimaal label C te brengen. In Appingedam en de voormalige gemeente Menterwolde gaan we nog een stap verder en daar komt ons bezit uit op gemiddeld label B.

Aangezien we in Appingedam het herstel van de aardbevingsschade aan onze woningen willen combineren met een verdere verduurzaming van die woningen, gaan we ervan uit dat we hiermee een stap kunnen maken om de gemiddelde energetische kwaliteit van ons bezit in Appingedam op label B te brengen.

De doelstelling van Groninger Huis gaat een stap verder dan de lijn van het landelijk energieakkoord, waarin is vastgelegd dat de gemiddelde energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad eind 2020 gemiddeld op label B zou moeten liggen.

In 2020 hebben we onze doelstelling op het gebied van energielabels niet gehaald. Niet alleen werden we geconfronteerd met relatief veel weigeringen van huurders om deel te nemen aan maatregelen voor de verduurzaming, ook de coronacrisis heeft roet in het eten gegooid. In Appingedam zal de herstructurering ten gevolge van de versterking nog enkele jaren in beslag nemen en daardoor zullen we onze doelstelling daar rond 2025 bereiken.

4.3.3 Mutaties, woningtoewijzingen en leegstand

In 2020 zijn er binnen de bestaande voorraad 383 nieuwe verhuringen geweest als gevolg van het vertrek van de zittende huurder. De mutatiegraad, het aantal woningen dat we verhuurd hebben ten opzichte van het totale bezit (exclusief nieuwbouw), is 8,9% procent. Dit is exclusief de 20 nieuwbouwwoningen die we in het Stadshart in Hoogezand hebben verhuurd. In deze tijd van (corona)crisis zou je verwachten dat er minder verhuizingen plaatsvinden. Dit is niet het geval. Een deel van het percentage kan verklaard worden door de uitverhuizing van de Harkenrothstraat, het restant is reguliere verhuizingen.

Sinds eind 2013 wijzen we de vrijkomende woningen toe op basis van het aanbodmodel via onze website. Woningzoekenden kunnen via dit model hun belangstelling voor een vrijkomende woning kenbaar maken. Aan de hand van de reacties hebben we vastgesteld, dat deze vorm van woonruimteverdeling positief wordt ervaren. Het komt tegemoet aan de keuzevrijheid en de eigen verantwoordelijkheid van woningzoekenden. Zij bepalen nu zelf het moment, waarop ze aan andere woonruimte toe zijn en kunnen daartoe ook zelf vervolgens het initiatief nemen. De acceptatiegraad is iets gestegen. Dit betekent dat er relatief meer woningen in één keer geaccepteerd worden.

In 2018 is de website www.groningenhuurt.nl van start gegaan. Op deze site staan de vrijgekomen huurwoningen van de deelnemende corporaties in één overzicht bij elkaar. Vrijwel alle corporaties in Noord- en Oost-Groningen doen hieraan mee. Als vervolg hierop is in 2020 onderzocht of het systeem nog klantvriendelijker kan door als corporaties nog meer samen te werken op het gebied van woningtoewijzing. Dit onderzoek wordt in 2021 voortgezet.

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en tevens bepaald wat het maximum inkomen bij toewijzing van een sociale huurwoning mag zijn. Daarnaast geldt er vanaf 2016 bovendien een norm voor het passend toewijzen van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Huurders met een inkomen boven €43.574 (prijsspeil 2020) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs onder €737,14 (prijsspeil 2020). Per kalenderjaar mogen we volgens de EU-richtlijnen tot 10% van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen

boven deze gestelde inkomensgrens. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2021 gewijzigd in de 80-10-10-regel. Dit houdt in dat wij minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toewijzen aan de primaire doelgroep en dat waren in 2020 huishoudens met een inkomen tot €39.055. Daarnaast mogen wij maximaal 10% van de woningen toewijzen aan huurders met een middeninkomen, in 2019 van €39.055 tot €43.574. Tenslotte mogen wij 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgente woningzoekenden.

Die taakstelling heeft Groninger Huis ook in 2020 weer gehaald. In 2020 is ruim 91% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan de primaire doelgroep.

Vanaf 1 januari 2016 moeten sociale huurwoningen passend worden toegewezen. Dit houdt in dat we minimaal 95% van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen (van de huurtoeslag) moeten toewijzen aan huishoudens, die gezien hun inkomen recht hebben op huurtoeslag.

Voor jongeren onder 23 jaar mocht de maandhuur in 2020 maximaal €432,51 bedragen om huurtoeslag te kunnen krijgen. De aftoppingsgrenzen voor één- en tweepersoonshuishoudens bedroegen in 2020 €619,01 en voor drie- of meerpersoonshuishoudens €663,40. De meeste woningen uit ons bezit hebben een huur onder deze aftoppingsgrenzen.

Ook deze taakstelling heeft Groninger Huis wederom gehaald. In 2020 is 97,9% van de nieuwe huurders passend toegewezen.

Hoewel we ernaar streven om woningen na een mutatie zo snel mogelijk weer te verhuren, blijft een aantal woningen door uiteenlopende redenen soms langer leegstaan. In 2020 heeft dat geresulteerd in 29.893 leegstandsdagen. Dit is 1,84% van de verhuurbare dagen. Dit percentage ligt hoger dan zowel 2018 (1,56%) als 2019 (1,28%).

Het mutatiewerk is de grootste veroorzaker van leegstand. Voor een groot gedeelte wordt dit veroorzaakt doordat woningen die voor 1994 gebouwd zijn, worden gecontroleerd op asbest bij mutatie. Daarnaast staan er veel woningen leeg om dat ze gesloopt, gerenoveerd of versterkt worden.

Leegstand bij gebrek aan kandidaten of door weigering van de woningzoekenden is moeilijk beïnvloedbaar. Niet alleen demografische ontwikkelingen zoals krimp van het aantal inwoners en van het aantal huishoudens liggen daaraan ten grondslag. Ook zien we hier en daar dat door het passend toewijzen het moeilijker wordt om kandidaten te vinden.

In 2020 bedroeg de huurderiving als gevolg van leegstand € 482.244. Dit bedrag was fors hoger dan de prognose en eveneens hoger dan de huurderiving van de voorgaande jaren. De oorzaak hiervan is voor een groot gedeelte gelegen in het feit dat wij veel sloop-, nieuwbouw- en versterkingsprojecten hebben waardoor leeggekomen woningen vaker dan normaal niet meer regulier verhuurd worden en een tijd leeg blijven.

Iedere gemeente heeft een taakstelling als het gaat om het huisvesten van vluchtelingen die in Nederland mogen blijven. Voor de concrete uitvoering van die taakstelling zijn de gemeenten afhankelijk van de medewerking van vooral corporaties. Vergunninghouders behoren tot onze primaire doelgroep en uiteraard werken wij mee aan de realisatie van de taakstelling.

In 2020 hebben wij in totaal 20 vergunninghouders gehuisvest waarmee wij in alle gemeenten een proportioneel aandeel hebben geleverd in het behalen van de taakstellingen.

4.3.4 Huurbetaling en achterstand

Incassoproces

Onze primaire taakstelling is ervoor te zorgen dat huishoudens die met name op grond van hun inkomenssituatie tot de primaire doelgroep horen, aanspraak kunnen blijven maken op goede en betaalbare woningen. We proberen dat te bereiken door het gemiddelde huurniveau van onze woningen op een bereikbaar niveau te houden. We hebben ons huurbeleid daarop de afgelopen jaren afgestemd. Daarbij hebben we telkens een zo goed mogelijke balans gezocht tussen enerzijds de sociaaleconomische positie en mogelijkheden van onze huurders, anderzijds de voor Groninger Huis relevante zakelijke afwegingen in het kader van een gezonde financiële bedrijfsvoering. Dit beleid heeft er onder meer in geresulteerd, dat bijna 92% van ons bezit valt binnen de categorie van betaalbare woningen.

Desalniettemin zijn we ons ervan bewust, dat de betaalbaarheid van een sociale huurwoning voor een grote groep huurders onder druk staat. Ook onderzoeken op het gebied van woonlasten in ons werkgebied blijven dat feit benadrukken.

Een deel van onze huurders heeft namelijk een dusdanig lage inkomenspositie, dat het tijdig betalen van de huur bij tijd en wijle een probleem oplevert. In sommige gevallen hangt dat samen met veranderingen in de persoonlijke omstandigheden door bijvoorbeeld werkloosheid en inkomensterugval. Maar aan de andere kant hebben we ook te maken met notoire wanbetalers, die de afspraken over tijdige huurbetaling niet zo nauw nemen.

We hebben ons incassobeleid zodanig ingericht, dat we de maandelijkse huurbetalingen tijdig kunnen incasseren en – wanneer die tijdige betaling uitblijft – betreffende huurders zo snel mogelijk aanmanen. Toch kan dit niet voorkomen, dat af en toe die huurbetaling uitblijft en er een achterstand ontstaat. Eind 2019 stond een bedrag van € 199.414 aan huurachterstand bij zittende huurders open, wat neerkomt op 0,69% van de totale jaarhuur. Ten opzichte van 2019 betekent dit een achteruitgang van 0,17%. In 2020 is er extra aandacht voor het terugbrengen van de huurachterstanden. Er is een plan van aanpak gemaakt, om de achterstanden weg te werken. Zo worden alle klanten met een huurachterstand opnieuw in beeld gebracht en laten we een consulent van TKB komen om te kijken of we alle mogelijkheden van het incassosysteem gebruiken.

Om te voorkomen dat een huurachterstand van een maand al snel oploopt tot meerdere maanden, zoeken we zo snel mogelijk persoonlijk contact met betreffende huurders. Dat doen wij per telefoon en onze klantadviseurs leggen ook huisbezoeken af om de oorzaken van de huurachterstand te bepreken en de mogelijkheden voor inlossing van die achterstand op een rij te zetten. Die huisbezoeken vinden meestal gepland plaats, maar soms wordt een huurder onaangekondigd bezocht. In 2019 hebben we zoveel mogelijk alle huurders bezocht waarvan de vordering op het punt stond te worden doorgestuurd naar de deurwaarder. We houden in de gesprekken rekening met de persoonlijke omstandigheden van die huurders, maar volgen daarin tegelijkertijd een zakelijke benadering. In 2020 gaan we wederom proberen om huurders met een achterstand ook buiten kantooruren te bereiken.

Voor het overeenkomen van bijvoorbeeld betalingsregelingen gelden vaste kaders, maar de klantadviseurs hebben wel de ruimte om daarbinnen maatwerk te leveren. Betalingsregelingen zijn echter niet vrijblijvend en de naleving ervan wordt door ons nauwlettend gevolgd. Want het is noch in het belang van die huurders zelf noch in het belang van Groninger Huis wanneer huurachterstanden verder oplopen en tot ingrijpende schuldsituaties leiden.

De huurschuld en herstelkosten op vertrokken bewoners is in 2020 toegenomen. De toename in de huurschuld wordt veroorzaakt door een langere aanloop naar een eventuele ontruiming en door schuldsaneringstrajecten zoals de WSNP.

De toename in de herstelkosten is te wijten aan het soms slecht bewonen van onze huurwoningen en aan onze strenge opleveringseisen bij mutatie.

Wanneer huurders ondanks de gemaakte afspraken hun huurbetaling niet nakomen, starten wij een procedure op tot ontruiming. In 2020 hebben we dat in 35 gevallen gedaan, waarbij we vier keer ook tot daadwerkelijke ontruiming zijn overgegaan. Een aantal andere huurders heeft op het allerlaatste moment een ontruiming weten te voorkomen door de huurachterstand en bijkomende kosten van de procedure alsnog te voldoen. Bij deze huurders leggen de klantadviseurs ook een huisbezoek af om te bespreken hoe zij kunnen voorkomen opnieuw in een soortgelijke situatie terecht te komen.

In de DEAL-gemeenten (Delfzijl, Eemsum, Appingedam en Loppersum) zijn de aldaar werkzame corporaties tot overeenstemming gekomen over de toepassing van een tweede kans-beleid binnen OGGZ-verband (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg Groningen). Met dit beleid wordt beoogd een ontruiming als gevolg van woonoverlast of huurachterstand te voorkomen. In 2020 heeft Groninger Huis geen verhuringen in het kader van het tweede kans-beleid gedaan. Hiertoe bestond geen aanleiding.

Daarnaast participeren we in een pilot in het kader van de “Wet op de Gedragsaanwijzing”. Het doel van deze wet is het voorkomen van huisuitzetting van overlast veroorzakende huurders door een gedragsaanwijzing. Zo’n gedragsaanwijzing kan bijvoorbeeld bestaan uit het verplicht accepteren van hulpverlening. Andere deelnemers aan het pilotproject zijn onder andere de Rijksuniversiteit Groningen (RUG), het Ministerie voor Veiligheid en Justitie, Aedes (vereniging van woningcorporaties), NOVO, Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV). De uitvoering wordt verzorgd door Bureau Woontalent. Woontalent baseert haar werkwijze op de methode van bovengenoemde wet en werkt met tripartite-contracten (huurder – hulpverlener – verhuurder). Een huurder kan hierin vrijwillig deelnemen, waardoor hij de kosten van een ontruimingsprocedure kan besparen. Bij een gedwongen deelname volgt een ontruimingsprocedure, wanneer de gemaakte contractafspraken niet worden nagekomen. In 2020 heeft Groninger Huis geen gedragsaanwijzingen uitgevoerd aangezien dit niet aan de orde was.

Betaalbaarheid

Samen met collega-corporaties in het DEAL-gebied en het NIBUD hebben we een instrument ontwikkeld, waarmee woningzoekenden en huurders eenvoudig een proefberekening van hun totale woonlasten kunnen maken. Die berekening wordt gebaseerd op gegevens met betrekking tot het inkomen, de huurprijs, de huishoudenssamenstelling en het energielabel van de woning.

In de gemeenten Midden-Groningen is een armoedepact afgesloten tussen gemeente, corporaties en hulp- en dienstverlenende instellingen. Hiermee wordt beoogd om door samenwerking armoede en sociale uitsluiting tegen te gaan.

In 2019 en 2020 zijn we in verschillende gemeenten van start gegaan met de Voorzieningenwijzer. Via dit instrument kunnen huurders inzicht krijgen in mogelijke besparingen en subsidies. We zijn met iedere gemeente in ons werkgebied in de prestatieafspraken overeengekomen om dit te gebruiken.

4.4 Dienstverlening en klantrelaties

4.4.1 Kwaliteit dienstverlening en klanttevredenheid

Een belangrijk deel van onze bedrijfsprocessen staat in het teken van de dienstverlening aan onze klanten. Dat betekent niet alleen het bieden van goede woonproducten, maar ook om goede en tijdige informatie, open staan voor de wensen, behoeften en opvattingen van klanten, de bereidheid en tijd om met hen in gesprek te gaan en het bieden van begeleiding en nazorg wanneer daar behoefte aan is.

Om een goed niveau van dienstverlening te bereiken moeten we ervoor (blijven) zorgen dat de bedrijfsprocessen goed verlopen en onze medewerkers daar ook naar handelen. We hebben daarin de afgelopen jaren veel geïnvesteerd.

Om te weten of we het ook goed doen, onderzoeken we regelmatig hoe klanten onze dienstverlening ervaren en of we daarin verbeteringen kunnen aanbrengen. Daarom hebben we er enkele jaren geleden voor gekozen om een onafhankelijke meting te laten uitvoeren door KWH. Deze organisatie voert dit soort onderzoeken ook voor andere corporaties uit. De keuze voor KWH draagt door haar onafhankelijkheid niet alleen bij aan een objectieve beeldvorming, maar biedt ons ook de mogelijkheid om te vergelijken hoe we het ten opzichte van andere corporaties doen.

In 2013 hebben we voor het eerst het KWH-huurlabel behaald en sindsdien zijn we er ieder jaar in geslaagd om dit label te behouden. In 2020 zijn we continu gemeten door KWH op de onderdelen contact, woning zoeken, nieuwe woning, huur opzeggen, reparaties en onderhoud. In 2019 hebben we ons verbeterd en aan het eind van het jaar hebben we opnieuw het KWH-huurlabel behaald. In 2020 hebben we dit gestabiliseerd, maar er is nog voldoende ruimte voor verbetering. Onder andere met het nieuwe klantvolgsysteem hopen we nog een sprong te kunnen maken.

Naast KWH voert Aedes, de koepelorganisatie voor woningcorporaties, periodiek een benchmark uit op de dienstverlening van corporaties. In deze benchmark scoort Groninger Huis iets lager dan het landelijk gemiddelde. Dit wordt vooral veroorzaakt door de dienstverlening aan vertrokken huurders en met de eerder genoemde verbeterlagen verwachten we dat Groninger Huis zich ook hierin kan verbeteren.

Daarbij komt ook dat het systeem van benchmarken niet altijd betrouwbare uitkomsten geeft. Dit merken wij bijvoorbeeld vooral bij duurzaamheid. Dit weerhoudt ons er echter niet van om continu aan onze dienstverlening te blijven werken.

In 2017 zijn we op onze website ook van start gaan met een huurdersportaal. Hiermee hebben we een volgende stap in de digitalisering van onze dienstverlening gezet. In 2020 hebben we ingezet op een hogere deelname onder onze huurders en dat heeft goede resultaten gehad. Steeds meer huurders nemen een account op het huurdersportaal.

4.4.2 Klantencontacten

In het kader van onze bedrijfsvoering en dienstverlening is het contact en de communicatie met onze klanten van essentieel belang. We besteden daar veel aandacht aan en doen dat op meerdere niveaus. In ons beleidsplan is communicatie één van de speerpunten van beleid.

Informatief

We verstrekken periodiek informatie aan onze huurders en woningzoekenden, zodat ze weten wat er speelt bij Groninger Huis, op welke manier ze van onze producten en diensten gebruik kunnen maken en wat ze van ons mogen verwachten. De informatiekkanalen, die we hierbij gebruiken, zijn behoorlijk divers. Dat varieert van digitale informatievoorziening via onze website tot het uitbrengen van een

bewonersblad dat twee keer per jaar verschijnt. Daarnaast maken we brochures over uiteenlopende onderwerpen en houden we informatieavonden rond specifieke projecten of thema's. We houden rekening met onze doelgroep en stemmen onze communicatie hier op af. Medewerkers volgen regelmatig schrijfcursussen en onze externe communicatie wordt meerdere keren per jaar gemonitord. Dit is ook in 2020 weer gebeurd.

Hoewel onze externe communicatie primair tot doel heeft om te informeren, zien we het ook als een instrument om de naamsbekendheid te verbeteren. Groninger Huis is werkzaam in een gebied met een overwegend negatieve bevolkingsontwikkeling en voor het behoud van haar positie in de regio is naamsbekendheid van groot belang.

Als onderdeel van de PR- en communicatiestrategie wordt ook social media ingezet voor communicatiedoelstellingen. Sinds oktober 2015 zijn we bijvoorbeeld al actief op Facebook. Ook heeft Groninger Huis een twitteraccount waarop regelmatig nieuwe berichten verschijnen. Begin 2020 is het social mediabeleid van Groninger Huis geheel geactualiseerd.

Om de kwaliteit van de website te waarborgen, voeren we periodiek controles uit op de actualiteit van de informatie die erop staat en updaten we verouderde informatie.

Klankbord

We zetten de contacten met onze klanten ook in om hen te bevragen en met hen te klankborden over actuele thema's, die te maken hebben met onze bedrijfsvoering en energiebeleid. We doen dat door middel van klantenpanels.

In 2020 is het energiepanel tweemaal bijeen geweest. De onderwerpen die zijn besproken zijn: het warm en zonnig aanbod van Groninger Huis, tiny houses, het duurzaamheidsbeleid en het zonnepanelen project.

Overleg

Huurders hebben in de woningwet een sterkere overlegpositie naar de corporaties gekregen en worden onder andere ook betrokken bij het tot stand komen van de volkshuisvestelijke prestatieafspraken op gemeentelijk niveau.

Tot 2015 functioneerde binnen ons werkgebied geen formele huurdersbelangenorganisatie met wie we over uiteenlopende zaken in overleg konden gaan en aan wie we beleidsvoorstellen ter beoordeling en advisering konden voorleggen. In 2015 zijn we dankzij een groep enthousiaste huurders en onder begeleiding van een externe adviseur erin geslaagd om te komen tot de oprichting van een Huurdersadviesgroep (HAG). De leden van de HAG zijn allemaal woonachtig in ons werkgebied en brengen een goede variatie in leeftijd en achtergrond met zich mee. De HAG is na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst begin 2016 officieel geïnstalleerd.

In 2020 heeft Groninger Huis drie keer regulier met de HAG overleg gevoerd. Door de maatregelen tegen het Coronavirus is dit minder dan in voorgaande jaren. Wel hebben we tussentijds via telefoon, mail contact onderhouden.

In de overleggen met de HAG zijn verschillende onderwerpen besproken, zoals onder meer het huurbeleid, de toewijzing voor de tiny houses en het werkplan van de HAG.

De overleggen met de HAG verlopen op een prettige en constructieve manier en Groninger Huis prijst zich gelukkig met de inzet en de kwaliteit van de adviezen van de HAG. Dit heeft zeker bijgedragen aan de totstandkoming van diverse beleidsstukken van Groninger Huis. Groninger Huis waardeert de inzet van de leden van de HAG en realiseert zich dat dit tijd en moeite vraagt.

4.4.3 Klachten en geschillen

Onze dienstverlening is erop gericht de contacten met onze klanten en de uit te voeren werkzaamheden correct, efficiënt en effectief uit te voeren. We doen dat met zorgvuldigheid en respect voor onze klanten. Daarop hebben we onze bedrijfsprocessen ingericht en op kwaliteit laten beoordelen door een externe organisatie (KWH).

Daarnaast proberen we zo veel mogelijk rekening te houden met en in te spelen op de wensen en behoeften van onze klanten. "Zo veel mogelijk" houdt voor ons in, dat we altijd een zorgvuldige en feitelijke afweging zullen maken of die wensen en behoeften passen binnen ons beleid en voldoen aan

de wet- en regelgeving. Op basis van die afweging en rekening houdend met de belangen van alle betrokken partijen nemen we vervolgens een besluit.

Ondanks die zorgvuldigheid is niet uit te sluiten, dat klanten niet tevreden zijn met de door ons geleverde dienstverlening of het niet eens zijn met een door ons genomen besluit en een klacht indienen. In dit soort situaties zullen we altijd in eerste instantie proberen om daarover met betrokkenen in gesprek te gaan en tot overeenstemming te komen. In de meeste gevallen leidt dat tot een voor alle partijen acceptabele oplossing.

In 2020 hebben 29 huurders bij Groninger Huis geklaagd over de dienstverlening of de genomen besluiten. In het kader van verbetering van onze dienstverlening hebben we vanaf 2018 besloten om elk signaal van onvrede als klacht te behandelen. Het aantal geregistreerde klachten is ten opzichte van 2019 (39) gedaald.

Vrijwel alle klachten zijn afgehandeld, waarvan de meeste naar tevredenheid. In enkele gevallen is de afhandeling wel door de huurder wel geaccepteerd, maar is er geen sprake van tevredenheid.

In situaties waarin een klant zich niet kan neerleggen bij de aangeboden oplossing, wijzen wij hem op de mogelijkheid om betreffende kwestie ter beoordeling aan een onafhankelijke instantie voor te leggen. Er moet dan wel sprake zijn van een daadwerkelijk geschil, dat de interne procedure binnen Groninger Huis heeft doorlopen.

De onafhankelijke instantie wordt gevormd door de onafhankelijke Gezamenlijke Geschillencommissie Midden-Groningen. De deelnemende corporaties aan deze commissie zijn Groninger Huis en Lefier met hun bezit in Midden-Groningen en Stadskanaal. De commissie is verantwoordelijk voor haar eigen functioneren. Dat is vastgelegd in een reglement, waaraan alle deelnemende corporaties zich dienen te houden. De reglementencommissie die onder voorzitterschap van Groninger Huis bestaat uit de vertegenwoordigers van de corporaties en huurdersorganisaties, ziet daarop toe.

De commissie heeft tot taak om binnen een redelijke termijn klachten van huurders, woningzoekenden of huurdersorganisaties in behandeling te nemen en hierover een gekwalificeerd advies uit te brengen aan de betreffende corporatie.

Daarnaast toetst zij aan de hand van de behandeling van de diverse klachten en geschillen de uitvoering en de kwaliteit van vastgestelde beleid van de corporaties en brengt daarover gevraagd en ongevraagd advies uit. Ieder jaar brengt de commissie een verslag uit over haar functioneren en bevindingen.

In 2020 zijn er, net als voorgaande jaren, geen klachten of geschillen ter beoordeling aan de geschillencommissie voorgelegd die betrekking hadden op de dienstverlening of besluiten van Groninger Huis. Wel hebben in 2020 twee huurders een zaak bij de Huurcommissie aanhangig gemaakt. In één van de zaken heeft de Huurcommissie ten gunste van de huurder beslist en hebben wij inmiddels maatregelen getroffen. In de andere zaak volgt in 2021 een uitspraak van de Huurcommissie.

5 MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGEN EN SAMENWERKING

5.1 Wonen en leefbaarheid in de dorpen

De maatschappelijke effecten, die een gevolg zijn van de sociaaleconomische situatie in de regio en de demografische ontwikkelingen van krimp, vergrijzing en ontgroening in de regio gaan gepaard met een afnemende vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in ons werkgebied. Daar bovenop komen nog de gevolgen van de gaswinning en het overheidsbeleid, zoals bijvoorbeeld de Woningwet die leiden tot segregatie en concentratie van problematiek in huurwoningen en wijken en buurten waar veel huurwoningen staan.

Mensen met een zorgvraag wonen langer in hun woning. Steeds meer verpleeg- en verzorgthuizen sluiten de deuren of zijn er slechts voor mensen met een gecompliceerde zorgvraag. Dat legt meer druk in de samenleving. Deze druk wordt verder verhoogd door een meer dan voorheen eenzijdige wijkopbouw door onder meer het passend toewijzen. Wij onderkennen het belang van diversiteit in buurten en wijken.

Dit maakt de aandacht voor leefbaarheid een zeker zo belangrijk thema als de zorg voor voldoende goede en betaalbare sociale huurwoningen. Om die reden vinden we de aanpak van uiteenlopende leefbaarheidsvraagstukken als noodzakelijk. Willen we bewoners blijven binden aan onze regio, dan zullen we hen daarvoor ook iets moeten bieden. En met “we” doelen we niet alleen op Groninger Huis, maar op alle gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven in de regio. Alle partijen worden daarbij verondersteld een gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen en vanuit ieders positie en mogelijkheden bij te dragen. En uiteraard in nauw overleg met de bewoners van de verschillende dorpen.

Deze visie is neergedaald in ons ondernemingsplan. Daarin is leefbaarheid één van de speerpunten van beleid en een groot deel van onze activiteiten in deze beleidsperiode heeft met leefbaarheid te maken. Tegelijkertijd zien wij daarin een samenwerking met anderen. Vanuit deze gedachte hebben we ook het afgelopen jaar in diverse projecten geparticipeerd.

5.2 Overleg en afstemming

De opgaven en uitdagingen in onze regio zijn dermate groot en complex, dat een adequate aanpak ervan veelal alleen kan worden bereikt door structureel en constructief overleg en samenwerking. We hebben uiteraard onze eigen verantwoordelijkheid wanneer het gaat om onze volkshuisvestelijke opgave. Daarnaast zetten we ons actief in om de knelpunten op het gebied van onder andere zorg en welzijn en leefbaarheid met gemeenten, collega corporaties en organisaties op het gebied van zorg en welzijn bespreekbaar te maken, af te stemmen en tot uitvoeringsafspraken te komen. Op eenzelfde manier volgen we die benadering in het kader van de aardbevingsproblematiek.

Om deze reden heeft Groninger Huis haar stakeholders nadrukkelijk betrokken bij de beleidsvorming en communiceert Groninger Huis dit regelmatig in de diverse overleggen waar de organisatie is vertegenwoordigd.

Gemeente Appingedam

In Appingedam (vanaf 1 januari 2021 onderdeel van de gemeente Eemsdelta) is de uitvoering van een zeer omvangrijke versterkingsoperatie gestart. Dit zal meerdere jaren in beslag nemen en vergt veel van bewoners en organisaties.

Met de gemeente Appingedam hebben in 2020 gesprekken plaatsgevonden op bestuurlijk en projectniveau. In de versterkingsoperaties zoeken we zoveel mogelijk de samenwerking. In 2018 is er een stadsvisie voor heel Appingedam ontwikkeld. Ingrepen kunnen niet plaatsvinden zonder gedegen onderzoek naar en consensus over de richting die Appingedam op moet. Groninger Huis heeft gedurende het gehele traject van deze visieontwikkeling een goede bijdrage geleverd.

In Appingedam zijn we in 2020 begonnen met de voorbereidingen op de sloop en nieuwbouw van de Harkenrothstraat. Alle bewoners worden door ons individueel bezocht en geïnformeerd. Ondanks de coronamaatregelen is dit naar tevredenheid uitgevoerd. De sloop wordt begin 2021 uitgevoerd.

Ook in 2020 zijn we begonnen met de bouw van 30 woningen op locatie De Tip. Deze woningen worden in 2021 opgeleverd. In verband met de schaarste aan wisselwoningen, die noodzakelijk zijn gezien de grote sloopopgave, is het mogelijk dat een gedeelte van de nieuwbouwwoningen eerst ingezet zal worden als wisselwoning.

Begin 2021 zijn er 10 tiny houses geplaatst op locatie De Eendracht, een ontwikkeling waar de gemeente Appingedam enthousiast aan heeft meegewerkt. De belangstelling voor tiny houses is groot en wij zien hierin een waardevolle aanvulling op het bestaande woningaanbod.

Het proces rondom het bod van Groninger Huis en de prestatieafspraken is in goed overleg met alle betrokken partijen anders dan voorgaande jaren maar op een goede manier verlopen. In 2020 hebben de corporaties geen bod uitgebracht in verband met de gemeentelijke fusie en het daardoor ontbreken van een gemeentelijke woonvisie en zijn de prestatieafspraken met een kleine update verlengd voor 2021. Deze procedure is met de Aw besproken.

Het contact met de gemeente Appingedam is goed. In het kader van de versterking is er veel overleg geweest met en over Appingedam. Groninger Huis heeft 223 woningen in de batch 1588 en 39 woningen in het project Hart van Opwierde, die alle zijn gelegen in Appingedam.

We stemmen onze plannen af met die van Woongroep Marenland. Dit is vastgelegd in het woonplan 'Appingedam op koers'. We hebben regelmatig contact over de voortgang van herstructurering en de nieuwbouwplannen. Ook in de werkgroep Vastgoedsturing is overleg over de prognoses en de te volgen koers voor de gemeente.

Voor de gemeenten Appingedam en Delfzijl was in 2020 het Regionaal Prestatiekader van toepassing. Het Regionaal Prestatiekader is opgesteld en ondertekend door de vier gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum en de corporaties Acantus, De Delthe, Stichting Uithuizer Woningbouw, Wierden & Borgen, Woongroep Marenland, Woonzorg Nederland en Woonstichting Groninger Huis. De gemeenten en corporaties zijn contractpartners. De regionaal werkzame huurdersorganisatie HPAG is hierbij betrokken als overlegpartner.

Bij het opstellen van dit Prestatiekader is inhoudelijke afstemming gezocht met het regionale programma InVoorZorg, waarin de regionale zorgaanbieders, de gemeenten en het zorgkantoor vertegenwoordigd zijn.

In het Regionaal Prestatiekader komen de volgende thema's aan de orde:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van de corporatieve voorraad;
- Verduurzaming van de corporatieve woningvoorraad;
- Aardbevingsproblematiek;
- Wonen en zorg;
- Huisvesting starters;
- Aanpak particuliere voorraad;
- Diverse financieel-organisatorische aspecten (leges, WOZ, asbest, borging bij de financiering van leningen, tweede kans-beleid en vergunninghouders).

Naast het Regionaal Prestatiekader is in Appingedam en Delfzijl ook het Woon- en Leefbaarheidsplan *Noord-Groningen leeft!* van toepassing. Dit samenwerkingsverband is een sector overstijgende samenwerking van overheden en maatschappelijke organisaties om een heel gebied vooruit te helpen.

Gemeente Delfzijl

In de gemeente Delfzijl (vanaf 1 januari 2021 onderdeel van de gemeente Eemsdelta) is in 2020 veelvuldig contact geweest over Wagenborgen. Het plan voor Wagenborgen betreft de ontwikkeling van het nieuwe terrein van de voormalig psychiatrische inrichting Groot Bronswijk. Voor Groninger Huis zijn dit de volgende deelprojecten:

- Verbouw en uitbreiding pand 'De Villa' voor appartementen met 24-uurs zorgvoorziening;
- Nieuwbouw 10 tot 12 (generatiebestendige) woningen.
- Ontwikkeling van drie tiny houses.

In 2020 zijn drie tiny houses geplaatst en deze zijn inmiddels verhuurd. Wegens grote belangstelling zijn er in 2021 nog twee tiny houses in Wagenborgen geplaatst. Het traject rondom de tiny houses op het Groot Bronswijkterrein heeft een moeizaam verloop gekend. Ondanks dit was de belangstelling voor dit product bijzonder groot. De open dagen die Groninger Huis heeft georganiseerd in augustus hebben ruim 400 belangstellenden getrokken. De toewijzing van de woningen heeft, in overleg met de HAG buiten ons reguliere toewijzingssysteem plaatsgevonden. We hebben vooral gekeken naar motivatie en leefstijl.

Ook in Wagenborgen is Groninger Huis betrokken bij het project Nieuwborgen.net. Nieuwborgen.net is een 'proeftuin' in het landelijke Programma Aardgasvrije Wijken (PAW). Het doel van het PAW is om te leren hoe een aardgasvrij aanpak kan worden ingericht en opgeschaald. Het project heeft twee ambities:

1. de dorpen Wagenborgen en Nieuwolda (Oldambt) schakelen over van aardgas op lokaal en duurzaam opgewekt groen gas en
2. het gasverbruik van woningen wordt minder door woningisolatie en doordat een deel van de verwarming gebeurt met andere bronnen dan gas (vooral elektriciteit).

Verder is het een doel om de CO₂-uitstoot te reduceren. Naast het realiseren van de proeftuin is ook kennisdeling een doel. Voor de subsidieverstrekker (het Rijk) is het van belang dat de proeftuin zorgt voor kennisdeling, zodat ook andere gemeenten gebruik maken van de oplossingen en de lessen die we hebben geleerd. Hiermee kan de transitie naar een aardgasvrij Nederland worden versneld.

De gemeenten Oldambt en Delfzijl hebben in samenwerking met de dorpsverenigingen in Nieuwolda en Wagenborgen, Woonstichting Groninger Huis, netbeheerder Enexis en Deeterink Bio-Energie een succesvolle subsidieaanvraag gedaan.

Het project heeft verschillende onderdelen: 1) energiebesparing 2) groengas 3) financiering dorpsmodel (coöperatie voor levering van energiediensten) en 4) pilot waterstof. Het project biedt verschillende koppelkansen, zoals bv. lokale elektriciteitsopwekking en bouwkundig versterken.

Onderdeel hiervan is de pilot waterstof in Wagenborgen. De doelstelling hiervan is om eind 2022 maximaal 41 huurwoningen op waterstof aangesloten te hebben. Aan het project nemen Enexis, Intergas, Groninger Huis en Energiewacht deel. Op 22 juni 2020 is de notitie 'pilot waterstof Wagenborgen' vastgesteld in het MT. De totale investering voor Groninger Huis is geraamd op € 422.300,-. Daar komen nog kosten bij voor het Warm en Zonnig aanbod.

Naast de proceskosten (bewonerscommunicatie, projectleiding etc.) dient Groninger Huis te investeren in zowel installatietechnische aanpassingen als isolerende voorzieningen (Warm en zonnig aanbod). Bewoners kiezen vrijwillig voor al dan niet deelnemen. Hoewel niet iedere bewoner meedoet, gaat het project wel naar de volgende fase. Er is subsidie verstrekt en alle partijen zijn voornemens om een extra stap te zetten door het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst. Er zijn nog verschillende fases en elke fase kent een go-no go moment, waarvoor iedereen eigenstandig een beslissing kan nemen.

Ook de gemeente Delfzijl heeft te maken met aardbevingsschade. Voor Groninger Huis geldt dit voornamelijk voor de zuidelijke dorpen van de gemeente Delfzijl. Wagenborgen, Woldendorp, Termunten en Termunterzijl. Als pilot hebben wij 10 woningen in Woldendorp geselecteerd om te herstellen, verstevigen, versterken en verduurzamen. Uit de laatste contouren onderzoeken van de KNMI is gebleken dat de eerdere conclusie dat de zuidelijke dorpen van de gemeente Delfzijl buiten de contouren vallen achterhaald is. Deze dorpen vallen nu wel binnen de contouren en zullen ook geïnspecteerd moeten worden.

In Delfzijl is Groninger Huis in 2019 van start gegaan met de pilot Voorzieningenwijzer. Dit is in 2020 na een positieve evaluatie gecontinueerd. Wij hebben gemerkt dat dit duidelijk in een behoefte voorziet bij onze huurders.

Het proces rondom het bod van Groninger Huis en de prestatieafspraken is, evenals in Appingedam, in goed overleg met alle betrokken partijen anders dan voorgaande jaren maar op een goede manier verlopen. In 2020 hebben de corporaties geen bod uitgebracht in verband met de gemeentelijke fusie en zijn de prestatieafspraken met een kleine update verlengd voor 2021. Deze procedure is met de Aw besproken.

Gemeente Oldambt

In de gemeente Oldambt verlopen de contacten, zowel bestuurlijk als ambtelijk, goed. Conform de woningwet hebben wij voor 1 juli 2020 een bod gedaan. Hierin zijn onze volkshuisvestelijk opgaven in relatie tot de woonvisie verder uitgewerkt. In het najaar van 2020 zijn vervolgens samen met de huurdersorganisaties en de andere corporaties Acantus en Woonzorg Nederland prestatieafspraken met de gemeente gemaakt.

In Oldambt zijn de voorbereidingen begonnen om vanaf de prestatieafspraken van 2022 te komen tot meerjarige regionale prestatieafspraken. Dit wordt begeleid door het RWLP (Regionaal Woon- en

LeefbaarheidsPlan) Oost-Groningen. In dit traject is met alle partijen verkend of hier draagvlak voor is en dat blijkt het geval te zijn.

De nieuwe woonvisie van de gemeente is niet zoals gepland in 2020 gereed gekomen, maar dit zal in 2021 gebeuren.

Oldambt ligt in één van de krimpregio's van ons land en de gemeente wordt demografisch gezien behoorlijk geconfronteerd met vergrijzing, ontgroening en sociaaleconomische achterstanden. Dit kan op termijn leiden tot leegstand. Op dit moment zien wij nog geen leegstand in de sociale huur ontstaan, maar wel signaleren wij dat het verhuren moeizamer verloopt. De meest recente woningmarktcijfers laten voor de nabije toekomst een positiever beeld zien en in gesprekken met de gemeente en andere partijen zullen we de implicaties hiervan goed met elkaar moeten doorspreken. In 2021 nemen we dit mee in het dan te houden woningmarktonderzoek.

Een vast gegeven is dat betaalbaarheid in Oost-Groningen onder druk staat. Dit is in het laatst gehouden woonlastenonderzoek weer eens bevestigd. De uitkomsten van dat onderzoek gaven onder meer aan dat voor wat betreft het bezit van Groninger Huis bleek dat de dorpen Midwolda en Nieuwolda kwetsbaar zijn op het gebied van betaalbaarheid. Betaalbaarheid is één van de speerpunten van beleid van Groninger Huis. Daarom zijn de strategieën in deze dorpen daarop aangepast. Dit blijkt onder meer uit de versnelling van energiebesparende maatregelen die we hebben doorgevoerd.

De gemeenten Oldambt en Delfzijl hebben voor de dorpen Nieuwolda en Wagenborgen subsidie ontvangen in het kader van aardgasvrije wijken. Voor de uitwerking is een projectgroep opgezet waarin Groninger Huis ook participeert.

Voor Nieuwolda is in 2020 een pakket met energiebesparende maatregelen samengesteld die gebruikt kan worden door zowel particuliere eigenaren als huurders.

In de afgelopen jaren hebben wij herhaaldelijk ons ongenoegen uitgesproken over het feit dat onze regio verstoken blijft van een goede digitale infrastructuur in de vorm van voldoende breedbandcapaciteit voor snel, betaalbaar en toekomstbestendig internet. Commerciële partijen zien al jaren geen brood in sneller internet op het platteland. Maar het ontbreken van een stabiel internetnetwerk is een steeds groter groeiend probleem voor bijvoorbeeld agrarische bedrijven, onderwijs- en zorginstellingen.

De firma Glasdraad gaat de aanleg van glasvezel voor snel internet in de dorpen van de gemeente Oldambt starten. haalbaar is. Tot eind november konden inwoners van de dorpen aangeven of ze wilden meedoen. Als minimaal 50% van de inwoners zou meedoen zou de aanleg van glasvezel kunnen doorgaan. Dit percentage is (net) gehaald.

Groninger Huis ziet snel internet als een basisvoorwaarde voor goed wonen in Oost-Groningen en heeft dit initiatief ondersteund door een gedeelte van de aansluitkosten voor haar rekening te nemen. In ons bod en in de prestatieafspraken hebben we hier de laatste jaren continu aandacht voor gevraagd en met tevredenheid zien wij dat dit een positieve invloed en resultaat heeft gehad.

Ook de gesprekken met de gemeente Oldambt over de plaatsing van tiny houses zijn in 2020 constructief verlopen. In Midwolda zijn begin 2021 acht tiny houses geplaatst. In de loop van 2021, als alle werkzaamheden op het terrein zijn afgerond, zullen deze worden verhuurd.

In Oostwold is in het kader van de leefbaarheid een bijenproject van start gegaan. Dit project is in de prestatieafspraken opgenomen en in 2020 afgerond.

Gemeente Midden-Groningen

Groninger Huis ziet een grote opgave voor zichzelf in de gemeente Midden-Groningen en dan met name in Hoogezand. De gemeente zoekt op een constructieve manier de samenwerking met Groninger Huis. Dat neemt niet weg dat er voldoende opgaven zijn waar nog aan gewerkt moet worden. Dat betreft zowel projecten maar ook in afstemming en communicatie kan het nog beter. In Hoogezand-Sappemeer bijvoorbeeld zijn we met de gemeente in gesprek over de ontwikkeling van onze voorraad. In dit kader is er in 2018 ook gezamenlijk onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van vraag en aanbod van appartementen in de plaats. Toch worden wij af en toe nog verrast door andere partijen die van de gemeente ook de mogelijkheid krijgen om uit te breiden.

In de eerste fase van het Stadshart in Hoogezand heeft Groninger Huis in 2020 20 eengezinswoningen opgeleverd. De verhuur van deze woningen verliep voorspoedig, zoals wij al jaren merken dat er behoefte is dit woningtype. Naast Groninger Huis participeren ook Lefier en De Reenske Compagnie

in dit project. In de tweede fase gaat Groninger Huis nog een keer 20 eengezinswoningen bouwen. Dat zal naar verwachting niet eerder dan 2023 worden.

Begin 2021 zijn er in Hoogezand zes tiny houses geplaatst. Als de werkzaamheden aan het terrein zijn afgerond, worden deze woningen verhuurd.

Verder zijn in 2020 de voorbereidingen getroffen om de flatwoningen aan de Van Linschotenstraat en de Kerkstraat/Van Noortstraat te slopen. Ook hier bezoeken we alle bewoners individueel en maken afspraken. Ons sociaal plan is hierbij leidend.

Groninger Huis is in 2016 een rechtszaak gestart tegen de rioolbelasting van de toenmalige gemeente Menterwolde. Inmiddels gaat het om verschillende rechtszaken voor de jaren 2013 t/m 2020. In 2016 is er voor de jaren 2013 en 2014 een uitspraak geweest en zijn wij geheel in het gelijk gesteld. De gemeente Menterwolde is in beroep gegaan. Begin 2019 is er uitspraak in hoger beroep gekomen en is Groninger Huis wederom in het gelijk gesteld. De nieuwe gemeente Midden-Groningen is hiertegen in cassatie gegaan. In 2019 heeft de Hoge Raad Groninger Huis in een definitieve uitspraak voor het grootste gedeelte in het gelijk gesteld. De vordering van Groninger Huis die deze uitspraak met zich meebracht is door de gemeente Midden-Groningen inmiddels voldaan.

Voor een gedeelte heeft de Hoge Raad de zaak terugverwezen naar de Rechtbank en deze heeft in 2020 ten gunste van de gemeente beslist. Groninger Huis is inmiddels in cassatie gegaan. De uitspraak van de rechtbank heeft geen directe gevolgen voor de bezwaren voor de andere jaren omdat de argumentatie in deze casussen steeds anders is.

Voor Groninger Huis is de rioolbelasting een principiële zaak omdat dit zowel de betaalbaarheid als een basisprincipe van de belastingen (de vervuiler betaalt) raakt.

In 2016 is gestart met een experiment om nieuwkomers in de samenleving woonvaardigheden aan te leren. Zowel corporaties, Aedes en COA geven aan dat een groeiende groep vergunninghouders/nieuwkomers problemen geeft en ervaart op het gebied van wonen. In dit traject wordt samengewerkt tussen de gemeente Midden-Groningen, Bureau Woontalent, BWRI, COSIS en de corporaties Lefier en Groninger Huis. Het doel hiervan is om problemen te voorkomen, zowel voor de statushouder als voor de buurt. Dit project loopt nog steeds tot tevredenheid van alle betrokkenen, maar in 2020 heeft dit door de coronacrisis voor een groot gedeelte stil gelegen. Voor de introductiecursus Thuis in Midden-Groningen is het belangrijk om live bij elkaar te komen zodat de deelnemers de dialoog aangaan met begeleiders en met elkaar. Zodra dit in verband met de coronamaatregelen weer kan, wordt de cursus opnieuw opgestart.

Conform de woningwet hebben wij voor 1 juli 2020 een bod gedaan. Hierin zijn onze volkshuisvestelijke opgaven in relatie tot de woonvisie verder uitgewerkt. In het najaar van 2020 zijn vervolgens samen met de huurdersorganisaties en de andere corporaties Lefier en Woonzorg Nederland prestatieafspraken met de gemeente gemaakt.

In 2020 hebben er daarnaast verschillende bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. De jaarlijkse schouw, die we gebruiken om gezamenlijk stil te staan bij een deel van de toekomstige opgaven in de gemeente, is vanwege corona niet doorgegaan in 2020. Deze schouw is opgezet door de gemeente en de corporaties Groninger Huis en Lefier.

Oost-Groningen

Het RWLP Oost-Groningen kent een Regionaal Prestatiekader en een zogenaamde *menukaart*. In het Regionaal Prestatiekader maken we gezamenlijk afspraken over de woningmarkt in onze regio. Met de *menukaart* maken we de afspraken uit het prestatiekader concreet. De menukaart bestaat uit zes verschillende projecten, die allen als doel hebben de (particuliere) woningvoorraad in Oost-Groningen te verbeteren en toekomstgeschikt te maken. De projecten variëren van het verbeteren en verduurzamen van woningen tot het (terug)kopen van woningen door woningcorporaties en zelfs sloop van sterk verouderde panden.

Omdat in de afgelopen jaren door de regio Oost-Groningen op de genoemde projecten veel inventarisaties en verkenningen zijn gedaan wordt nu gewerkt aan een uitvoeringsprogramma en deze is opgesteld door de STEC-groep in samenspraak met de 7 gemeenten.

Er wordt hier nu gewerkt met een “Menukaart Oost Groningen” die bestaat uit de volgende projecten:

- a) Regionaal Prestatiekader als verplichte kost;
- b) aanpak voorkomen verpaupering en waardedaling;
- c) verduurzaming en woonlastenverlaging particuliere woningvoorraad;

- d) rotte Kiezen-aanpak;
- e) inpondfonds (met mogelijke sloop op termijn);
- f) transitie-/sloopfonds;
- g) aanpak regionaal deprogrammeren woningbouwplannen;
- h) intervisie en plan van aanpak pijler Voorzieningen en
- i) de afrekening

De Menukaart biedt aanpak op twee ambitieniveaus: een licht en/of een normaal ambitieniveau.

Er wordt grote waarde gehecht aan een plan van aanpak waarin wordt aangegeven hoe en over welke voorzieningen verdere, concrete afspraken gemaakt gaan worden in de regio Oost-Groningen. Omdat het breed bestuurlijk overleg stagneert, hebben de corporaties Acantus, Lefier, Woonzorg Nederland en Groninger Huis hun plannen naast elkaar gelegd om op die manier tot een eerste stap in een gezamenlijk plan van aanpak te komen. In dit kader hebben deze corporaties ook, samen met hun huurdersorganisaties, een woonlastenonderzoek in Oost-Groningen gehouden. De resultaten waren begin 2019 bekend en naar aanleiding daarvan hebben de corporaties maatregelen genomen. Voor Groninger Huis betekende dit dat de geplande verduurzaming in Oostwold en Nieuwolda naar voren is gehaald omdat uit het onderzoek bleek dat in deze twee dorpen een combinatie van lage inkomens en slechte energie-indexen aanwezig was.

DEAL regio

In 2017 is het tweede Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021 Noord-Groningen leeft! vastgesteld. Dit plan is een geactualiseerde versie van het eerste convenant dat in 2012 is getekend. De oorspronkelijke 35 convenantpartners en de gemeente De Marne hebben hierin samengewerkt. Het betreft hier organisaties van de overheid, onderwijs, welzijn & zorg, corporaties en MKB/detailhandel.

Om daadwerkelijk aan de slag te kunnen is de visie vertaald naar uitvoeringsprogramma's die ieder gericht zijn op een bepaald doel dat bijdraagt aan het verbeteren van de leefbaarheid van de regio. Binnen deze programma's zijn projecten opgenomen om de programmadoelstelling te halen. Iedere gemeente heeft een eigen uitvoeringsprogramma. Daarnaast is er een overkoepelend programma met projecten die regionaal worden opgepakt.

Binnen de programma's zijn de volgende doelen opgenomen:

- Versterken kwaliteit wonen en leefbaarheid: wijkvernieuwing, sloop en nieuwbouw, versterken groenstructuur en kwaliteit woonomgeving, geschikte woningen voor ouderen;
- Versterken voorzieningenstructuur door concentratie en verbeteren kwaliteit: versterken regionale centra Appingedam, Delfzijl en Uithuizen, en versterken centrumdorpen Uithuizerveen, Loppersum en Middelstum;
- Versterken sociale cohesie, maatschappelijke infrastructuur, de kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen (scholen en kinderopvang, woon-zorg, welzijn, sport en recreatie);
- Verbeteren infrastructuur en bereikbaarheid (wegen, fiets/wandelpaden, OV).

5.3 Financiële ondersteuning leefbaarheidsactiviteiten

Met het van kracht worden van de Woningwet per 1 juli 2015 is het voor corporaties niet meer toegestaan om activiteiten te sponsoren. Investerings- en leefbaarheidsactiviteiten moeten worden beperkt en mogen alleen ten goede komen aan de eigen huurders en voor zover die de directe nabijheid woongelegenheden betreffen. De uitgaven voor leefbaarheid moeten worden gemaximaliseerd op € 131,37 per DAEB-woning (peiljaar 2020) en mogen alleen plaatsvinden als het in de prestatieafspraken is vastgelegd.

De uitgaven voor leefbaarheid die wij volgens de woningwet nog mogen doen, zullen wij zo goed mogelijk over ons werkgebied moeten verdelen. Doordat de opgave in een bepaalde gemeente op enig moment groter is dan in de andere, kunnen de daadwerkelijke uitgaven per gemeente verschillen. Wij streven ernaar om de leefbaarheidsuitgaven over een periode van meerdere jaren evenredig te verdelen over de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. We leggen onze bijdrage aan de leefbaarheid vast in de prestatieafspraken. Overigens zien wij leefbaarheid als een kerntaak van corporaties, zeker in het werkgebied van Groninger Huis. Wij pleiten daarom voor verruiming van de mogelijkheden voor corporaties om hieraan bij te dragen.

5.4 Duurzaamheid en energiebeleid

Als maatschappelijke organisatie ziet Groninger Huis voor zichzelf niet alleen een taak in de zorg voor goede en betaalbare sociale huisvesting en leefbare dorpen, maar ook de verantwoordelijkheid voor het stimuleren van en bijdragen aan een duurzame en energiebewuste leefomgeving. Voor ons heeft dat een tweeledig doel. In de eerste plaats willen we door middel van duurzaam en energiebewust (ver)bouwen en beheren bijdragen aan een zorgvuldig en spaarzaam gebruik van onze natuurlijke hulpbronnen en onnodige milieubelasting zoveel mogelijk voorkomen. In de tweede plaats zetten we er op in via de toepassing van uiteenlopende duurzame en energetische maatregelen de woonlasten voor onze huurders op een aanvaardbaar niveau te houden. Duurzaamheid is ook één van de speerpunten van beleid van Groninger Huis.

De doelstellingen en aanpak van ons duurzaamheids- en energiebeleid hebben we vastgelegd in het beleidsplan “Van energiebeleidsplan naar uitvoering”. Mede vanuit een oogpunt van woonlastenbeheersing hebben we ons tot doel gesteld al onze woningen, die we blijven door exploiteren of verkopen, in 2020 op minimaal energielabel C te brengen. Complexen waarvan we weten dat de levensduur binnen afzienbare tijd waarschijnlijk eindigt, zullen we daarom niet meenemen in de energiedoelstellingen.

Binnen deze doelstelling willen wij de voormalige gemeente Menterwolde en Appingedam naar minimaal energielabel B brengen. We willen dat bereiken door het projectmatig uitvoeren van isolerende maatregelen, het op individuele basis uitvoeren van energetische verbeteringen en het slopen van verouderde en slecht geïsoleerde woningen.

Als eerste stap hebben we daarvoor het project “Warm en Zonnig Aanbod” uitgevoerd, dat in eerste instantie (Warm Aanbod) bestond uit een pakket werkzaamheden zoals het plaatsen van isolatieglas en het isoleren van de spouw, de vloer en het dak. Huurders konden zelf een keuze uit die werkzaamheden maken tegen een huurverhoging van € 4 per maand voor iedere afzonderlijke werkzaamheid. We hebben het project geëvalueerd. Daaruit is gebleken dat de huurders het als zeer positief hebben ervaren.

Voor ons was dit reden om hieraan een vervolg te geven en we hebben in 2016 een “Zonnig aanbod” aan ons beleid toegevoegd. Dit betreft een soortgelijk project als het “Warm Aanbod” in combinatie met het aanbrengen van zonnepanelen tegen een huurverhoging van € 25 per maand.

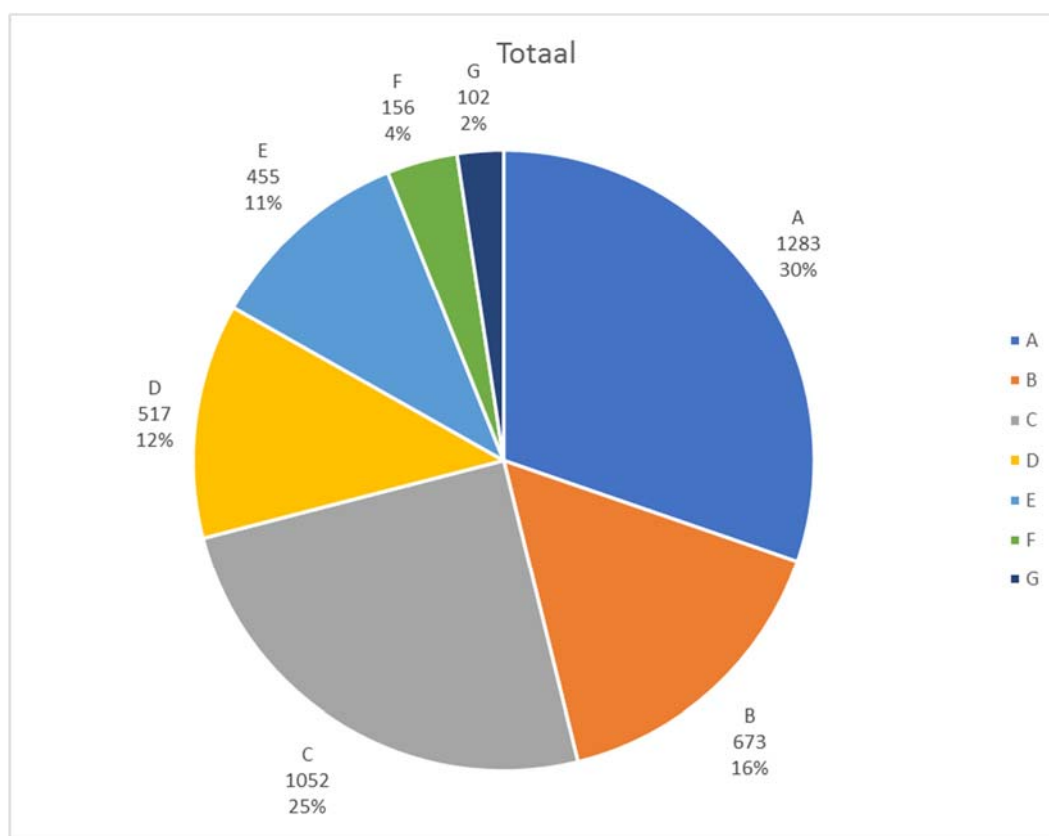
Naast bovengenoemd project hebben we het afgelopen jaar tijdens mutatie in ongeveer 70 woningen met een D, E, F of G label energiebesparende maatregelen doorgevoerd.

We hebben onze doelstellingen met betrekking tot het energielabel van woningen in 2020 niet gehaald. Voor een gedeelte was dat al langere tijd te voorzien. In Appingedam bijvoorbeeld bereiken wij onze doelstelling door het slopen en nieuw bouwen van woningen in het kader van de versterkingsopgave. De uitvoering van deze opgave zal nog enkele jaren in beslag nemen. Voor een ander gedeelte waren er dit jaar specifieke omstandigheden die er voor gezorgd hebben dat we minder woningen konden verduurzamen dan was gepland. De coronacrisis was één van deze omstandigheden, maar ook de vele weigeringen van huurders om in te stemmen met verduurzamingsmaatregelen heeft ervoor gezorgd dat we nog een inhaalslag moeten maken.

Met betrekking tot het bepalen van de energetische kwaliteit moet het volgende worden opgemerkt. Tot 1 januari 2015 werd die kwaliteit uitgedrukt in een label, dat kon variëren van A++ (zeer goed) tot G (slecht). Woningen die vanaf 2015 op hun energieprestatie worden beoordeeld (nieuwbouwoningen en woningen, die energetisch verbeterd worden), krijgen echter geen label meer, maar een index, de zogenaamde Energie-Index. Woningen, die vóór 1 januari 2015 al een label hadden en waar geen energieverbeteringen zijn/worden uitgevoerd, behouden voorlopig hun energielabel. Dat blijft 10 jaar geldig.

Omwille van de volledigheid hebben we er voor gekozen om de energetische kwaliteit van al onze woningen zowel uit te drukken in een energielabel als een energie-index. Hierna volgt een overzicht van de energielabels.

Grafiek 5.1: Overzicht energielabels eind 2020



Het is vanaf 2020 het beleid bij Groninger Huis dat er bij aanbestedingen duurzaamheidseisen aan materialen gesteld zullen worden. Voor het nieuwbouwplan in het Stadshart van Hoogezaand is dit in gang gezet in 2019. In de notitie voor het nieuwe inkoopbeleid voor onderhoud staat opgenomen dat aannemers ook worden beoordeeld op dit punt. In het laatste trimester van 2019 is dit nieuwe beleid geïmplementeerd en vanaf 2020 is dit ingevoerd.

De voordelen voor de lokale economie worden vooral gezien in het zoveel mogelijk verstrekken van de opdrachten voor energie verbeterende maatregelen bij lokale bouwondernemers. Daarnaast moeten lokale bedrijven door middel van kennisoverdracht bewust gemaakt worden van de noodzaak en kansen om door middel van schaalvergroting hun duurzame kennis en ervaring niet alleen op lokaal niveau, maar ook in de regio te benutten.

Door het plaatsen van extra zonnepanelen is ons kantoorpand inmiddels bijna energieneutraal. Op het gebied van elektra is het kantoorpand energieneutraal. In een vastgestelde beleidsnotitie is vastgelegd op welke wijze we ons wagenpark verder gaan verduurzamen.

5.5 Omvang maatschappelijke investeringen

In 2020 hebben wij in totaal ruim € 300.000 bijgedragen aan leefbaarheid. Dit is iets meer dan in 2019. In tabel 5.1 hebben we onze investeringen verder uitgesplitst.

Ons uitgangspunt is dat financiële bijdragen aan leefbaarheidsprojecten binnen het afwegingskader dat Groninger Huis hiervoor heeft opgesteld en binnen de huidige wet- en regelgeving passen.

Tabel 5.1: Overzicht maatschappelijke investeringen

Uitgaven leefbaarheid	Appingedam	Delfzijl	Midden-Groningen	Oldambt	Totaal
Woonmaatschappelijk werk	10.708	4.350	54.788	18.277	88.123
Aanleg/onderhoud infra	0	0	0	0	0
Schoon/heel/veilig	29.706	12.068	152.001	22.964	216.739
	40.414	16.418	206.789	41.241	304.862
Aantal DAEB-vhe's	608	247	3.111	470	4.436
Inzet fte	0,7	0,3	3,5	0,5	4,9
Gemiddeld bedrag per vhe	66	66	66	88	68

5.6 Versterking

Een groot gedeelte van 2020 heeft in het teken gestaan van de operationalisering van de huurdersvergoedingen. In de zomer werd deze langgekoesterde wens formeel ingevuld met de ministeriele regeling maar de daadwerkelijke uitvoering moest toen nog grotendeels geïmplementeerd worden, niet alleen bij de corporaties maar ook bij NCG, die tot dan toe niet echt ingericht waren op huurders. Inmiddels wordt de regeling aangepast omdat de definitie te eng geformuleerd was. Nog steeds is er op regelmatige basis overleg met BZK, NCG en de corporaties om zaken rondom deze vergoedingen, wisselwoningen etc. te regelen. Sinds kort is daar ook het vraagstuk korting verhuurdersheffing aan toegevoegd. Er ontstaat een mogelijk probleem bij deze korting omdat door vertraging in de versterking de deadlines voor sloop/nieuwbouw niet worden gehaald. Namens de Kr8 onderhandelen Wierden en Borgen en Groninger Huis op dit dossier.

Het bestuursakkoord Groningen, gesloten op 6 november heeft veel aandacht gevraagd. Ook op 6 november 2020 hebben het Rijk, de provincie Groningen en de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Het Hogeland, Groningen, Loppersum, Midden-Groningen en Oldambt extra afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over de versterking van woningen in het aardbevingsbied. En over perspectief voor de inwoners. De 26.000 woningen uit de versterkingsopgave zijn ingedeeld in drie categorieën: A, B en C. In categorie A vallen alle huizen waar al een versterkingsadvies beschikbaar is of komt. Deze categorie is inmiddels in beeld en daarover moeten we keuze maken: herbeoordelen volgens de nieuwste inzichten of doorgaan op basis van het 'oude' versterkingsadvies. De eerste scan voor ons bezit is uitgevoerd.

Categorie B en C zijn huizen die volgens de gemeenten bij A zouden moeten horen of in de herbeoordeling vallen. Deze adressen zijn bij ons nog niet bekend. Het is de bedoeling dat daar in het voorjaar over gecommuniceerd wordt.

In het bestuursakkoord is een regeling vastgesteld voor woningverbetering van de sociale voorraad. Deze regeling behelst een lumpsum bedrag per corporatie bedoeld voor woningverbetering. Een deel van het totaalbedrag komt rechtstreeks ten goede aan de huurders wat neerkomt op € 750 per huishouden.

Praktisch is er dus veel werk te verzetten naast alle communicatie met de huurders. Er is inmiddels overleg tussen onze communicatiemensen en BZK, regio en NCG maar dat is niet voldoende om goed impact te kunnen duiden en op tijd te schakelen. Deze zorgen over de governance hebben we in de zomer van 2020 dan ook per brief met Rijk en regio gedeeld. In januari 2021 zijn daar de eerste gesprekken over gevoerd met alle partijen. De komende periode staat in het teken van het verkrijgen van een efficiënte governancestructuur waar de corporaties in de afstemming en operationalisatie een rol krijgen. Daarnaast is de inzet ook een agendabepalende positie te krijgen voor die agendapunten die gemeente overstijgend zijn en met rijk en regio opgepakt moeten worden. Daar wordt nu door alle partijen naar gekeken. Voor de Kr8 voeren Acantus, Wierden en Borgen en Groninger Huis dit overleg.

Groninger Huis heeft in de batch 1588 55 woningen die we niet willen slopen, omdat ze vrij nieuw zijn. Mocht blijken dat bij nieuwe metingen (NPR) deze alsnog gesloopt moeten worden, dan is er een toezegging dat het rijk en de gemeenten voor geld zorgen om dit alsnog uit te voeren. Voor deze woningen hoeven de corporaties ook niet de € 20.000,- per woning te betalen. De prijs per woning is gesteld op gemiddeld € 260.000,- minus de € 20.000,-. Er is binnen de totale geldpot een bedrag van € 30.000.000,- gereserveerd voor het risico van bouwrijpings stijgingen. Deze woningen worden herbeoordeeld volgens de nieuwe norm.

Als Groninger Huis besluit om extra kwaliteit toe te voegen, bijvoorbeeld door meer verduurzaming of door het levensloopbestendig maken van deze woningen, dan zijn deze extra kosten voor rekening van Groninger Huis. De batch 1588 kan dan ook niet gezien worden als een investering en deze woningen zijn daarom niet in de begroting meegenomen. We gaan ervan uit dat wij met deze bedragen sloop/nieuwbouw financieel verantwoord kunnen realiseren.

Op 1 juli 2020 is het Instituut Mijnbouwschade Groningen opgericht. Dit onafhankelijke bestuursorgaan (waarin de TCMG (Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen) is opgegaan) handelt alle schade die is veroorzaakt door bevingen en bodembewegingen af.

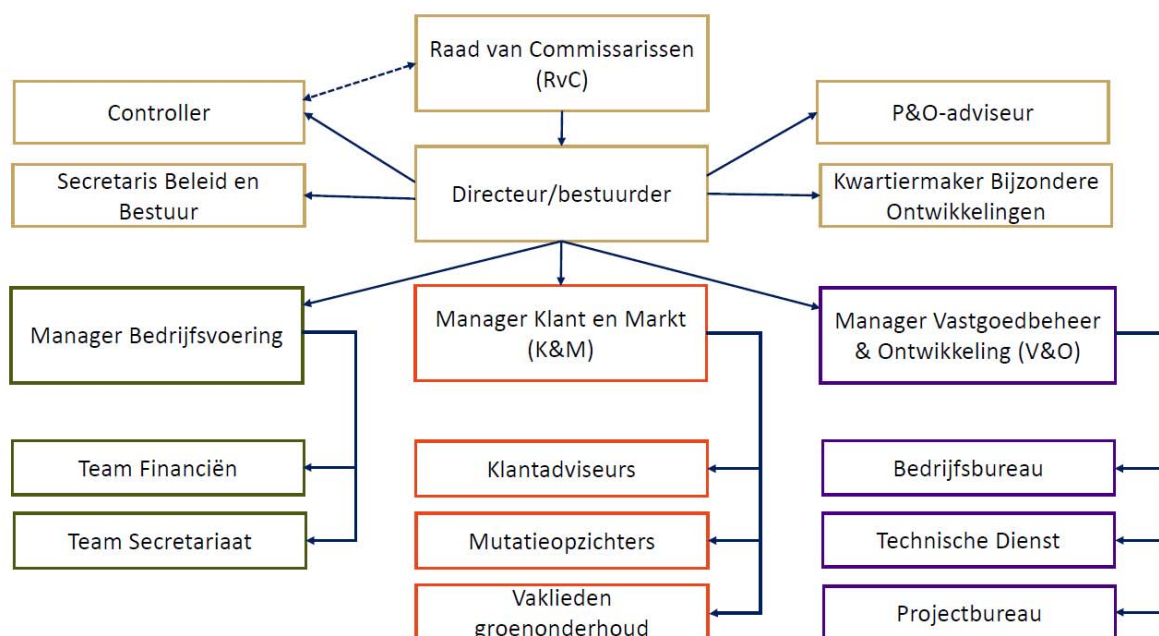
De voormalige bestuurder van Groninger Huis is in 2020 namens de G13 corporaties samen met de bestuurder van Acantus trekker van de werkgroep Vastgoedsturing geweest. De werkgroep vastgoedsturing is in 2019 van start gegaan met als primaire doel om invulling te geven aan de totstandkoming van een gezamenlijk afgestemde portefeuillestrategie, ingegeven door de gesprekken

hierover tussen G13 en WSW/Aw. Deze werkgroep heeft in 2020 de tweede fase van de opdracht afgerond en is van start gegaan met de derde fase, een kwalitatief en kwantitatief afgestemde wensportefeuille met een bijbehorende jaarcyclus..

6 ORGANISATIE EN BEDRIJFSVOERING

6.1 Opbouw en samenstelling werkorganisatie

De organisatie van Groninger Huis was eind 2020 opgebouwd overeenkomstig onderstaand organogram:



Eind 2020 bestond de organisatie uit 60 medewerkers, van wie 54 in dienst en 6 op detacheringsbasis werken. Groninger Huis draagt bij aan de normering in het kader van de Participatiewetgeving. Groninger Huis voert bepaalde (onderhoud)diensten in eigen beheer uit. De onderhoudsdienst bestaat in totaal uit 12 medewerkers en verricht klein dagelijks onderhoud en het onderhoud van cv-installaties. Tabel 6 op de volgende pagina geeft een overzicht van de opbouw en samenstelling van onze werkorganisatie.

Ons HRM-beleid is erop gericht qua personeelsformatie een zo'n evenwichtige afstemming te krijgen tussen het functie- en takenpakket van de organisatie en de daarvoor benodigde personeelsbezetting.

In 2015 hebben we een formatieplan opgesteld, waarbij de parameters voor de personeelsopbouw per afdeling zijn vastgelegd. Dit formatieplan is een afspiegeling van ons strategisch beleidsplan, van de binnen de corporatiesector veelal toegepaste verhouding tussen het aantal verhuureenheden en het aantal medewerkers en van de benchmarkgegevens voor kleine corporaties. We evalueren het formatieplan iedere nieuwe beleidsperiode en stellen dat bij wanneer actuele ontwikkelingen daarom vragen.

In 2020 is het personeelsbeleid verder geactualiseerd. Het personeelsbeleid richt zich op ontwikkeling naar een duurzame en effectieve organisatie conform de doelstellingen uit het beleidsplan. In de afgelopen jaren is onze dienstverlening verder gedigitaliseerd en geprofessionaliseerd. Dit vraagt ook aanpassing van onze medewerkers. In 2020 hebben we geconstateerd dat er meer ingezet moet worden op versterking van de organisatie. Dit wordt in 2021 verder vormgegeven, inclusief een doorontwikkeling van de stijl van leidinggeven.

Het ingezette HR beleid, gericht blijven op ontwikkeling, het met elkaar in gesprek gaan en blijven, de open cultuur, het stimuleren van eigen regie in de teams, mobiliteit aan te blijven moedigen, biedt de organisatie ruimte verder door te groeien naar een duurzame en effectieve organisatie. Hierbij past ook aandacht voor duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers.

Wat betreft de samenstelling van het personeel streeft Groninger Huis naar verjonging van de organisatie als de kans zich voordoet. In 2020 is de gemiddelde leeftijd met bijna twee jaar gedaald ten opzichte van 2019. Er zijn twee mensen meer ingestroomd dan uit dienst gegaan.

Tabel 6.1: Opbouw en samenstelling werkorganisatie per 31 december 2020

Personeelsopbouw		Totaal	Mannen	Vrouwen
Aantal personeelsleden		54	33	21
Gemiddelde leeftijd		46,5	48,4	43,6
Gemiddelde diensttijd		14,8	15,6	12,6
Gedetacheerden/stagiairs		6	6	
Leeftijdsgroep				
	20 t/m 34	9	6	3
	35 t/m 44	9	1	8
	45 t/m 54	19	12	7
	55 t/m 65	17	14	3
Instroom in 2020		8	6	2
Uitstroom 2020		6	4	2
Doorstroom		1	1	
Totaal formatie	48,22 fte	54	33	21
Aantal personeelsleden dat gebruik heeft gemaakt van het Cafeteria systeem:				
Levensloopregeling		1		1
Personeelsopbouw per afdeling		Totaal	Mannen	Vrouwen
Directie, MT en staf		7	4	3
K & M		13	7	6
Bedrijfsvoering		10	2	8
V & O binnen		12	8	4
V & O buiten		12	12	0
Gedetacheerden		6	3	3
Totaal		60	36	24

6.2 Ontwikkeling organisatie en medewerkers

Om ons als bedrijfsmatige en klantgerichte organisatie te blijven ontwikkelen en te zorgen voor efficiënte en effectieve werkwijzen, zullen we bij moeten blijven op de verschillende functie- en taakgebieden binnen de bedrijfsvoering. Dat vraagt enerzijds om een proactieve en professionele rol en houding, anderzijds om voldoende aandacht en ruimte voor (bij)scholing en persoonlijke ontwikkeling. Dat geldt voor alle gedeeltes binnen de organisatie.

Scholing en persoonlijke ontwikkeling zijn binnen Groninger Huis structureel verankerd, waarvoor jaarlijks ook de benodigde middelen worden vrijgemaakt. Voor de raad van commissarissen en de bestuurder geldt, dat zij in het kader van de permanente educatie jaarlijks een vastgesteld aantal zogenaamde PE-punten moeten behalen. Voor de medewerkers wordt aan de hand van hun persoonlijke ontwikkelingsplan bepaald welke opleidingen voor hun functioneren wenselijk dan wel noodzakelijk zijn. In 2020 hebben we € 41.039 uitgegeven aan opleidingskosten.

6.3 Arbeidsomstandigheden en verzuimbeleid

We verwachten veel van onze medewerkers wanneer het gaat om betrokkenheid, inzet en constructieve bijdragen aan het realiseren van de vastgestelde organisatiedoelen. Daar mag tegenover staan, dat we als organisatie in de rol van werkgever voldoende aandacht hebben voor de gezondheid, vitaliteit en het welzijn van onze medewerkers. Dat houdt onder andere de zorg in voor goede fysieke en veilige werkomstandigheden en ergonomisch verantwoorde werkplekken. Daarnaast stimuleren we goede arbeidsverhoudingen en een prettige en stabiele werksfeer. Zaken die tijdens de jaarlijkse voortgangsgesprekken onderwerp van aandacht zijn. In ons beleid arbeidsomstandigheden, ook wel

Arboplan genoemd, hebben we afspraken vastgelegd over het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO), het verzuim- en re-integratiebeleid en de risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E).

Om zicht te houden op de fysieke en psychische gezondheid van de medewerkers, ondergaan zij periodiek een medisch onderzoek. Dat neemt niet weg, dat zich toch situaties kunnen voordoen waardoor een medewerker om wat voor reden dan ook even niet in staat is zijn/haar werkzaamheden uit te voeren.

Wanneer een dergelijke situatie zich voordoet, proberen we door middel van ons verzuim- en re-integratiebeleid betrokkene op een zo zorgvuldig mogelijke manier weer in zijn/haar werksituatie terug te brengen. Ter ondersteuning hiervan is Groninger Huis aangesloten bij de Arbodienst Groningen (Arbo Unie), die de volgende taken voor ons vervult:

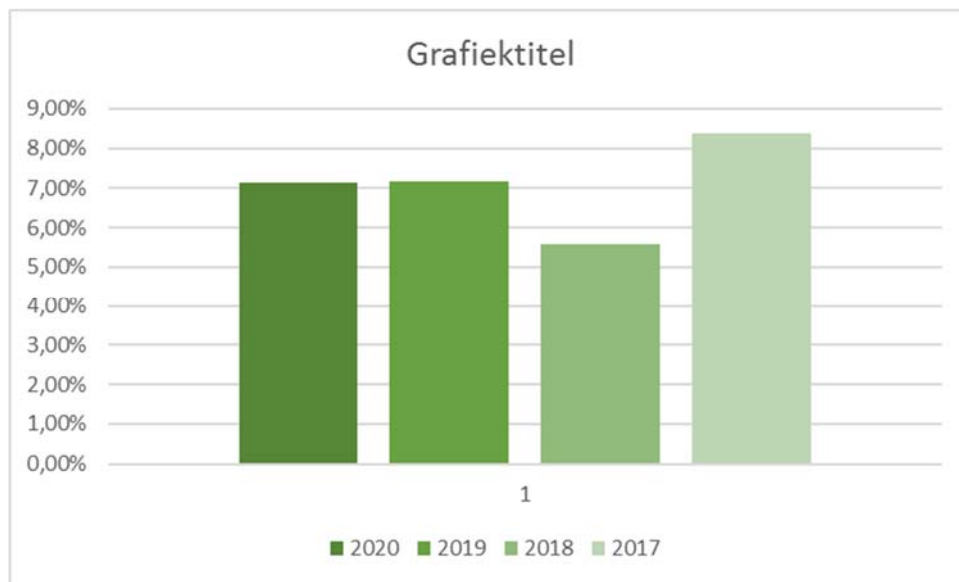
- individuele verzuimbegeleiding, waarbij de Arbodienst een belangrijke rol heeft bij de re-integratie van werknemers die verzuimen. Zowel in de begeleiding van de werknemer als de werkgever;
- hulp en advies bij optimalisering van de arbeidsomstandigheden;
- toetsen van de gezondheid(beleving) en de invloed van het werk daarop en zo nodig hulp bieden bij het oplossen van problemen in de werksituatie;
- periodiek bedrijfsgezondheidskundig onderzoek c.q. periodiek arbeidsgezondheidskundig onderzoek (risicogericht).

Over heel 2020 bedroeg het gemiddelde verzuimpercentage 7,13% ten opzichte van 7,16% in 2019. Het hoge verzuimpercentage wordt vooral veroorzaakt doordat sommige medewerkers met langdurige klachten te maken hebben (gehad). Wanneer het verzuim wordt gesplitst in langdurig (44 dagen en langer) en kort/middellang blijkt dat het lange verzuim 80% van het totale verzuim bedraagt.

Ten opzichte van 2019 is een dalende lijn zichtbaar nadat het verzuim in 2019 was gestegen ten opzichte van 2018. Wij verwachten dat het verzuim in 2021 verder zal dalen.

In onderstaande grafiek is het verloop van het ziekteverzuim over de periode 2016 tot en met 2019 opgenomen.

Grafiek 6.1: Verloop van het verzuim 2017 tot en met 2020:



6.4 Medezeggenschap en personeelsvereniging

Als werkgever dragen we een belangrijke verantwoordelijkheid voor goede werkomstandigheden en arbeidsverhoudingen. Maar we zien dat wel als een gedeelde verantwoordelijkheid. Om draagvlak en acceptatie te krijgen voor de initiatieven en activiteiten, die we op genoemde terreinen willen ondernemen, vinden we het van belang daarover met de medewerkers in gesprek te gaan en hen de ruimte te bieden daarin een eigen bijdrage te leveren.

Die gesprekken gaan we aan met de ondernemingsraad, die de medewerkers vertegenwoordigt. In 2020 heeft de bestuurder in haar rol als werkgever zesmaal overleg gevoerd met de ondernemingsraad. De samenstelling van de ondernemingsraad en de onderwerpen, die tijdens het overleg met de

bestuurder aan de orde zijn geweest, zijn opgenomen in haar jaarverslag 2020 dat als bijlage in dit volkshuisvestingsverslag is opgenomen.

Naast de tijd voor werk vinden we binnen Groninger Huis dat er ook ruimte moet zijn voor ontspanning en voor mogelijkheden om elkaar informeel te ontmoeten en gezamenlijk leuke dingen te ondernemen. We hebben een actieve personeelsvereniging, die daarvoor een paar keer per jaar sportieve en recreatieve activiteiten organiseert.

7 FINANCIËLE VERANTWOORDING: RESULTAAT, VERWACHTINGEN EN RISICOMANAGEMENT

7.1 Jaarrekening 2020

De jaarrekening 2020 is ingericht volgens het functionele model, conform de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020. Dit betekent dat de kosten en opbrengsten in de resultatenrekening worden ingedeeld en gepresenteerd naar soort activiteit. Ook vindt er een splitsing plaats van de kosten en opbrengsten naar DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Het resultaat over 2020 bedraagt € 61,7 miljoen positief, na belastingen. Het genormaliseerde resultaat laat een ander beeld zien, zoals hieronder is weergegeven. Hierbij zijn de niet beïnvloedbare posten buiten beschouwing gelaten, waarmee het reële resultaat van € 9 miljoen zichtbaar is. Dit resultaat wijkt in positieve zin af van de begroting met € 5 miljoen.

Tabel 7.1: Resultaat

	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019
Totale opbrengsten	28.717	28.755	28.215
Totale kosten	-15.546	-20.515	-16.308
Waardeveranderingen vastgoed	55.210	293	42.200
Saldo financiële baten en lasten	-3.800	-4.023	-3.934
Saldo overige posten	-	-	-
Belastingen	-2.837	-2.424	-2.841
Resultaat	61.744	2.086	47.332
Niet beïnvloedbare posten in het resultaat:			
Belastingen	-2.837	-2.424	-2.841
Waardeveranderingen	55.210	293	42.200
Genormaliseerd resultaat	9.371	4.217	7.973

In de begroting 2020 werd uitgegaan van een positief resultaat ad € 4,2 miljoen. Het verschil is mede veroorzaakt door afwijkingen in niet beïnvloedbare posten. Behoudens deze posten is het genormaliseerde resultaat € 5,1 miljoen hoger dan was begroot. De belangrijkste afwijkingen worden in het onderstaand overzicht weergegeven.

Het resultaat is als volgt onderverdeeld en toegewezen aan de beide reserves:

- Het gerealiseerde (exploitatie)resultaat over het boekjaar 2020 ad € 12,9 miljoen wordt ten gunste van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 48,9 miljoen (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) wordt ten gunste van de herwaarderingsreserve te gebracht.

Niet alle gerealiseerde waardeveranderingen leiden tot een herwaardering, bijvoorbeeld wanneer de marktwaarde lager is dan de historische kostprijs. Hierdoor ontstaat een verschil in de reserves.

Als gevolg van een gestegen marktwaarde is de waardeveranderingen vastgoed met ruim € 55 miljoen gestegen. De ontwikkeling van de marktwaarde is lastig te voorspellen.

Tabel 7.2: Begroot resultaat

Begroot resultaat 2020 (X € 1.000)		
<i>Beginstand</i>		2.086
Niet beïnvloedbare posten		
Belastingen	-/- 413	
Waardeveranderingen	54.917	
		54.504
Hogere huuropbrengsten	368	
Hogere verkoopresultaat	80	
Hogere bedrijfsopbrengsten	349	
Lagere onderhoudskosten	2.540	
Lagere overige bedrijfslasten	1.533	
Lagere rentelasten	222	
Overig, per saldo	62	
Totaal		5.154
Gerealiseerd resultaat 2020		61.744

7.2 Controle en regelgeving

De externe controle van onze jaarstukken is in 2020 uitgevoerd door accountantskantoor Mazars. Mazars is met ingang van het boekjaar 2018 aangesteld als nieuwe accountant. Mazars toetst de organisatie met behulp van het hiervoor vermelde systeem van interne controlemaatregelen en procedures.

Ons systeem van risicomanagement is in 2020 conform de geldende afspraken uitgevoerd. Aan het eind van het jaar hebben we een nieuw risicomanagementbeleid opgesteld, waarin we aangeven dat we een koppeling gaan maken tussen de strategie en de doelen van de organisatie en de strategische, tactische en operationele risico's. Daarnaast gaan we een risicogerichte koppeling maken van eerstelijnscontroles met de risico's op afdelingsniveau. De risico's willen we graag opnemen in een strategiekaart met kritische succesfactoren (KSF), zodat we op een snelle en overzichtelijke manier inzicht krijgen van de status van onze risico's. Vervolgens willen we periodiek rapporteren over de status van de risico's. Het risicomanagementpakket van FullyInControl gaat ons hierbij helpen. In hoofdstuk 7.5 wordt hier nader op ingegaan.

In 2020 is driemaal de rapportage uitgebracht onder de naam 'Onder de Loep' (ODL). Naast dashboardinformatie zijn in deze rapportages de stand van zaken ten opzichte van de in het beleidsplan vastgelegde doelen en de voortgang van de lopende projecten toegelicht. Verder geven we in de ODL een analyse van het proces- en kostenverloop van de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden en de verhuur. Daarbij geldt de begroting van Groninger Huis als taakstellend, dat wil zeggen dat alle kosten vooraf zo goed mogelijk worden ingeschat en er geen sprake is van een budgetsystematiek. Afwijkingen worden in de financiële analyse in de ODL geanalyseerd en toegelicht.

In 2020 is tevens een liquiditeitsprognose en realisatie in deze rapportage opgenomen. Tot slot nemen we in de ODL ook de actuele stand van zaken op in het kader van het risicomanagement en wordt verslag gedaan van contacten van de bestuurder met de diverse stakeholders.

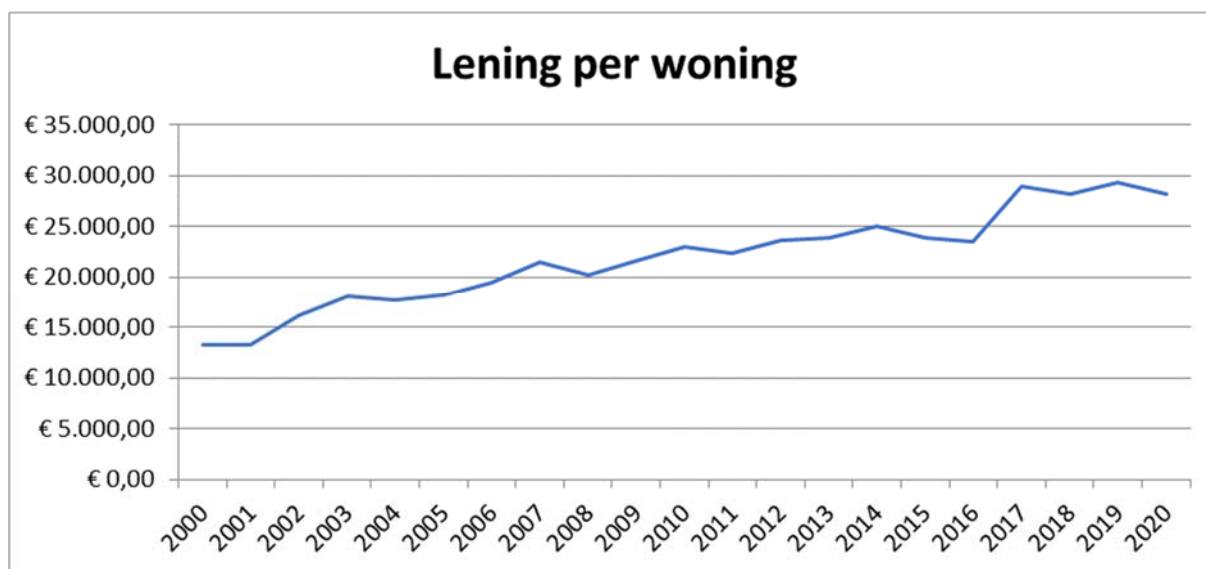
7.3 De financiële toekomst

In 2020 zijn 14 woningen verkocht. Hierdoor zijn de ingecalculerde verkoopopbrengsten boven de begroting uitgekomen. In oktober is daarom besloten om in de rest van het jaar geen woningen meer te verkopen. De technische instandhouding en verbetering van onze woningen vergen onverminderd grote investeringen. Bovendien hebben we te maken met onrendabele energiemaatregelen, de regelgeving omtrent asbestsanering en beperkte mogelijkheden tot verhoging van de huuropbrengsten.

Maar het grootste aandachtspunt is en blijft de aardbevingsproblematiek in een deel van ons werkgebied. Door de gaswinning door de NAM vinden er in ons gebied aardbevingen plaats waardoor de woningen schade kunnen oplopen. Daarnaast zijn de bevingen een extra aanslag op het toch al aangetaste imago van Noord- en Oost Groningen. Anderzijds zien we de bevingen en de daarmee gepaard gaande herstel-, verstevigings- en verduurzamingswerkzaamheden, maar ook sloop en vervangende nieuwbouw als een kans het woningbezit in dit deel van ons gebied versneld te verbeteren en te verduurzamen.

Een ander aspect waar we alert op zullen moeten blijven is de ontwikkeling van de leningenportefeuille. Zoals blijkt uit onderstaande grafiek neemt het extern gefinancierd bedrag per woning de laatste jaren toe. Dit leidt tot extra rentelasten. De gemiddelde lening per woning is de afgelopen 20 jaar meer dan verdubbeld van ongeveer € 13.000 naar ongeveer € 29.000 in 2019. In 2020 is de gemiddelde lening per woning gedaald. Een bedrag van circa € 35.000 wordt binnen de sector beschouwd als de kritische grens. De verwachting is dat de hoogte van de externe financiering per woning zal toenemen tot ongeveer € 30.000 per woning. Toch blijft de LTV binnen de kritische grens van het WSW.

Grafiek 7.1: Lening per woning



In het verleden werd de nieuwbouw grotendeels gefinancierd uit een bestaand liquiditeitsoverschot en uit verkoopopbrengsten, maar de liquiditeitsbuffer uit het verleden is inmiddels volledig besteed. Nieuwe projecten moeten derhalve vanuit een liquiditeitsoverschot uit de exploitatie, de geldstroom van de verkopen dan wel door middel van externe financiering worden bekostigd.

Daarnaast ontvangen we een subsidie voor het slopen en nieuwbouwen van woningen in het aardbevingsgebied. Het gaat om woningen in de batch 1588 in Appingedam.

Ook vinden, veel meer dan in het verleden, investeringen in bestaande woningen plaats. Denk daarbij aan energetische maatregelen al dan niet bij herstel van aardbevingsschade. Deze investeringen maken het aantrekken van externe financiering noodzakelijk, zonder dat er een toename van het aantal woningen plaatsvindt. Ook kunnen deze investeringen slechts deels worden doorberekend in de huurprijzen.

In 2020 is één lening van € 6 miljoen aangetrokken: voor investeringen in projecten en voor herfinanciering. In de nabije toekomst staan ons hoge investeringen te wachten. Het is daarom nog steeds belangrijk de omvang van de leningenportefeuille te blijven bewaken. Ook voor het WSW is de Loan-to-Value (LTV; de omvang van de leningenportefeuille gerelateerd aan de beleidswaarde) een belangrijke indicator bij de beoordeling van woningcorporaties.

7.3.1 Vermogenspositie

Het eigen vermogen is in 2020 door het positieve resultaat van € 61,7 miljoen gestegen van € 266,8 miljoen naar € 328,6 miljoen. De waarde per woning is daardoor in 2020 ook gestegen naar € 100.000 tegenover een waarde van € 60.000 per woning in 2019.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2020 is in totaal € 211,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves bij het vermogen inbegrepen (2019: € 162,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Het bestuur van Groninger Huis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 246 miljoen (2019: ± € 197 miljoen). Dit impliceert dat circa 75% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn aanwendbaar is (2019: 74%).

7.4 Marktwaaarde en beleidswaarde

7.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. De prijsstijging in 2020 was in de provincie Groningen het hoogst in Nederland. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Groninger Huis heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 57 miljoen gegroeid naar een waarde van € 452 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 15%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

7.4.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

In 2020 is het handboek marktwaardering geactualiseerd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het gebruik van de aannemelijkheidsverklaring voor de waardering van corporatiewoningen komen te vervallen. Als alternatief voor de aannemelijkheidsverklaring geldt dat corporaties onder voorwaarden zelf intern 2/3e deel van de portefeuille kunnen waarden. Ook kunnen corporaties taxateurs om een markttechnische update verzoeken voor het 2/3e deel van de portefeuille.
- Het minimum voor het objectgegeven mutatiekans doorexploiteren is voor de basiswaardering van 2% verhoogd naar 4%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Groninger Huis van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

7.4.3 Financiële ratio's en grenswaarden

Op 28 april 2020 hebben de Aw en het WSW een financieel kader gepubliceerd met een gewijzigde set van financiële ratio's en grenswaarden. Aw en WSW maken onderscheid tussen de continuïteitsratio's (ICR, LTV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio). De belangrijkste aanpassingen zijn:

1. De maximale grenswaarde voor de Loan to Value beleidswaarde is verruimd van 75% naar 85% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
2. De minimaal vereiste solvabiliteit is naar beneden bijgesteld van 20% naar 15% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
3. De dekkingsratio wordt berekend op basis van de marktwaarde van de leningen;
4. De onderpandratio is nieuw.

Onderdeel van de beleidswaarde is de WOZ waarde. Omdat Groninger Huis geen invloed heeft op de WOZ waarde, hebben we een interne norm ingevoerd van 75% voor de LTV en 20% voor solvabiliteit.

Definities van continuïteitsratio's ongewijzigd

De definities van de continuïteitsratio's (ICR, LTV, Solvabiliteit) zijn ongewijzigd ten opzichte van de ratio's die zijn gepubliceerd in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Discontinuïteitsratio's gewijzigd

Ten aanzien van de discontinuïteitsratio's (Dekkingsratio en Onderpandratio) vinden twee wijzigingen plaats: de toevoeging van de onderpandratio en de marktwaarde van leningen. De reden hiervoor zijn de inzichten die zijn opgedaan door de afwikkeling van WSG en de inzichten uit het strategisch programma WSW. Hierdoor hebben ze een beter inzicht verkregen in de risico(beheersing) bij discontinuïteit.

1) Toevoeging van de onderpandratio: er bestond al een dekkingsratio voor de gehele corporatie. Daarmee wordt in geval van discontinuïteit bepaald of de (markt)waarde van het bezit voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Aan deze dekkingsratio wordt de onderpandratio toegevoegd. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (vastgoed) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

2) Marktwaaarde leningen: in plaats van de nominale schuldpositie wordt de marktwaaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio's opgenomen. Het gaat dan zowel om de dekkingsratio als onderpandratio.

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

Het bestuur van Groninger Huis heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 206 miljoen. Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 is weergegeven in Tabel 8.3. De afslag van betaalbaarheid is in 2020 verdubbeld ten opzichte van 2019. De grootste oorzaak hiervan is de toegenomen markthuurl, terwijl de streefhuurl nauwelijks is gestegen.

Tabel 7.3: Marktwaaarde-Beleidswaarde

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaaarde verhuurde staat		452.809
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-50.270	
Betaalbaarheid (huren)	-102.072	
Kwaliteit (onderhoud)	-70.834	
Beheer (beheerkosten)	-23.067	
Subtotaal	-246.243	
Beleidswaarde		206.566

Dit impliceert dat circa 75% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

7.5 Risicomanagement

7.5.1 Risico's in beeld

Groninger Huis werkt met een risicobeheersingssysteem, waarbij alle medewerkers van Groninger Huis via het afdelingsoverleg zijn betrokken. Risicomanagement is daardoor een proces geworden dat voortdurend actief aandacht krijgt binnen onze organisatie. We willen hiermee bewust blijven van de risico's, waarmee we als maatschappelijk ondernemer te maken krijgen en deze zoveel mogelijk proberen te beheersen.

Risicomanagement is het vinden van een goede balans tussen risico's nemen en risico's beheersen. We vinden het belangrijk om risico's, die van invloed zijn op het behalen van onze doelstellingen, inzichtelijk te maken, wat ons in staat stelt de juiste en verantwoorde keuzes te maken. Daarmee maakt risicomanagement besluiten ook meer transparant, zowel voor onszelf als voor externen.

Risicomanagement draagt er tot slot ook toe bij dat we inzichtelijk krijgen waar en welke processen in de organisatie voor verbetering vatbaar zijn. Momenteel zijn er ruim 100 mogelijke risico's benoemd, die allemaal drie keer per jaar in de werkoverleggen en het MT kritisch worden beoordeeld. Per afdeling wordt een risico top 4 opgesteld. De managers zijn er verantwoordelijk voor dat deze top 4 tijdens ieder werkoverleg wordt besproken, geëvalueerd, geactualiseerd en zo nodig uitgebreid. De top 4 aan risico's van de afdelingen worden opgenomen in het activiteitenplan van de afdeling, om zo borging van de inperkende beheersmaatregelen te garanderen. Op deze wijze wordt in opzet goed inhoud gegeven aan het inzicht in de tactische risico's en een verband gelegd met de afdelingsplannen. Bevindingen worden opgenomen in onze rapportagecyclus. Het overzicht met mogelijke risico's wordt bewaakt door de manager Bedrijfsvoering.

7.5.2 Vastgestelde top 4 van risico's

De top 4 van risico's is als volgt vastgesteld:

1. Coronavirus

Het Coronavirus is sinds februari 2020 in Nederland aanwezig. Nadat de eerste golf vlak voor de zomervakantie bijna geheel tot staan was gebracht, zitten we in het najaar midden in de tweede golf.

15 oktober is Nederland in gedeeltelijke lockdown en vanaf half december heeft het kabinet een harde lockdown afgekondigd, omdat het aantal besmettingen opliepen. Dat heeft behoorlijke gevolgen voor de werkwijze en dienstverlening van Groninger Huis. We willen onze dienstverlening en werkzaamheden kunnen blijven borgen in deze bijzondere en ook steeds veranderende situatie met inachtneming van de regels van de Rijksoverheid.

We werken met een doelgroep die over het algemeen ouder en daarmee kwetsbaarder is. Ook onze medewerkers komen via de privé situatie wellicht in aanraking met een besmettingsbron via bijvoorbeeld de partner, bijeenkomsten en dergelijke. Het doel is om te voorkomen dat wij een besmettingsbron zijn. Ook willen we de continuïteit in onze dienstverlening, waar mogelijk, borgen.

In het Coronaprotocol hebben we richtlijnen en uitgangspunten benoemd. Ook hebben we een aantal scenario's benoemd wat er mogelijk kan gebeuren en hoe we ervoor kunnen zorgen dat we onze dienstverlening zo lang mogelijk kunnen aanbieden. Een combinatie van scenario's is ook mogelijk.

De volgende risico's zijn benoemd met betrekking tot het probleem Corona:

- Oplopende huurachterstanden, doordat huurders (tijdelijk) geen inkomen hebben of een lager inkomen.
Als we kijken naar de cijfers van de huurachterstanden, dan is dit niet het geval. Slechts een beperkt aantal huurders hebben als gevolg van het Coronavirus betalingsproblemen gekregen. Indien dit wel het geval was, hebben we passende regelingen getroffen.
- Huurderving, omdat woningen niet verhuurd kunnen worden
In het afgelopen jaar hebben veel mutaties plaatsgevonden.
- Minder onderhoudsuitgaven, doordat alleen urgente reparaties en mutaties worden uitgevoerd.
Dit blijkt inderdaad het geval. Niet alle werkzaamheden van periodiek onderhoud hebben we vanwege de Coronamaatregelen uit kunnen voeren.

2. Krimp in de regio. Vergrijzing en ontgroening als gevolg van demografische ontwikkelingen

Ook de krimp is onverminderd een grote bedreiging voor de regio en staat op de tweede plaats. Door diverse oorzaken is er sprake van wegtrekken van jonge mensen en treedt er vergrijzing en daling van het inwonertal op. We hebben veel oudere huurders waardoor innovaties in woningen (nieuwe technieken, digitale processen) lastig in te voeren zijn. De bouw zou teveel gericht kunnen zijn op de huidige situatie, waardoor er na 2040 een mismatch zou kunnen ontstaan tussen vraag en aanbod. Het bestaansrecht van voorzieningen in dorpen staat onder druk, en daarmee de verhuurbaarheid van bezit. Doordat mensen erg lang in de woning wonen, ontstaat binnen in de woning mogelijk achterstallig onderhoud. Aansluitende verhuur bij mutatie wordt daardoor moeilijk. De mogelijke gevolgen zijn leegstand, een mismatch tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, waardedaling van verkoopobjecten, stagnerende verkoopopbrengsten en afname van leefbaarheid in de dorpen. Ook bestaat er kans op niet voldoende geschikt aanbod voor jongeren en ouderen in verband met vergrijzing. Leegstand leidt tot mislopen van huurinkomsten en verpaupering. Het gemis van inkomsten vermindert de financiële armslag. Verpaupering van een wijk kan ertoe leiden dat er een versterkend effect optreedt en er nog meer leegstand ontstaat.

De getroffen beheermaatregelen bestaan uit het maken van prestatieafspraken, het actualiseren van het SVB, participatie in externe (krimp)netwerken, samenwerking met stakeholders en maatschappelijk betrokken partijen. We proberen een betere aansluitende verhuur te bewerkstelligen. Hiervoor monitoren we de leegstand en proberen het mutatieproces te versnellen. Nieuwe ontwikkelingen van CBS en Primos cijfers leiden wellicht tot andere inzichten.

3. Betaalbaarheid van de woningen

Betaalbaarheid van de woningen blijft onder druk staan. We merken een sterke stijging van de bouwkosten en proberen ook op andere posten dan huur de woonlasten in te perken. In onze meerjarenprognose is het huurbeleid inflatievolgende. De huisbezoeken verlopen goed. Corona brengt wel extra onzekerheid met zich mee. Een aantal huurders hebben aangegeven betalingsproblemen te hebben als gevolg van de Coronacrisis. Met deze huurders zijn persoonlijke afspraken gemaakt.

Woningcorporaties houden bij het toewijzen van woningen rekening met het lage inkomen van huurders. Zo betalen huurders van een sociale huurwoning een huurprijs passend bij hun inkomen. Vanuit het Rijk is besloten dat huurders die een te hoge huur betalen voor hun inkomen begin 2021 een eenmalige huurverlaging krijgen.

4. Aardbevingen in ons werkgebied

Dit is en blijft een groot risico voor Groninger Huis. Ondanks dat de gaswinning teruggeschoefd gaat worden zijn er veel onduidelijkheden over de toekomst. Dit geldt voor de financiële consequenties: hoe gaan we om met woningen die niet veilig zijn en komen deze in aanmerking voor sloop/nieuwbouw regeling of worden ze nog in de toekomst versterkt. Er is onduidelijk of alle schades nog vergoed worden. Door onduidelijkheden geeft dit ook gevolgen voor technische aspecten. Daarnaast is er ook nog een imagorisico voor zowel de regio als Groninger Huis. Voor de woningen uit de batch 1588 en het Hart van Opwierde ontvangt Groninger Huis een vergoeding voor sloop-nieuwbouw. Om de sloop/nieuwbouw projecten in Appingedam uit te kunnen voeren, dient onze organisatie uitgebreid te worden.

In november 2020 hebben het Rijk, de provincie Groningen en de gemeentes Appingedam, Delfzijl, Het Hogeland, Groningen, Loppersum, Midden-Groningen en Oldambt extra afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over de versterking van woningen in het aardbevingsbied en over perspectief voor de inwoners. Onderdeel van de afspraken is dat alle huizen die al een versterkingsadvies hebben of waar reeds bestuurlijke afspraken over zijn gemaakt, op basis van die adviezen worden versterkt, tenzij de eigenaar kiest voor een herbeoordeling.

7.5.3 Herinrichting risicomanagement

In 2012 is in samenwerking met de NAR (Nederlands Adviesburo voor Risicomanagement) een risicobeheersingssysteem opgezet binnen Groninger Huis. Hiermee moest het risicomanagement een proces worden dat voortdurend actief aandacht krijgt met als doel ons bewust te blijven van de risico's waar we als maatschappelijk ondernemer mee te maken krijgen. Daarnaast is het streven deze risico's zoveel mogelijk te beheersen.

Periodiek worden de risico's geüpdatet en in 2019 is de onderverdeling van strategisch, tactisch en operationeel management aan de risico's toegevoegd. De lijst met risico's zijn echter niet gekoppeld aan onze strategie en doelstellingen.

Aan de huidig geformuleerde risico's zijn eerstelijnscontroles gekoppeld. Deze controles zijn niet in alle gevallen risicogericht. Gevolg hiervan is dat we controles uitvoeren die niet bijdragen aan het beheeren van onze risico's. Ook komt het voor dat eerstelijnscontroles niet zijn opgenomen in ons controleplan, terwijl deze essentieel zijn voor het beheersen van onze risico's. Voorbeeld hiervan is de controle op de inkomenstoets. Deze controle voeren we wel uit, maar komt niet voor in ons controleplan.

Vanuit de interim-controle van de accountant krijgen we een opmerking dat de samenhang tussen strategie, de daaruit voortvloeiende risico's en risicobereidheid, beheersmaatregelen en het controleplan nog niet eenduidig is gedocumenteerd. Reden te meer om risicomanagement binnen Groninger Huis te herijken.

Wij gaan een koppeling maken tussen de strategie en doelen van de organisatie en strategisch, tactische en operationele risico's. Daarnaast gaan we een risicogerichte koppeling van eerstelijnscontroles met de risico's op afdelingsniveau inrichten. De risico's gaan we opnemen in een strategiekaart met kritische succesfactoren (KSF), zodat we op een snelle en overzichtelijke manier inzicht krijgen van de status van onze risico's. Vervolgens willen we periodiek rapporteren over de status van de risico's.

In december zijn gesprekken gevoerd binnen de organisatie om de IST situatie in beeld te brengen. Begin 2021 wordt de nieuwe werkwijze geïmplementeerd.

7.6 Impact coronavirus op de continuïteit

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het Coronavirus. Tot en met heden kan Groninger Huis haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het Coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het Coronavirus hebben invloed op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en dan met name bedrijfspanden en het betalingsgedrag van onze huurders. In 2020 is de marktwaarde van de bedrijfspanden met minder dan 1% gedaald terwijl de marktwaarde van woningen gemiddeld met 16% is gestegen. Hiernaast zullen de Coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en

onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht Groninger Huis de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het Coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De crisis veroorzaakt door het Coronavirus zal wellicht naar de toekomst toe ook impact hebben voor Groninger Huis. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Terugkijkend op 2020 heeft de impact van het Coronavirus voor Groninger Huis niet geleid tot onoverkomelijke financiële problemen.

Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed kunnen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Uit een scan op hoofdlijnen blijkt dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Groninger Huis.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. In 2020 zijn deze maatregelen niet nodig geweest.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

In de blik vooruit in dit jaarverslag zijn de verwachtingen voor 2021 beschreven zoals die waren voordat het Coronavirus ons in de greep hield. Omdat de impact in 2020 is meegevallen, is onze blik vooruit ongewijzigd.

Continuïteit: In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. We achten de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor zijn deze maatregelen passend. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

7.7 In-control verklaring

De bestuurder verklaart het volgende:

"Hoewel ons interne risicobeheersing- en controlesysteem goed is opgezet, kan het nooit absolute zekerheid bieden dat onze doelstellingen op het gebied van strategie, uitvoering, berichtgeving en

naleving van alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving altijd volledig zullen worden bereikt. De werkelijkheid is dat bij het nemen van beslissingen menselijke beoordelingsfouten kunnen optreden en dat er steeds kosten-baten afwegingen worden gemaakt bij het aanvaarden van risico's en het treffen van beheersingsmaatregelen.'

Rekening houdend met de voornoemde beperkingen, die noodzakelijkerwijs verbonden zijn aan alle interne risicobeheersing-en controlesystemen, geven de bij Groninger Huis in gebruik zijnde interne risicobeheersing- en controlesystemen het bestuur een redelijke mate van zekerheid dat:

- het bestuur op de hoogte is van de mate waarin de strategische en operationele doelstellingen van Groninger Huis worden gerealiseerd;*
- Groninger Huis zich houdt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving ten aanzien van financiële verslaggeving van risico's;*
- de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat, en de risicobeheersing- en controlesystemen in het verslagjaar naar behoren hebben gewerkt".*

8 BESTUUR GRONINGER HUIS

Mevrouw H. van Ree heeft tot haar pensioen op 1 juli 2020 de functie van directeur-bestuurder van Groninger Huis vervuld. Vanaf 1 juli is mevrouw L. Broekhuizen de directeur-bestuurder van Groninger Huis. In de volgende overzichten zijn respectievelijk de nevenfuncties en salarisgegevens van de bestuurders opgenomen.

Naam	Beroep	Nevenfuncties:
H. van Ree	directeur bestuurder	Bestuurslid Stichting Breedband Verbindt (Oldambt)
		Secretaris bestuur Stichting De Compagnons Zuidoost Groningen

Naam	Beroep	Nevenfuncties:
L. Broekhuizen	directeur bestuurder	Lid RvT PI Ter Apel

Salariselementen en gegevens dienstverband H. van Ree	
Brutosalaris	€ 97.023
	€ 0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€ 17.732
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor toepassing van de WNT ongewijzigd	€ 114.755
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	9,5
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	36 uur
Einde dienstverband	14-10-2020

Salariselementen en gegevens dienstverband L. Broekhuizen	
Brutosalaris	€ 60.188
	€ 0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€ 11.106
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)	
Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor toepassing van de WNT ongewijzigd	€ 71.294
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	6
Omvang van het dienstverband in het boekjaar	36 uur
Einde dienstverband	n.v.t.

De door de werkgever betaalde verplichte sociale verzekeringspremies bedragen € 6.585. Dit bedrag valt niet onder de WNT.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Groninger Huis is €147.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of de omvang van het dienstverband.

H. van Ree is met ingang van 1 maart 2012 voor onbepaalde tijd benoemd waarbij de Governancecode 2011 van toepassing is. Hierin zijn geen dwingende bepalingen omtrent de duur van zittingstermijn opgenomen.

Naast haar jaarsalaris heeft de directeur bestuurder de beschikking over een auto van de zaak. De fiscale bijtelling hiervan bedroeg € 1.753,45 in 2020.

8.1 Permanente Educatie

Permanente Educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders van een organisatie die lid is van Aedes moeten binnen drie jaar 108 PE-punten behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren'. Bestuurders kunnen die punten alleen halen bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE-punten.

opleiding	organisatie	datum	punten
Masterclass Psychologie	NVBW	11-09-2020	2
Woningwet	AKD	02-11-2020	2
Masterclass Corona en huurders	NVBW	16-11-2020	2
Totaal			6

In 2020 heeft de bestuurder over een periode van 6 maanden 6 PE-punten verzameld. Er is geen dispensatie of uitstel bij het bestuur van Aedes aangevraagd aangezien Groninger Huis in 2020 geen lid van Aedes was en omdat de periode nog te kort is.

8.2 Verklaring

"Het bestuur verklaart bij dezen, dat Groninger Huis haar middelen overeenkomstig het bepaalde in de woningwet in 2020 uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting. De besluitvorming van het bestuur sluit aan op de hoofdlijnen van het beleid, zoals die zijn vastgelegd in het ondernemingsplan van Groninger Huis, het strategisch voorraadbeleid, het financieel statuut en de jaarbegroting 2020."

L. Broekhuizen
Directeur bestuurder

Zuidbroek, 15 april 2021

9 TOEZICHTSVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

9.1 Onze visie op toezicht

Groninger Huis is een actieve en slagvaardige woningcorporatie werkzaam in de regio Noordoost Groningen. Zij heeft zich ten doel gesteld duurzaam te investeren in kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor de doelgroep en samen met haar partners te werken aan leefbare en vitale wijken en buurten waar zij bezit heeft. Herkenbaar, laagdrempelig, (klant)gedreven, betrokken, samenwerkend en effectief en efficiënt zijn de kernwaarden, waarmee Groninger Huis invulling geeft aan haar volkshuisvestelijke taakstelling.

Groninger Huis heeft een tweelagen structuur met een directeur-bestuurder en een Raad van Commissarissen (RvC). De bestuurder bestuurt, is verantwoordelijk voor de realisatie van de ondernemersdoelstellingen en geeft leiding aan de organisatie. De RvC houdt hierop toezicht in brede zin en geeft invulling aan haar toezichthoudende rol op basis van de principes van de Governancecode en overeenkomstig de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Mede in relatie tot de positie en rol van de bestuurder ziet de RvC zijn rol als vierledig:

1. Toezichthouder

De toezichtrol betreft voornamelijk de controlerende rol, die vooral naar voren komt in de goedkeuringsbevoegdheden van de RvC.

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op de bestuurder en op de algemene gang van zaken bij Groninger Huis. De RvC is als toezichthouder met name actief in het goedkeuren van de besluiten van de bestuurder, waarbij de wet, de statuten en het reglement van de RvC aangeeft welke besluiten dit betreft.

De RvC kiest ervoor op afstand te staan van de dagelijkse gang van zaken, zodat hij het overzicht bewaart. Zijn expliciete taak is het beoordelen van de bijdrage van besluiten op het realiseren van de maatschappelijke taak en positie van Groninger Huis, waaronder ook de toets aan wettelijke voorschriften wordt verstaan. Dit betekent dat hij kijkt naar de strategie en risico's verbonden aan de onderneming in het licht van de continuïteit van Groninger Huis en met het oog op de belangen van haar belanghebbenden. De RvC doet dit als collectief en kent geen deelbelangen, vanuit het principe van een gezond tegengewicht richting bestuurder. Hierover legt de RvC op een open, transparante en betrouwbare wijze verantwoording af aan de minister, gemeenten, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden via zijn verslag in dit jaarverslag.

2. Adviseur

De advies-/klankbordrol betreft de raadgeversrol.

De advies-/klankbordrol van de RvC is enerzijds genuanceerd, zodat de onafhankelijke helikopterview die in de toezichtrol aan de orde is, niet in gevaar komt. Anderzijds kan de RvC proactief onderwerpen aan de orde stellen.

De bestuurder kan gebruik maken van de klankbordrol van de gehele RvC door toekomstige ontwikkelingen te bespreken en te toetsen. Leden van de RvC kunnen door de bestuurder worden benaderd voor de klankbordrol waar het gaat om vraagstukken waar het een specifieke deskundigheid betreft, die bij een bepaald lid aanwezig is. Het vervolg op een dergelijk gesprek valt onder de bestuurlijke verantwoordelijkheid.

3. Werkgever

De werkgeversrol betreft de zorg voor een kwalitatief en goed functionerende governance.

De RvC is zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en beslist over benoeming, schorsing en ontslag van zijn eigen leden, met inachtneming van wat in de wet en statuten daarover is bepaald. Die kwaliteit wordt beoordeeld tijdens de jaarlijkse interne bespreking van het eigen functioneren dan wel tijdens de wettelijk verplichte tweejaarlijkse externe evaluatie. Ten aanzien van de zorg voor de kwaliteit en het goed functioneren van de bestuurder is de RvC eindverantwoordelijke en (her)benoemt (gegeven een positieve zienswijze van de AW) dan wel schorst of ontslaat de bestuurder. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder en stelt het honoreringsbeleid (binnen de kaders van de WNT) voor de bestuurder vast.

4. Netwerker

De netwerkwil betreft de relaties met de omgeving.

Commissarissen vormen een belangrijke schakel tussen Groninger Huis en de samenleving. Het tijdig signaleren van ontwikkelingen in andere sectoren, de markt of de lokale gemeenschap is in

deze snel veranderende samenleving essentieel. De RvC staat open voor informatie en signalen uit andere bronnen, maar is gelijktijdig terughoudend in het onderhouden van actieve contacten.

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is, dat de leden uit generalisten bestaan die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. De RvC bestaat uit vijf leden, waarbij zoveel mogelijk wordt gestreefd naar een evenwichtige samenstelling naar leeftijd, geslacht en achtergrond. De inhoudelijke kwaliteit van de RvC heeft echter prioriteit boven een evenwichtige samenstelling.

Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied (portefeuille) hebben, maar bovenal een helicopterview. Van hen wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. De leden moeten in staat zijn scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij moeten weten waarop zij dienen te sturen en de juiste vragen stellen. Hierbij is het gewenst een zeker evenwicht te bereiken tussen personen uit het bedrijfsleven en personen afkomstig uit de non-profit sector.

Ten behoeve van de gewenste samenstelling van de RvC zijn (generieke) competenties uitgewerkt, die gelden voor alle leden van de RvC. Deze competenties sluiten aan bij de competenties, zoals die zijn uitgewerkt in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

De RvC vergadert tenminste viermaal per jaar met de bestuurder. Daarnaast wordt gedurende het jaar tijd ingeruimd voor thematische, inhoudelijke bijeenkomsten, voor opleiding en training van de leden en vindt periodiek doch minimaal één maal per jaar een zelfevaluatie van en door de RvC plaats.

9.2 Samenstelling raad van commissarissen, honorering en nevenfuncties

Het ledenaantal van de Raad van Commissarissen is in 2014 bepaald op vijf. In 2020 zijn geen vacatures binnen de RvC vervuld die waren ontstaan door het beëindigen van de zittingstermijn of een andere reden. Wel heeft in 2020 de herbenoeming van O. Hartman plaatsgevonden.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2020 opgenomen inclusief de momenten van benoeming en aftreden.

Naam	RvC	M/V	Geboorte datum	Benoemd	Herbenoeming	Aftredend
H.K. Pot	RvC	V	22-03-1950	18-04-19	18-04-23	herbenoembaar
O.G. Hartman	RvC	V	09-08-1962	01-03-16	01-03-20	aftredend
M. Cnossen	RvC	M	03-01-1968	14-11-18	14-11-22	herbenoembaar
H.H. van Voorn	RvC	M	17-07-1954	04-09-19	04-09-23	herbenoembaar
D. Gerds	RvC	M	03-06-1975	04-09-19	04-09-23	herbenoembaar

9.3 Vergoeding commissarissen 2020

Voor hun werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een bruto vergoeding per jaar, waarvan de bedragen in het volgende overzicht zijn opgenomen. De meeste commissarissen zijn een gedeelte van 2019 lid geweest van de RvC. Deze periodes staan benoemd in de jaarrekening.

Commissaris	Functie	Vergoeding in 2020 (bruto, ex. BTW)	Maximum bezoldiging conform WNT
O.G. Hartman	lid	€ 9.320	€ 14.700
M. Cnossen	lid	€ 8.820	€ 14.700
H.K. Pot	lid/voorzitter	€ 13.230	€ 22.050
H.H. van Voorn	lid	€ 8.820	€ 14.700
D. Gerds	lid	€ 8.820	€ 14.700
Totaal		€ 49.010	

De huidige samenstelling van de RvC vormt een goede afspiegeling van de profielschets, die we al in een eerder stadium voor de RvC als geheel en voor de afzonderlijke leden hebben opgesteld. Daarbij hebben we erop ingezet om binnen de RvC een zo breed mogelijke deskundigheid en ervaring bij elkaar te brengen in ieder geval op de terreinen van volkshuisvestelijke aangelegenheden, financieel gebied, technische zaken, bouwen en projectenontwikkeling en zorg en/of welzijn. Verder moeten alle leden zich verbonden voelen met lokale en regionale maatschappelijke ontwikkelingen en belangen en

onafhankelijk staan ten opzichte van deelbelangen, waardoor er geen sprake kan zijn van enige vorm van belangenverstrengeling.

9.4 Nevenfuncties commissarissen 2020

In het volgende overzicht zijn het beroep en de nevenfuncties van de afzonderlijke leden van de RvC in het jaar 2020 opgenomen.

Naam	Beroep	Nevenfuncties
H.K. Pot	Voorheen bestuurder	- Voorzitter District-noord Humanitas Nederland - Voorzitter museum Wierdenland Ezinge - Voorzitter Stichting Struikelstenen Appingedam - voorzitter adviescommissie GGA Stikstof Lieftingsbroek. - lid Bestuurlijke Adviesraad Kinderopvangtoeslag (Min. Fin.) - lid expertteam Nationaal Programma Groningen - voorzitter Stichting Boek Blauwe Stad
O.G. Hartman	- Eigenaar Stal Bolheim - Dorpencoördinator gemeente Het Hogeland	- Lid bestuur Borg Rusthoven Wirdum - Voorzitter VVD Westerkwartier
M. Cnossen	Directeur-bestuurder Merk Fryslân	geen
H.H. van Voorn	Voorheen concerncontroller	- Lid van de Raad van Toezicht van het dr Aletta Jacobscollege te Hoogezand. - Freelancemedewerker blad Draf & Rensport. - Redactioneel medewerker tentamens Auditing & Assurance van Nyenrode Business Universiteit - Financieel begeleider Jong Ondernemen bij de Hanzehogeschool - Penningmeester van de Stichting Lead Conductors. - Columnist website "Sport in Stad". - Bestuurslid van de VvE parkeergarage Stoker/Brander
D. Gerds	- Architect - Docent-onderzoeker bij de opleiding Built Environment van de Hanzehogeschool Groningen	geen

De RvC heeft vastgesteld, dat de onafhankelijkheid van de RvC en de individuele leden in 2020 voldoende gewaarborgd is en in overeenstemming is met het bepaalde in de Governancecode. In het afgelopen verslagjaar is geen sprake geweest van besprekingen, besluiten of transacties met tegengestelde belangen, waarbij de leden van de RvC op enigerlei wijze betrokken waren.

9.5 Functioneren RvC: kaders en richting

De RvC hanteert de principes van de Governancecode als kader en leidraad voor zijn functioneren en heeft dat nader uitgewerkt in een reglement voor de RvC.

De RvC beslist over de benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur. Het toezicht van de RvC op het bestuur richt zich in ieder geval op:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;

- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financiële verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.

Ter ondersteuning van het functioneren van de RvC zijn de leden geabonneerd op vakliteratuur en –bladen en worden van relevante beleidsontwikkelingen en van wijzigingen in de wet- en regelgeving op de hoogte gehouden vanuit de koepelorganisatie Aedes en van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Daarnaast wordt de RvC door het werkkapparaat voorzien van actuele en van belang zijnde informatie uit de media.

Door middel van de trimesterrapportage ‘Onder de Loep’ wordt aan de RvC uitgebreid verslag gedaan over de stand van zaken en over de voortgang van de bedrijfsvoering. In deze rapportages wordt naast de financiële gegevens verslag gedaan van de voortgang in de realisatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2019-2021 Duurzaam effectief!. Verder wordt in de vergaderingen informatie verstrekt over de voortgang van projecten en risicovolle activiteiten.

Los van de trimesterrapportage worden aan de RvC de projectacceptaties ter informatie voorgelegd. Deze projectacceptaties omvatten de beslisdocumenten, waarin op basis van onderbouwde marktvisies en risicoafwegingen besluiten tot investeringen in nieuwbouw of aankoop van onroerend goed worden genomen. Alle projectacceptaties dienen te vallen binnen de parameters, zoals vastgelegd in het financieel statuut.

9.6 Permanente Educatie

In 2015 is Groninger Huis gestart met de permanente educatie (PE) van de leden van de RvC en de registratie van behaalde PE-punten. De RvC ziet het toezichthouderschap als een vak, waarvoor regelmatige bijscholing noodzakelijk is om effectief te zijn en te blijven. Voor het verkrijgen van de PE punten besteedt een lid van de Raad van Commissarissen van Groninger Huis minimaal 5 uren aan educatie (dit zijn 5 PE-punten) per kalenderjaar. Deze zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor u als corporatiecommissaris.

De leden van de RvC streven ernaar jaarlijks hun kennis op peil te houden de daarvoor benodigde PE-punten te halen. Vanuit de organisatie wordt de RvC hierbij ondersteund.

In onderstaande tabel staan de behaalde punten in 2020 alsmede het totaaloverzicht tot en met 2020.

PE-punten	2020	totaal
O. Hartman	2	66
M. Cnossen	1	1
H.K. Pot	4	8
H.H. van Voorn	4	8
D. Gerds	4	8

9.7 Werkzaamheden RvC

De RvC heeft in het verslagjaar zes reguliere vergaderingen gehouden. Bij deze vergaderingen was ook de bestuurder aanwezig en – op de momenten, waarop de behandeling van de jaarstukken en specifieke financiële beleidskwesties ter vergadering kwamen – de accountant.

Tijdens deze vergaderingen zijn de volgende zaken aan de orde geweest c.q. goedgekeurd:

- de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2019;
- de managementletter 2019;
- de trimesterrapportages;
- het huurbeleid 2021
- de begroting 2021;
- meerjarenprognose 2021-2024;
- herbenoeming O. Hartman;
- benoeming L. Broekhuizen als directeur-bestuurder van Groninger Huis;
- vaststelling salaris L. Broekhuizen;

- visie op liquiditeiten;
- toezicht- en toetsingskader 2020;
- diverse financiële reglementen;
- de verslagen van de Auditcommissie;
- de verslagen van de Remuneratiecommissie;
- bod aan de gemeenten;

Buiten de reguliere vergaderingen om hebben de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie tijdens het verslagjaar ieder twee maal vergaderd. In de Auditcommissie zijn de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2019, de begroting 2021 en de meerjarenbegroting behandeld. In de Remuneratiecommissie zijn aan de orde geweest de beoordeling van de bestuurder, de scholing en de vergoeding van de RvC en de werving en selectie van een nieuwe bestuurder.

9.8 Zelfevaluatie RvC

De zelfevaluatie van 2020 vond plaats onder leiding van externe begeleider. Onderwerp van de evaluatie was het functioneren van de RvC individueel en collectief, aandachtspunten uit de vorige zelfevaluatie en voor de toekomst en de relatie met het bestuur.

Functioneren RvC

De RvC is van mening dat zij als collectief op een professionele, betrokken en open manier samenwerkt waarbij ieder individu een eigen expertise inbrengt. Het team functioneert nog relatief kort als RvC maar is snel een goed team geworden. Het afgelopen jaar heeft wel een aantal leer- en verbeterpunten aan de oppervlakte gebracht, zowel in de eigen rol als in de manier van werken. Voorbeelden hiervan zijn het proactief agenderen van belangrijke punten voor de RvC en meer ruimte maken voor strategische discussies. Door het Coronavirus is 2020 wel een lastig jaar geweest.

Samenstelling van de RvC

De RvC bestaat uit leden met expertise op verschillende disciplines. Dit is een belangrijk punt dat ook bij toekomstige werving- en selectietrajecten geborgd dient te worden. De werving- en selectietrajecten worden in samenwerking met de HAG opgepakt. Dit is in 2019 diverse malen gebeurd en beide partijen zijn tevreden over uitvoering van dergelijke trajecten en hebben afgesproken dit voor toekomstige trajecten te continueren.

Governance en toekomstvisie

De RvC heeft de beschikking over een digitaal toezichts- en toetsingskader met daarin beleidsstukken die als naslag kunnen worden geraadpleegd. De RvC is van mening dat de organisatie in control is op het gebied van Governance. Eveneens is er sprake van een coherente toekomstvisie. Dit blijkt naast alle beleidstukken uit de inhoud van de vergaderingen.

Relatie RvC en de bestuurder

De commissarissen zijn tevreden over de relatie met de nieuwe bestuurder. Zij kan zowel intern als extern de belangen van Groninger Huis en de huurders goed behartigen. De RvC vergaderingen worden goed voorbereid en er is voldoende ruimte tot eigen inbreng en discussie. Indien gewenst worden MT leden gevraagd vergaderingen bij te wonen voor het geven van een toelichting op specifieke thema's.

9.9 Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis

De RvC realiseert zich dat 2020 een druk jaar voor iedereen is geweest. De aardbevingsschade, de bestuurswisseling, de diverse projecten en last but not least het Coronavirus hebben veel energie en inzet van organisatie en medewerkers gevraagd. De bedrijfsvoering is doorgegaan en er zijn diverse veranderings- en verbeterprocessen doorgevoerd.

Met haar constructieve, en tegelijkertijd ook positief kritische opstelling heeft Groninger Huis laten zien de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven samen met haar partners voortvarend te blijven oppakken en tot tevredenstellende resultaten te komen. De organisatie is naar onze opvatting in control, heeft en houdt voldoende zicht op de potentiële risico's en heeft daarvoor adequate maatregelen genomen.

De RvC kijkt met grote tevredenheid terug op de directiewisseling. Juist in de periode waarin Corona het heel moeilijk maakte. Het bestuur is er toch in geslaagd om met iedereen, intern en extern, een goede band op te bouwen en de continuïteit en voortgang van Groninger Huis in deze moeilijke omstandigheden voort te zetten. Ook hebben we ondanks Corona op een positieve en goede manier

afscheid kunnen nemen van Hilde van Ree die 13 jaar lang een grote bijdrage heeft geleverd aan de ontwikkeling van Groninger Huis. Hiervoor zijn wij haar zeer erkentelijk.

De RvC spreekt haar dank en waardering uit aan iedereen die het afgelopen jaar een bijdrage aan de doelstellingen van Groninger Huis heeft geleverd. Ook de komende jaren zullen er nog voldoende uitdagingen komen, die om passend beleid en maatregelen vragen. Als RvC hebben we echter het vertrouwen dat de organisatie van Groninger Huis daarvoor een solide basis heeft gelegd op basis van voldoende kennis, kwaliteit en inzet.

9.10 Verklaring

“De RvC heeft overeenkomstig artikel 13 van de statuten het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2020 onderzocht. De RvC heeft kennisgenomen van het voornemen van Mazars om een controleverklaring af te geven. De RvC heeft hierbij de jaarverslaglegging 2020 vastgesteld.”

Raad van Commissarissen
Woonstichting Groninger Huis

H.K. Pot
Voorzitter

O. Hartman
Vicevoorzitter

M. Cnossen

H.H. van Voorn

D. Gerds

Zuidbroek, 12 mei 2021

10 KENGETALLEN

	2020	2019	2018	2017	2016
<u>Aantal verhuureenheden</u>					
Beginvoorraad DAEB bezit	4.385	4.334	4.302	4.308	2.663
Toename i.v.m. fusie Steelande	0	0	0	0	1.638
Nieuwbouw / aankoop	25	83	46	19	23
Sloop	0	-19	-2	-17	-12
Verkoop	-14	-13	-13	-8	-4
Herverdeling / herclassificatie	-2	0	1	0	0
Eindvoorraad DAEB bezit	4.394	4.385	4.334	4.302	4.308
Niet-DAEB bezit	276	273	274	244	7
Toename i.v.m. fusie Steelande	0	0	0	0	237
Sloop	-1	0	0	0	0
Verkoop	0	0	-1	0	0
Herverdeling / herclassificatie	2	3	0	30	0
Eindvoorraad niet-DAEB bezit	277	276	273	274	244
Totaal bezit	4.671	4.661	4.607	4.576	4.552
<u>Aantal naar soort</u>					
Woningen	4.436	4.425	4.374	4.344	4.320
Bedrijfspannen	24	25	25	24	24
Parkeervoorzieningen	211	211	208	208	208
	4.671	4.661	4.607	4.576	4.552
<u>Kwaliteit en onderhoud</u>					
<u>Woningen naar bouwjaar</u>					
tot 1945	35	35	35	35	35
1945 - 1959	336	336	345	347	349
1960 - 1969	1.038	1.044	1.063	1.073	1.073
1970 - 1979	1.377	1.385	1.315	1.272	1.267
1980 - 1989	606	606	607	607	605
1990 - 1999	301	301	301	301	301
2000 - 2009	481	481	481	482	482
2010 en later	262	237	227	227	208
	4.436	4.425	4.374	4.344	4.320
<u>Onderhoudsuitgaven per woning</u>					
Planmatig onderhoud in euro's	1.106	1.104	910	716	654
Niet planmatig onderhoud in euro's	544	546	626	569	574
Totaal per woning in euro's	1.650	1.649	1.536	1.285	1.228
<u>Reparatieverzoeken</u>					
Aantal reparatieverzoeken	7.866	8.216	8.016	6.713	5.047
Per woning	1,8	1,9	1,8	1,5	1,2

	2020	2019	2018	2017	2016
<u>Huur en verhuur</u>					
Gemiddeld aantal punten WWS	144,1	143,4	142,6	142,4	145,5
<u>Aantal woningen naar huurprijsklasse</u>					
Goedkoop	617	719	804	798	788
Betaalbaar	3.456	3.352	3.209	3.196	3.182
Duur	363	354	361	350	350
Totaal	4.436	4.425	4.374	4.344	4.320
Gemiddeld percentage huuraanpassing	2,6	1,6	1,4	0,3	1,0
Aantal mutaties	392	336	384	376	222
Mutatiegraad	8,8%	7,6%	8,8%	8,8%	8,4%
Huurderving (x € 1.000)	489	314	337	345	151
Huurderving in % van de jaarhuur	1,7%	1,1%	1,3%	1,0%	1,0%
Huurachterstand (x € 1.000)	304	326	262	259	191
Waarvan:					
Zittende huurders	134	200	152	174	89
Vertrokken huurders	170	126	110	85	102
<u>Financiële continuïteit</u>					
Eigen vermogen per woning (x € 1.000)	74	60	50	47	47
Gemiddelde lening per woning (x € 1.000)	28	29	28	29	30
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,6	2,0	1,9	3,1	2,2
Loan to Value (LTV)	60%	66%	62%	nb	nb
Solvabiliteit	37%	34%	37%	nb	nb
Dekkingsratio *)	37%	33%	36%	39%	30%
Onderpandratio	37%				

Normen	WSW	Intern
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,4	≥ 1,4
Loan to Value (LTV)	≤ 85%	≤ 75%
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 20%
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 70%
Onderpandratio	≤ 70%	≤ 70%

*) De dekkingsratio is vanaf 2020 o.b.v. de marktwaarde van de leningen

BIJLAGE 1 JAARVERSLAG ONDERNEMINGSRAAD 2020

In 2020 bestond de OR uit de volgende personen:

Jolein Amsinga	voorzitter
Alfred Sterrenberg	lid
Bert de Vries	secretaris
Jonne Boogaart	lid
Harry Venema	lid

Het grootste onderwerp van 2020 was voor ons allemaal COVID-19. Ineens zaten we allemaal thuis te werken en konden we niet meer bij onze huurders op bezoek voor bijvoorbeeld het onderhoud of een belangrijk gesprek. Het duurt nu al een stuk langer dan we in het begin hadden gedacht. Veel was en is nog steeds onzeker.

2020 was ook het jaar van nieuwe dingen: deels een nieuwe OR, een nieuwe bestuurder, een thuiswerkbeleid en een nieuw klantvolgsysteem. We hebben afscheid genomen van Hilde en we hebben Laura verwelkomd. Een nieuwe sparringpartner voor de OR. De overleggen die we (online) hebben gehad verlopen goed.

Op afstand contact houden met de achterban is lastig. Een achterbanvergadering in de kantine in 2020 zat er helaas niet in. We hebben gekozen voor een enquête op Thoes. Het werkt, toch hopen we in 2021 weer snel met zijn allen in de kantine te zitten.

We kijken terug op een bijzonder jaar. Gelukkig wordt er steeds meer duidelijk en is er veel mogelijk op afstand. We zijn al een stuk in de tijd vooruit gegaan. Het doel van de OR in 2021 is om vooruit te kijken, hoe gaan we met elkaar verder richting het nieuwe normaal? Er staat een hoop te gebeuren en met goede moed werken we samen, thuis aan Groninger Huis.

Overleg OR en directie

De OR en de directie zijn in 2020 zes keer in vergadering bijeen geweest. Bij twee van deze vergaderingen was een afvaardiging van de RvC aanwezig. Naast de gebruikelijke onderwerpen heeft de OR met de RvC gesproken over het werken in coronatijd, een belangrijk onderwerp. De overleggen waren digitaal. Dit was even wennen, maar ook dit heeft zijn weg weer gevonden.

In 2020 kwamen o.a. de volgende punten aan de orde:

- Jaarrekening/ DVI Groninger Huis
- Beleidsplan
- COVID-19
- Thuiswerken
- Cao onderhandelingen
- Vitaliteit
- Begroting en MJP
- Jaarverslag 2019
- Nieuw klantvolgsysteem
- Nieuwe directeur bestuurder

Adviesrecht

In 2020 heeft de OR over de volgende onderwerpen een advies mogen uitbrengen:

- Benoeming nieuwe bestuurder
- Wijziging organisatiestructuur
- Nieuw klantvolgsysteem
- Informatiebeveiligingsbeleid
- Jaarrekening en jaarverslag
- Procedure overstap arbodienst

Instemmingsrecht

In 2020 heeft de OR instemming verleent in de volgende zaken:

- Thuiswerkbeleid

Cursus OR

Begin 2020 is de OR op cursus geweest. Gezien de OR begin 2020 uit een aantal nieuwe leden bestaat is gefocust op het nieuwe lid. Helaas kon de volledige OR niet aanwezig zijn. In verband met COVID-19 is er in 2020 geen vervolgcursus geweest. In 2021 staat een nieuwe cursus gepland.

OR per 1 januari 2021

De samenstelling van de OR is onveranderd per 1 januari 2021

Jolein Amsinga	Voorzitter
Alfred Sterrenberg	Lid
Bert de Vries	Secretaris
Jonne Boogaart	Lid
Harry Venema	Lid

Jaarrekening 2020

Woonstichting Groninger Huis

<u>Jaarrekening 2020</u>	Pagina
Balans	62
Winst- en verliesrekening	64
Kasstroomoverzicht	65
Waarderingsgrondslagen	66
Toelichting balans	80
Toelichting winst- en verliesrekening	92
Toelichting kasstroomoverzicht	100
 <u>Overige gegevens</u>	
Gebeurtenissen na balansdatum	101
Controleverklaring	102

Balans

Balans per 31 december 2020

Activa	Toe- lichting	Balans 31-12-2020	Balans 31-12-2019
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	438.153	380.142
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	14.656	12.854
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	698	664
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3	7.907	3.923
Totaal vastgoedbeleggingen		461.414	397.583
<i>Materiële vaste activa</i>	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	2.1	1.798	1.728
Totaal materiële vast activa		1.798	1.728
<i>Financiële vaste activa</i>	3		
Latente belastingvorderingen	3.1	1.073	898
Totaal financiële vaste activa		1.073	898
Totaal vaste activa		464.285	400.209
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	4	174	188
<i>Vorderingen</i>	5		
Huurdebiteuren	5.1	96	147
Overige vorderingen	5.2	329	333
Overlopende activa	5.3	119	10
Totaal vorderingen		544	490
<i>Liquide middelen</i>	6	2.367	2.222
Totaal vlottende activa		3.085	2.900
Totaal activa		467.370	403.109

(bedragen x € 1.000)

(voor resultaatbestemming)

Passiva	Toe- lichting	Balans 31-12-2020	Balans 31-12-2019
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	211.179	162.298
Overige reserves	7.2	117.400	104.537
Totaal eigen vermogen		328.579	266.835
Voorzieningen	8		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	787	1.883
Overige voorzieningen	8.2	0	237
Totaal voorzieningen		787	2.120
Langlopende schulden	9		
Leningen overheid	9.1	1.211	1.211
Leningen kredietinstellingen	9.2	110.747	117.657
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	9.3	653	636
Overige schulden	9.4	6.689	24
Totaal langlopende schulden		119.300	119.528
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	12.910	10.885
Schulden aan leveranciers	10.2	896	729
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	886	179
Overlopende passiva	10.4	4.012	2.833
Totaal kortlopende schulden		18.704	14.626
Totaal passiva		467.370	403.109

Winst - en Verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Toe- lichting	2020	2019
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	11	27.814	27.190
Opbrengsten servicecontracten	12.1	956	911
Lasten servicecontracten	12.2	-846	-800
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-1.703	-1.478
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-8.731	-8.524
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.633	-4.396
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.857	12.903
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.728	1.469
Toegerekende organisatiekosten		-44	-39
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.317	-965
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	367	465
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	570	-1.883
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	17.2	54.640	44.083
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	17.3	17	31
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		55.227	42.231
Overige organisatiekosten	21	-765	-1.195
Kosten leefbaarheid	22	-305	-298
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10	16
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.810	-3.950
Saldo financiële baten en lasten	23	-3.800	-3.934
Resultaat voor belastingen		64.581	50.172
Belastingen	24	-2.837	-2.840
Resultaat na belastingen		61.744	47.332

Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2020	2019
(Directe methode)		
Huurontvangsten	27.841	27.106
Vergoedingen	955	911
Overige bedrijfsopbrengsten	86	416
Renteontvangsten	2	11
A	28.884	28.444
Personeelsuitgaven	3.300	3.100
Onderhoudsuitgaven	6.262	6.227
Overige bedrijfsuitgaven	5.188	4.534
Renteuitgaven	3.906	4.038
Sectorspecifieke heffingen	31	32
Verhuurdersheffing	1.294	2.453
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	41	74
Vennootschapsbelasting	2.680	4.082
B	22.702	24.540
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A-/-B)	6.182	3.904
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.708	1.523
C	1.708	1.523
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	727	2.850
Uitgaven woningverbetering, woon en niet woongelegenheden	1.829	3.758
Uitgaven aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	4.198
Uitgaven overige investeringen	305	139
D	2.861	10.945
KASSTROOM UIT INVESTERINGS ACTIVITEITEN (C-/-D)	-1.153	-9.422
Opgenomen door WSW geborgde leningen	6.000	15.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	0	0
E	6.000	15.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	10.884	8.361
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
F	10.884	8.361
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS ACTIVITEITEN (E-/-F)	-4.884	6.639
	0	0
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen	145	1.121
Liquide middelen per 1 januari	2.222	1.101
Liquide middelen per 31 december	2.367	2.222

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene toelichting

Woonstichting Groninger Huis (KvK-nummer 02319567) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De feitelijke vestigingsplaats is Zuidbroek. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

OOB

Woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden zijn vanaf 1 januari 2020 aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang (hierna: OOB). De Nederlandse beroepsorganisatie voor accountants heeft een brochure gepubliceerd waarin de gevolgen voor de woningcorporaties en accountants zijn beschreven. Voor de corporaties die als OOB worden aangemerkt is de uitgebreide controleverklaring van toepassing. Corporaties die minder dan 5.000 verhuureenheden hebben worden niet aangemerkt als OOB en zijn niet verplicht om de uitgebreide controleverklaring op te nemen. Omdat Groninger Huis minder dan 5.000 verhuureenheden heeft, is het niet aangemerkt als OOB.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groninger Huis en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Groninger Huis. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van een doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Groninger Huis hanteert in haar beleid een streefhuur die recht doet aan de prijs/kwaliteitverhouding en de marktomstandigheden.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en zorg onroerend goed (ZOG) is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast

voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Groninger Huis heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Implementatie nieuwe definities onderhoud en beheer vanaf verslagjaar 2020

Met de (sector)partijen WSW, Aw, Aedes, RJ-werkgroep en een afvaardiging van accountants is gewerkt aan gezamenlijke en eenduidige definities voor onderhoud en beheer (gepresenteerd in de winst-en-verliesrekening en voor zover ook betaald ook in het kasstroomoverzicht) en investeringen (geactiveerd op de balans). In 2019 heeft in dit kader ook een marktconsultatie plaatsgevonden. Er is nu één gemeenschappelijke set definities die woningcorporaties kunnen gebruiken voor de beleidswaarde, marktwaarde en winst-en-verliesrekening in de jaarrekening: 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'. In de praktijk bleek dat er nog een aantal interpretatieverschillen over de uitgangspunten mogelijk is waardoor ongewenste verschillen kunnen ontstaan. Door de definities verder te verduidelijken, toegelicht met enkele voorbeelden, worden de gegevens eenduidiger, transparanter en beter vergelijkbaar. In het jaarverslag 2019 heeft Groninger Huis de definities al toegepast.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij ander vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Groninger Huis.

Aardbevingen

Groninger Huis heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening.

Hiernavolgend gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Groninger Huis. Allereerst wordt ingegaan op de risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat. Vervolgens wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot wordt ingegaan op de gevolgen voor de jaarrekening.

1. Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt Groninger Huis geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (waarde schade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of vertraagde oplevering van nieuwbouw projecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);

- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn (NPR) voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade);
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouw projecten waar geen extra baten tegen overstaan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingsschade en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe bijdragen) wordt ontvangen;
- Risico van capaciteit, waardoor de beoogde planning niet gerealiseerd kan worden.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met Aw en WSW. De Aw en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Groninger Huis informeert beide partijen over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW). Inmiddels heeft het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat de NAM op afstand gezet en de verantwoordelijkheid genomen voor het herstel van de aardbevingsschade, het versterken van de waardevermindering en het compenseren van de waardevermindering. In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) gestart met de uitvoering van deze wet. Groninger Huis gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Groninger Huis heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden. In de balans is het DAEB en niet-DAEB in exploitatie opgenomen voor respectievelijk € 438 miljoen en € 15 miljoen (totaal € 453 miljoen).

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Noord en Midden Groningen worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Lefier gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen vergoed worden door de NAM.

3. Schade aan onroerend goed (herstelschade)

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade werden door Groninger Huis zelf afgehandeld en Groninger Huis krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding.

4. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (claim waardedaling)

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed van Groninger Huis. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde welke daarvan is afgeleid. Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van Groninger Huis. Hierbij zijn zowel om de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding door de exploitant, de NAM. De inhoud van dit vonnis is in januari 2018 overgenomen door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Groninger Huis wordt hiermee toegelaten tot een schadestaatprocedure waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld. Groninger Huis heeft op onder andere 30 oktober 2018 NAM aansprakelijk gesteld voor de waardevermindering.

Het uitblijven van een minnelijke regeling met NAM is voor Groninger Huis aanleiding geweest om in april 2020 de dagvaarding voor de schadestaatprocedure aan te brengen. In de dagvaarding vordert Groninger Huis vergoeding van de schade die wordt geleden ten gevolge van het feit dat het bezit door de aardbevingen minder waard is geworden. Groninger Huis baseert de procedure voor de schadestaat op het model van Invisor. Dit model gebruikt heel Nederland als referentie en verklaart de verschillen in gemiddelde WOZ-waarde van woningen voor alle circa 8.000 (van in totaal 13.600) CBS-buurtten in Nederland. De uitkomst van de schadestaatprocedure is, als het gaat om de omvang van de waardedaling, nog onzeker.

Op 1 juli 2020 is de Tijdelijke Wet Groningen in werking getreden. Deze Wet geeft een specifieke wettelijke grondslag voor de publiekrechtelijke afhandeling van alle schade als gevolg van bodembeweging. Bij de invoering van deze wet is een bestuursrechtelijk orgaan, het IMG in het leven geroepen. Het IMG bouwt voort op de TCMG, maar heeft een ruimere bevoegdheid; het IMG is ook bevoegd tot de afhandeling van immateriële schade en materiële schade die niet is veroorzaakt door fysieke schade. Dit betreft onder andere de waardedalingsschade. Het IMG begroot de omvang van de waardedaling van een woning overeenkomstig het advies van de Adviescommissie waardedaling, zijnde de methode van Atlas voor gemeenten.

Op basis van het voorgaande zou kunnen worden gedacht dat het gelijktijdig indienen van een verzoek bij IMG met het voortzetten van de schadestaatprocedure een veilige route tot succes oplevert. Dit blijkt niet mogelijk. Omdat Groninger Huis bij dagvaarding van 21 april 2020 een schadestaatprocedure aanhangig heeft gemaakt, is het zolang deze procedure loopt niet mogelijk om een aanvraag bij het IMG in te dienen. Dit is alleen mogelijk indien de schadestaatprocedure (met instemming van NAM) wordt ingetrokken. Daarnaast kan Groninger Huis indien zij met NAM in (juridische) onderhandeling zijn ook geen aanvraag tot schadevergoeding bij het IMG indienen. Als Groninger Huis besluit om een aanvraag bij het IMG in te dienen (en dus de schadestaatprocedure in te trekken), is daarna de weg naar de civiele rechter uitgesloten.

Voor DAEB vastgoed gewaardeerd op basis van beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op een door de AW en WSW voorgeschreven model. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

5. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade/bouwschade)

Lopende en in planning zijnde nieuwbouwprojecten in ons totale werkgebied Oost en Midden Groningen zijn getoetst aan de vigerende praktijkrichtlijn voor aardbevingsbesteding bouwen (NPR). Daar waar nodig zijn bij bouwprojecten direct aanpassingen aangebracht in overleg met NAM/CVW. De meerkosten worden geclaimd bij de NAM, zijn onderdeel van de projectbegrotingen en worden (discussies over onderdelen daargelaten) door de NAM vergoed. In de planvorming van de overige nieuwbouwprojecten zijn de eisen van de vigerende NPR toegepast en de kosten hiervoor geraamd. Meerkosten worden ingediend bij de NAM. Dit geldt ook voor de kosten die verband houden met vertraging in de planvorming en/of realisatie als gevolg van onzekerheden ten aanzien van de noodzaak tot versterken.

In het voorjaar van 2018 nam het kabinet een besluit ten aanzien van de toekomst van de gaswinning in Nederland. De afbouw hiervan zou versneld worden uitgevoerd en de verwachting van het kabinet was dat dit al snel tot verbeteringen in de seismische veiligheid zouden leiden. Dat heeft de van EZK ertoe aangezet om advies in te winnen bij de Mijraad (met sub-vragen aan TNO, Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) en een hooglerarenpanel) in de toekomst van de versterking.

Medio 2018 is een rapport verschenen van de mijnraad waarin de contouren worden aangegeven voor de uit te voeren versterkingen voor het bestaand bezit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen met een verhoogd risico en een licht verhoogd risico. Om te kunnen bepalen of gebouwen en woningen in het gebied voldoende aardbevingsbestendig zijn is de NPR9998 ontwikkeld. Met dit

beoordelingskader kunnen individuele huizen doorgerekend worden of zij voldoen aan de veiligheidsnorm. De eerste versie van de NPR9998 is in 2015 uitgebracht. NPR 9998 is de afgelopen jaren enkele malen herzien, als gevolg van voortschrijdend inzicht en zich steeds verder ontwikkelende kennis. De norm waaraan wordt getoetst wijzigt niet, maar het beoordelingskader waarmee wordt getoetst is wel aan wijzigingen onderhevig.

De afgelopen maanden hebben in het teken gestaan van de operationalisering van de huurdersvergoedingen. In de zomer werd deze langgekoesterde wens formeel ingevuld met de ministeriele regeling, maar de daadwerkelijke uitvoering moest toen nog grotendeels geïmplementeerd worden, niet alleen bij de corporaties maar ook bij NCG, die tot dan toe niet echt ingericht waren/zijn op huurders. Inmiddels wordt de regeling aangepast, omdat de definitie te eng geformuleerd was. Nog steeds is bijna wekelijks overleg met BZK, NCG en corporaties om zaken rondom deze vergoedingen, wisselwoningen en dergelijke te regelen. Sinds kort is daar ook het vraagstuk korting verhuurdersheffing aan toegevoegd. Er ontstaat een mogelijk probleem bij deze korting, omdat door vertraging in de versterking de deadlines voor sloop/nieuwbouw niet worden gehaald.

Op 6 november 2020 is het bestuursakkoord Groningen gesloten. Het Rijk, de provincie Groningen en de gemeenten Appingedam, Delfzijl, Het Hogeland, Groningen, Loppersum, Midden-Groningen en Oldambt hebben extra afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over de versterking van woningen in het aardbevingsbied en over perspectief voor de inwoners. Ten behoeve van corporaties en hun huurders wordt een specifieke regeling uitgewerkt. Hiervoor is € 135 miljoen beschikbaar, onder meer voor woningverbetering. Een deel van het totaalbedrag wordt beschikbaar gesteld voor huurders.

6. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Groninger Huis ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een concept akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de bijdrage van de NAM allereerst de in het kader van de aardbevingsproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties. In 2020 is opnieuw een vergoeding aangevraagd voor de overheadkosten. Deze is nog niet toegekend.

7. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan belangrijke onzekerheden ten aanzien van de waardering van het DAEB en niet-DAEB bezit per 31 december 2020. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaardewaardering) en de lopende gesprekken en procedures met de IMG en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

Groninger Huis heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingsschade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar mening van bestuur, met de kennis per balansdatum is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Groninger Huis hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijk lagere waardering van het vastgoed heeft geen effect op de leningsvoorwaarden. De financiering is geborgd bij het WSW, waarbij per balansdatum wordt voldaan aan de criteria van het WSW (i.c. Interest-Coverage-Ratio, Loan-to-Value, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio). Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Groninger Huis schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

WNT-verantwoording

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014, die sinds 1 januari 2014 van kracht is, worden de bezoldigingen van directeuren/bestuurders en van de leden van de Raad van Commissarissen van woningcorporaties aan verlaagde sectorale maxima gebonden. De regeling is een uitwerking van artikel 2.7 van de Wet normering topinkomens (WNT) en kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden en de gemeentegrootte waar de corporatie werkzaam is. Het bezoldigingsmaximum van de hoogste klasse is gelijk aan het wettelijke bezoldigingsmaximum genoemd in artikel 2.3, eerste lid, WNT.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed). Groninger Huis hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek marktwaardering. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Het uitpondscenarió veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	11,00%	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploiteer	€ 1.465	€ 1.465	€ 1.465	€ 1.465	€ 1.465
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond	€ 599	€ 599	€ 599	€ 599	€ 599
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploiteer	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360	€ 1.360
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond	€ 540	€ 540	€ 540	€ 540	€ 540
Beheerkosten - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten - MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Belastingen, verzekering, ov. zakelijke lasten	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Inning obligo WSW		0,041%	0,036%	0,027%	0,021%
Huurstijging boven prijsinflatie vorig jaar (zelfst)	1,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie vorig jaar (onzelf)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand gereguleerde woningen (mnd)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (mnd)	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet	van 5,07 % tot 9,17 %				

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Mutatieonderhoud (markteting) % marktjaarhuur	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Beheerkosten % marktjaarhuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % marktjaarhuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % marktjaarhuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Zakelijke lasten, excl. OZB - BOG, MOG	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekering, incl OZB - ZOG	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Mutatieleegstand (maanden)	6	6	6	6	6
Disconteringsvoet	van 6,11% tot 13,25 %				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Beheerkosten - garagebox	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39
Belastingen, verzekering	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Mutatieleegstand (maanden)	6	6	6	6	6
Disconteringsvoet	van 6,82 % tot 7,31 %				

Inschakeling taxateur

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig verricht worden. Er zijn grofweg twee mogelijkheden om het full-taxatieproces vorm te geven. Deze staan hieronder weergegeven. Jaar 1 slaat op verslagjaar 2020, jaar 2 op verslagjaar 2021, en zo verder. De twee varianten zijn als volgt:

1. In jaar 1 een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. In jaar 2 en 3 volgt dan een taxatie-update van deze full-waardering. In jaar 4 wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden.
2. Elk jaar een full-waardering van één derde (steeds wisselend deel) van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. Het overige twee derde deel kan onder voorwaarden door middel van een interne waardering of een taxatie-update. De (deel)portefeuille wordt door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is.

Groninger Huis past de eerste variant toe.

Toepassing vrijheidsgraden

Er is een aantal vrijheidsgraden toegepast binnen de full-waardering. Voor de woningen zijn dat: disconteringsvoet (van 5,07 % tot 9,17 %), markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), mutatiegraad en percentage niet te realiseren verkopen. Bij BOG en MOG is nog gebruik gemaakt van de exit yield. Met betrekking tot de disconteringsvoet is er behoefte aan reflectie tot de marktwaarde, waarbij rekening is gehouden met risico-inschatting.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Gebouwen en terreinen

Deze zijn gewaardeerd tegen de historische aanschafprijs onder aftrek van afschrijvingen volgens de lineaire methode, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Inventaris, machines en vervoermiddelen

De activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde onder aftrek van afschrijvingen volgens de lineaire methode, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. Voor een overzicht van de afschrijvingstermijnen verwijzen wij u naar toelichting op de balans. In verband met de afwijkende gebruiksintensiteit ten opzichte van de bedrijfsbusjes van de onderhoudsdienst is er voor gekozen voor de aangeschafte personenauto's een andere afschrijvingsgrondslag toe te passen. De overeengekomen gebruiksduur van de personenauto's bedraagt vier jaar.

Kunstwerken

Er is in totaal voor circa € 27.000 aan kunstwerken aanwezig. Naar verwachting van deskundigen zullen deze in de toekomst in waarde gaan toenemen. Om deze reden is besloten hierop geen afschrijvingen toe te passen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. Groninger Huis volgt de richtlijnen zoals genoemd in de Handreiking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de

fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Flottende activa

Vorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkooprijzen. Als de waardering lager is dan de verkrijging- of vervaardigingsprijs, dan wordt deze aangepast naar de actuele waarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Er is een voorziening voor dubieuze debiteuren gevormd.

Liquide middelen

Deze zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen komt tot stand binnen maatschappelijk aanvaarde richtlijnen en specifieke volkshuisvestelijke bepalingen, zoals genoemd in Boek 2 BW Titel 9 en RTIV en BTIV. Daarnaast zijn eigen keuzes gemaakt die aansluiten op en inzicht geven in het bedrijfsbeleid.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening nieuwbouw betreft het bedrag aan genomen onrendabele toppen onder aftrek van de werkelijk bestede bedragen per nieuwbouwproject.

Voorziening uitgestelde beloning

De voorziening uitgestelde beloning betreft een voorziening van toekomstige jubileumuitkeringen. In 2020 is deze voorziening vrijgevallen, omdat deze niet in voldoende mate kan worden onderbouwd.

Pensioenvoorziening

De pensioenregeling van Groninger Huis is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) en is een toegezegde pensioenregeling. Groninger Huis heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. SPW hanteert een middelbaar pensioenreglement.

Langlopende schulden

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of het lineair systeem. Daarnaast zijn fixeleningen aangetrokken met een aflossing ineens aan het eind van de contractperiode. Leningen zijn opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs.

Kortlopende schulden

Deze posten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Hierbij is tevens rekening gehouden met aangegane verplichtingen van materieel belang, betreffende ultimo boekjaar nog niet afgewikkelde verplichtingen.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Winst- en verliesrekening: functionele verdeling

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting stelt het voor woningcorporaties verplicht om hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. Voor de presentatie van de winst- en verliesrekening heeft Groninger Huis de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2020 toegepast. In artikel 2:362 lid 3 BW is bepaald dat de winst-en-verliesrekening met de toelichting getrouw, duidelijk en stelselmatig de grootte van het resultaat van het boekjaar en zijn afleiding uit de posten van opbrengsten en kosten moet

weergegeven. Het doel van de functionele indeling is inzicht geven in de opbrengsten en kosten per activiteit.

Om een goede toerekening te maken, is het noodzakelijk om - op basis van het grootboek - onderscheid te maken tussen direct aan de activiteiten en niet direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten. Opbrengsten die direct zijn toe te wijzen, zijn bijvoorbeeld de huren, de opbrengsten servicecontracten en de verkoopopbrengsten. Kosten die direct toe te wijzen zijn aan de activiteiten zijn bijvoorbeeld de lasten servicecontracten, de overheidsbijdragen, de lasten onderhoudsactiviteiten en de boekwaarde van verkocht vastgoed.

De berekeningsmethode van de indirecte opbrengsten en kosten is de opslagmethode toegepast. Bij de opslagmethode worden de directe kosten of een deel van de directe kosten van een activiteit verhoogd met een bepaald opslagpercentage ter dekking van de indirecte kosten.

Vervolgens is op basis van fte's een verdeelsleutel opgesteld. Voor 2020 is de volgende verdeelsleutel toegepast:

Onderhoud	50,73%
Beheer	34,34%
Verkoop	0,18%
Overig	16,81%
Totaal	100,00%

Bedrijfsopbrengsten

Algemeen

De resultaten van beide boekjaren zijn zoveel mogelijk vergelijkbaar gepresenteerd. Als baten worden die opbrengsten aangemerkt, die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die kosten die op de balansdatum betaald en/of verschuldigd waren. De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die, die in de balans zijn toegepast.

Huuropbrengsten

Het bedrag vermeld onder de post huren is opgenomen na aftrek van huurderiving door leegstand en oninbaarheid. Jaarlijks vindt per 1 juli aanpassing plaats.

Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Groninger Huis.

Opbrengsten servicecontracten

Hieronder staan vermeld de bijdragen die de huurders naast de netto huur zijn verschuldigd voor dienstverlening. Het bedrag vermeld onder de post vergoedingen is opgenomen na aftrek van de vergoedingsderiving.

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Verkoop onroerende zaken

Hier worden de opbrengsten verantwoord van de verkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde en (overige) verkoopkosten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Onder deze post zijn opgenomen de vergoedingen, doorberekeningen en correcties voorgaande jaren, zoals deze uit de bedrijfsactiviteiten voortvloeien.

Bedrijfslasten

Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten hebben betrekking op de kosten van de afgesloten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelsleutel toegerekend aan deze categorie.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid aan lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

Verder zijn organisatiekosten gebaseerd op een kosten verdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelsleutel toegerekend aan deze categorie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft o.m. zakelijke vastgoed gerelateerde lasten (onroerendzaakbelasting, rioolheffingen, verhuurderheffing).

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Voor teveel betaalde

premies wordt een vordering op de balans opgenomen. In voorkomende gevallen wordt er een voorziening getroffen voor additionele verplichtingen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed dat is verkocht onder voorwaarden.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden. Het betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Belastingen

Woningcorporaties zijn met ingang van het jaar 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De regels voor woningcorporaties zijn uitgewerkt in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). Omdat de afspraken (VSO2) nog op een aantal punten onduidelijk zijn en jurisprudentie inzake de uitwerking van de VSO nog ontbreekt, wordt het inzicht in de toekomstige verrekeningsmogelijkheden van (latente)belastingen op dit moment nog bemoeilijkt.

In RJ 272.306 is geregeld dat voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering een latente belastingpost dient te worden gevormd tot het bedrag dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaren.

Om deze reden is ten aanzien van de waarderingsverschillen uit hoofde van het bezit (o.a. openingsbalans materiele vaste activa per 1 januari 2008) een latentie in de jaarrekening verwerkt. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen contante waarde. Het nominale belastingpercentage is hiervoor contant gemaakt tegen 2,12 %.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd > 1 jaar, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en -schulden.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Dit houdt in dat voor de weergave van de kasstromen uit operationele activiteiten de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd en zijn afgeleid uit de administratie door een adequate aanpassing van de netto-omzet omzet en de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

Vaste activa	31-12-2020	31-12-2019
--------------	------------	------------

1. Vastgoedbeleggingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	438.153	380.142
1.1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	14.656	12.854
1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	698	664
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.907	3.923
	<u>461.414</u>	<u>397.583</u>

1.1 Vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)

	1.1.1 DAEB	1.1.2 Niet-DAEB	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	380.142	12.854	392.996
Investerings	1.820	7	1.827
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	3.756	0	3.756
Investerings na eerste waardering	0	0	0
Investerings uit hoofde van overnames	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen (desinvestering)	-1.277	-142	-1.419
Winsten/verliezen a.g.v. aanpassingen marktwaarde	53.712	1.937	55.649
Overige mutaties			0
Boekwaarde per 31 december	438.153	14.656	452.809

Eind 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 211 miljoen (2019: € 162 miljoen).

Investerings

De investeringen betreffen duurzaamheidsmaatregelen (€ 0,8 miljoen), dakvervanging (€ 0,9 miljoen) en overige verbeteringen (€ 0,1 miljoen).

Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling

Dit betreft de laatste 2 woningen van het project woningen Niesoordlaan in Midwolda. Daarnaast zijn 3 tiny houses in gebruik genomen in Wagenborgen en 20 woningen opgeleverd in het Stadshart in Hoogezand.

Investerings uit hoofde van overnames

In 2020 is er geen bezit aangekocht.

Desinvesteringen

De desinvesteringen zijn het gevolg van de verkoop van 14 woningen en de sloop van 1 bedrijfspand.

Zekerheden

Aan het WSW is een volmacht op het volledige onderpand verstrekt.

Actuele waarde

De woningen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade voor een eenduidig tarief, waarin onderverzekering is uitgesloten. De waarde van de sociale woningen volgens de aanslag onroerende zaak belasting over 2020 bedroeg € 467.881 (x 1.000; peildatum 01-01-2019). De WOZ-waarde van de niet-DAEB woningen bedraagt € 7.887 (x 1.000).

Verkoop woningen in exploitatie

Van de woningen in exploitatie zijn 254 woningen verspreid over alle gemeenten geclassificeerd voor verkoop. De geraamde reguliere verkoop in 2021 zal 12 stuks zijn. De verwachte opbrengst bedraagt circa € 1.271 (x 1.000). Het beleid is gericht op verkoop van woningen bij mutatie.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateur, is het totale bezit getaxeerd. Dit jaar heeft een markttechnische update plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Groninger Huis en beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Groninger Huis is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningcorporatie ABC en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>Totaal</u>
Marktwaarde verhuurde staat per 31-12-2020	438.154	14.655	452.809
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-48.181	-2.089	-50.270
Betaalbaarheid (huren)	-101.524	-548	-102.072
Kwaliteit (onderhoud)	-69.504	-1.330	-70.834
Beheer (beheerkosten)	-23.050	-17	-23.067
Subtotaal	-242.259	-3.984	-246.243
Beleidswaarde per 31-12-2020	195.895	10.671	206.566

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>Totaal</u>
Marktwaaarde verhuurde staat per 31-12-2019	380.143	12.854	392.997
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-50.677	-1.211	-51.888
Betaalbaarheid (huren)	-54.101	-178	-54.279
Kwaliteit (onderhoud)	-76.344	-1.182	-77.526
Beheer (beheerkosten)	-12.921	50	-12.871
Subtotaal	-194.043	-2.521	-196.564
Beleidswaarde per 31-12-2019	186.100	10.333	196.433

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt:	2020	2019
Gemiddelde disconteringsvoet	6,98%	7,31%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 537,65	€ 536,41
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 2.285,00	€ 2.294,53
Gemiddelde beheerkosten per jaar	€ 977,00	€ 857,27

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	15.550 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	12.318 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	20.875 lager

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2020	31-12-2019
Saldo 1 januari	664	601
Mutatie herwaardering	34	63
Stand per 31 december	<u>698</u>	<u>664</u>

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2020	31-12-2019
Boekwaarde per 1 januari	3.923	2.276
Investeringsen	14.501	2.924
Investeringsen uit hoofde van overnames	0	0
vanuit de voorziening	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	39	0
Verliezen a.g.v.aanpassingen marktwaaarde	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-3.756	-1.277
Subsidie	-8.124	0
Overboeking naar overlopende passiva	1.324	0
Boekwaarde per 31 december	<u>7.907</u>	<u>3.923</u>

In 2020 waren vier projecten met 26 tiny houses in ontwikkeling: in Hoogezand (6 stuks), Midwolda (8 stuks), Appingedam (10 stuks) en Wagenborgen (2 stuks extra). De marktwaarde van deze projecten op 31-12-2020 is getaxeerd op € 2,4 miljoen. Rekening houdend met de verwachte stichtingskosten wordt rekening gehouden met een verlies van € 0,3 miljoen ten opzichte van de marktwaarde. Hiervoor is een voorziening onrendabele investeringen opgenomen.

Voor versterkingsbatch 1588 is een voorschot van 20% ontvangen via de Gemeente Appingedam. Dit subsidiebedrag bedraagt ruim € 8,1 miljoen en is bestemd voor ontwikkelingskosten e.d. om de sloop / nieuwbouw van de woningen binnen deze gemeente mogelijk te maken. De vooruitontvangen bedragen van de overheid zijn gesaldeerd in de kosten van de MVA in ontwikkeling. Omdat het saldo van MVA in ontwikkeling per project negatief is, wordt het bedrag boven € 0 per project gepresenteerd 10.4 overlopende passiva (afgehandeld binnen één jaar) en 9.4 overige langlopende schulden.

2. Materiële vaste activa

31-12-2020

31-12-2019

Deze post is als volgt samengesteld:

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	1.798	1.728
	<u>1.798</u>	<u>1.728</u>

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

Stand per 1 januari 2020	Gebouwen en terreinen	Inventaris, ICT en materieel	Transportmiddelen	Totaal
Stand				
* Aanschafwaarde	2.245	490	427	3.162
* Cumulatieve afschrijvingen	972	215	247	1.434
Boekwaarde	<u>1.273</u>	<u>275</u>	<u>180</u>	<u>1.728</u>
Mutaties in het boekjaar:				
* Investerings	0	162	151	313
* Afschrijvingen	-49	-85	-83	-217
* Uitboeking afgeschr. activa	0	-165	-148	-313
* Afschrijving afgeschr. activa	0	165	122	287
Saldo	<u>-49</u>	<u>77</u>	<u>42</u>	<u>70</u>

Stand per 31 december 2020	Gebouwen en terreinen	Inventaris, ICT en materieel	Transportmiddelen	Totaal
* Aanschafwaarde	2.245	487	430	3.162
* Cumulatieve afschrijvingen	1.021	135	208	1.364
Boekwaarde	<u>1.224</u>	<u>352</u>	<u>222</u>	<u>1.798</u>

De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvings-termijnen worden gehanteerd:

* Kantoorpand	40 jaar
* Zonnepanelen	20 jaar
* Meubilair	10 jaar
* Transportmiddelen	6 jaar
* Automatiseringsapparatuur ICT	5 jaar
* Software	3 jaar
* Inrichting en inventaris	5 jaar

De inventaris en de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 653.000,-

Jaarlijks worden deze waarden op indexbasis aangepast.

De transportmiddelen zijn verzekerd op basis van w.a. en casco.

3. Financiële vaste activa	31-12-2020	31-12-2019
-----------------------------------	-------------------	-------------------

3.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen bestaan uit

3.1.1 Belastinglatentie a.g.v. leningen	0	0
3.1.2 Belastinglatentie a.g.v. marktwaarde	0	0
3.1.3 Belastinglatentie a.g.v. afschrijvingspotentieel	1.073	898
Totaal	<u>1.073</u>	<u>898</u>

3.1.1 Belastinglatentie a.g.v. leningen

Saldo 1 januari	0	97
Mutatie	0	-97
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De actieve belastinglatentie is gevormd voor de tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de leningen.

3.1.2 Belastinglatentie a.g.v. marktwaarde

Saldo 1 januari	0	146
Mutatie	0	-146
Saldo 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Deze latentie ziet toe op het verschil tussen de marktwaarde en fiscale waarde van de verkoopvijver voor de komende 5 jaren. In 2019 is een notitie uitgebracht door BZK, Aw en WSW waarbij op grond van eeuwig-durende exploitatie de verwachting is dat realisatie van boekverliezen niet meer plaatsvindt.

3.1.3 Belastinglatentie a.g.v. afschrijvingspotentieel

Saldo 1 januari	898	866
Mutatie	175	32
Saldo 31 december	<u>1.073</u>	<u>898</u>

Er is voor de fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie gevormd. De afschrijvingsruimte ziet toe op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de woz waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. Er is een inschatting gemaakt voor de komende 10 jaar.

Flottende activa	31-12-2020	31-12-2019
------------------	------------	------------

4. Voorraden

Totaal	174	188
--------	-----	-----

De overige voorraden betreft het magazijn van de onderhoudsdienst.

De waarde van de materialen in het onderhoudsmagazijn is conform de voorraadopname per 31 december 2020. Het materiaalverbruik door de onderhoudsdienst bedroeg in 2020 € 406 (x 1.000). De omloopsnelheid van de voorraad was in 2020 2,02 en in 2019 1,86. De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatstbetaalde inkooprijzen.

5. Vorderingen	31-12-2020	31-12-2019
----------------	------------	------------

De vorderingen bestaan uit

5.1 Huurdebiteuren	96	147
5.2 Overige vorderingen	329	333
5.3 Overlopende activa	119	10

Totaal	544	490
--------	-----	-----

5.1 Huurdebiteuren

Uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen is deze achterstand 1,07%. Deze vordering is als volgt opgebouwd.

De huurachterstanden kunnen als volgt worden gespecificeerd:				
Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
31 december:	2020	2019	2020	2019
			€	€
T/m 1 maand	121	138	31	46
> 1 t/m 2 maanden	40	43	35	36
> 2 t/m 3 maanden	8	25	9	31
> 3 t/m 4 maanden	10	14	20	25
> 4 t/m 5 maanden	2	9	5	22
meer dan 5 maanden	8	11	34	40
Huurders met achterstand	189	240	134	200
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-38	-53
			96	147

5.2 Overige vorderingen

* Vertrokken bewoners reparatienota	163	208
* Vertrokken bewoners huurschuld	170	126
* Af: voorziening dubieuze debiteuren	-51	-38
	<u>282</u>	<u>296</u>

* Overige debiteuren	47	37
	<u>47</u>	<u>37</u>

Totaal	<u>329</u>	<u>333</u>
---------------	------------	------------

5.3 Overlopende activa

* Rente rekening-courant banken	0	0
* Schadevergoeding verzekeraar	118	10
* Overige	1	0

Totaal	<u>119</u>	<u>10</u>
---------------	------------	-----------

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

6. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
Rabobank / ING Bank	2.367	2.220
Kas	0	2

Totaal Liquide middelen	<u>2.367</u>	<u>2.222</u>
--------------------------------	--------------	--------------

Deze middelen zijn vrij beschikbaar. Vanwege de veiligheid hebben we eind 2020 besloten het niet langer mogelijk te maken om met contant geld te betalen.

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve per 1-1	162.298	123.309
Mutatie door verkoop en sloop	-938	-1.265
Mutatie door herwaardering	49.819	40.254
	<u>48.881</u>	<u>38.989</u>
Herwaarderingsreserve per 31-12	211.179	162.298

Per 31 december 2020 is dus totaal € 211 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 162 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 246 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Groninger Huis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7.2 Overige reserves

Overige reserves per 1-1	104.537	96.194
Mutatie door verkoop en sloop voorgaand jaar	938	1.265
Mutatie door herwaardering voorgaand jaar	-49.819	-40.254
Resultaat boekjaar	61.744	47.332
Overige reserve per 31-12	117.400	104.537

7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Realisatie 2020 (x € 1.000)

Totale opbrengsten	28.717
Totale kosten	-15.544
Waardeveranderingen vastgoed	55.210
Saldo financiële baten en lasten	-3.801
Saldo overige posten	0
Belastingen	-2.837
Resultaat	61.744

Niet beïnvloedbare posten in het resultaat:

Belastingen	-2.837
Waardeveranderingen	55.210
Genormaliseerd resultaat	9.371

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 12.863.000,- ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen	31-12-2020	31-12-2019
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		
Saldo 1 januari	-1.883	0
Vrijval	1.406	0
Dotatie	-310	-1.883
Stand per 31 december	<u>-787</u>	<u>-1.883</u>

De vrijval van de voorziening heeft betrekking op de in exploitatie genomen projecten Stadshart (Hoogezand), en Tiny Houses (Wagenborgen). Het restant van de voorziening heeft betrekking op Verburghwijk (Termunterzijk). Op dit in ontwikkeling genomen project is reeds in 2019 een onrendabele investering genomen. De dotatie heeft betrekking op (extra) Tiny Houses in Wagenborgen, Hoogezand, Midwolda en Appingedam.

	31-12-2020	31-12-2019
8.2 Overige voorzieningen		
Saldo 1 januari	237	226
Vrijval	-237	0
Dotatie	0	11
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>237</u>

De Belastingdienst stelt de jubileumvoorziening en de berekening hiervan vaker ter discussie. Omdat niet aan de voorwaarden wordt voldaan, is voor nu besloten om de jubileumvoorziening volledig vrij te laten vallen.

9. Langlopende schulden	31-12-2020	31-12-2019
9.1 Leningen overheid		
Saldo 1 januari	1.211	1.211
Opgenomen in het boekjaar	-	-
Afgelost in het boekjaar	-	-
Saldo 31 december	<u>1.211</u>	<u>1.211</u>
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	0	0
Langlopend per 31 december 2020	<u>1.211</u>	<u>1.211</u>
9.2 Leningen kredietinstellingen		
Saldo 1 januari	128.542	121.903
Opgenomen in het boekjaar	6.000	15.000
Afgelost in het boekjaar	-10.885	-8.361
Saldo 31 december	<u>123.657</u>	<u>128.542</u>
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-12.910	-10.885
Langlopend per 31 december 2020	<u>110.747</u>	<u>117.657</u>

	31-12-2020	31-12-2019
Totaal leningenportefeuille	124.868	129.753
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-12.910	-10.885
Langlopend per 31 december 2020	111.958	118.868

Het contractuele aflossingsbestanddeel op alle leningen zal in 2021 circa € 12.910 (x 1.000) bedragen. Het totaalbedrag van de langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaren bedraagt € 85.684 (x € 1.000).

De gemiddelde rentevoet ultimo 2020 bedraagt 5,23% voor leningen overheid en 2,82% voor leningen kredietinstellingen (in een range van 0,54 % t/m 5,489 %). De totale gemiddelde rentevoet ultimo 2020 bedraagt 2,84 %. De rentepercentages zijn overwegend vast van aard. Daarnaast is er nog een lening aangetrokken met een 1-maands Euribor (met opslag).

In 2014 is er aan het WSW een volmacht op het volledige onderpand verstrekt.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31-12-2020 € 168,4 miljoen (per 31-12-2019 € 173,6 miljoen).

	31-12-2020	31-12-2019
9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)		
Saldo 1 januari	636	605
Herwaarderingen	17	31
Stand per 31 december	653	636

9.4 Overige schulden

De overige schulden betreffen o.m. waarborgsommen t.b.v.:

- Gezins Vervangend Tehuis Kleinemeesterstraat-Sappemeer	9	9
- Noorderborgh-Sappemeer	7	7
- Terracotta Kerkstraat 36-Hoogezand	5	5
- Hospice Kerkstraat 239-241-Hoogezand	3	3
Stand per 31 december	24	24

Voor versterkingsbatch 1588 is een voorschot van 20% ontvangen via de Gemeente Appingedam. Dit subsidiebedrag bedraagt ruim € 8,1 miljoen en is bestemd voor ontwikkelingskosten e.d. om de sloop / nieuwbouw van de woningen binnen deze gemeente mogelijk te maken. De vooruitontvangen bedragen van de overheid zijn gesaldeerd in de kosten van de MVA in ontwikkeling. Omdat het saldo van MVA in ontwikkeling per project negatief is, wordt het bedrag boven € 0 per project gepresenteerd in 10.4 overlopende passiva (afgehandeld binnen één jaar) en 9.4 overige langlopende schulden.

	6.665	0
Stand per 31 december	6.689	24

10. Kortlopende schulden

31-12-2020

31-12-2019

Deze post is als volgt samengesteld:

10.1 Schulden aan kredietinstellingen	12.910	10.885
10.2 Schulden aan leveranciers	896	729
10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	886	179
10.4 Overlopende passiva	4.012	2.833
	<u>18.704</u>	<u>14.626</u>

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Dit betreft de aflossingsverplichting voor het komende boekjaar (2021 resp. 2020).

10.2 Schulden aan leveranciers

Dit betreft de openstaande crediteuren.

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

* Loonheffing	57	53
* Nog af te dragen omzetbelasting	878	476
* Sociale lasten en afdracht Zorgverzekering	32	32
* Vennootschapsbelasting	-125	-457
* Pensioenpremies	44	75
	<u>886</u>	<u>179</u>

10.4 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

* Niet vervallen rente	1.855	1.922
* Verplichtingen inzake vakantiedagen	146	249
* Kosten accountantscontrole	40	39
* Vooruitontvangen huur	377	336
* Rekening courant personeelsvereniging	6	3
* Investeringsverplichting Recreatieruimte Melkweg	34	33
* Te verrekenen servicekosten	131	170
* Taxatiekosten marktwaarde	55	81
* MVA in ontwikkeling	1.324	0
* Overige	44	0
	<u>4.012</u>	<u>2.833</u>

Alle schulden zullen binnen een jaar afgewikkeld worden.

Niet uit balans blijkende verplichtingen

Obligoverplichting

Er is een voorwaardelijke obligoverplichting verschuldigd aan het WSW.

Dit is vastgesteld op 3,85% van het geborgde schuldrestant. Dit komt neer op € 4.783.000.

Door dat de obligoverplichting niet is zeker gesteld, kan deze verplichting slechts gedeeltelijk meegerekend worden als inbaar kapitaal.

WSW wil daarom corporaties verplichten zijn obligo te storten indien blijkt dat het minimale risicovermogen van WSW wordt onderschreden. Met een obligolening sluit de corporaties een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening af van 2,6% van het schuldrestant. Voor Groninger Huis betekent dit een lening van ongeveer € 3,2 miljoen.

Aangegane verplichtingen

	Totaalbedrag	< 1 jaar	1-5 jaar
Nieuwbouw van huurwoningen	4.579	4.579	-
Onderhoud en verbeteringen	232	232	-
CV-onderhoud	821	306	515
Automatisering	1.139	430	709
Totaal	6.771	5.547	1.224

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant) verplichting ad. € 2.492.000 inzake nieuwbouwproject 30 woningen De Tip te Appingedam. De bouw van 6 woningen aan de Verburghwijk (2e fase) in Termunterzijl is gestart, waarbij nog € 1.175.000 aan kosten gemaakt worden in 2021. De reeds aangeschafte 26 tiny houses zullen op verschillende locaties in Wagenborgen, Hoogezand, Appingedam en Midwolda worden geplaatst. Het klaar maken van deze locaties (grondwerk, bergingen etc.) kost naar verwachting € 788.000. Tenslotte zijn voor de sloop van 30 woningen aan de Harkenrothstraat in Appingedam totaal € 124.000 aan verplichtingen aangegaan. De totale verplichting voor nieuwbouw van huurwoningen bedraagt in 2021 daardoor € 4.579.000.

Daarnaast is sprake van restant verplichtingen ad € 232.000 inzake onderhoudsprojecten, waarvan de werkzaamheden nog niet geheel zijn afgerond aan het einde van het boekjaar.

Voor licenties zijn tot en met 2021 € 430.000 aan verplichtingen aangegaan; van 2022 t/m 2023 nog eens € 709.000. Voor onderhoud aan cv-installaties zijn verplichtingen tot en met 2023 aangegaan voor een totaalbedrag van € 821.000.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Saneringsheffing

Groninger Huis moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens, verminderd met 50x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen.

Toelichting op winst - en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving		2020			2019		
		DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(Functioneel model)							
Huuropbrengsten	11	26.864	950	27.814	26.259	931	27.190
Opbrengsten servicecontracten	12.1	884	72	956	839	72	911
Lasten servicecontracten	12.2	-761	-85	-846	-715	-85	-800
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-1.644	-59	-1.703	-1.427	-51	-1.478
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-8.431	-300	-8.731	-8.233	-291	-8.524
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.559	-74	-3.633	-4.342	-54	-4.396
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.353	504	13.857	12.381	522	12.903
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.728	0	1.728	1.469	0	1.469
Toegerekende organisatiekosten		-44	0	-44	-39	0	-39
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.317	0	-1.317	-965	0	-965
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	367	0	367	465	0	465
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	570	0	570	-1.883	0	-1.883
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	17.2	52.703	1.937	54.640	31	0	31
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	17.3	17	0	17	42.703	1.380	44.083
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		53.290	1.937	55.227	40.851	1.380	42.231
Overige organisatiekosten	21	-739	-26	-765	-1.154	-41	-1.195
Leefbaarheid	22	-298	-7	-305	-291	-7	-298
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10	0	10	15	1	16
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.680	-130	-3.810	-3.815	-135	-3.950
Saldo financiële baten en lasten	23	-3.670	-130	-3.800	-3.800	-134	-3.934
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen		62.303	2.278	64.581	48.452	1.720	50.172
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	24	-2.739	-98	-2.837	-2.743	-97	-2.840
Resultaat na belastingen		59.564	2.180	61.744	45.709	1.623	47.332

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten en lasten aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

* Wanneer baten en lasten volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.

* Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op basis van de moetpost huur. Hierbij is 96,6% toegerekend aan DAEB-activiteiten.

Omschrijving	2020			2019		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
11. Huren						
Te ontvangen netto huur woningen	27.402	450	27.852	26.613	442	27.055
Af: Huurderving wegens leegstand	-469	-13	-482	-306	-2	-308
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-84	0	-84	-64	0	-64
Overige netto huur niet zijnde woningen	15	520	535	16	497	513
Af: Huurderving wegens leegstand	0	-7	-7	0	-6	-6
Totaal	26.864	950	27.814	26.259	931	27.190
De huurderving bedraagt 1,7% (2019: 1,1%) van de jaarhuur.						
12. Servicecontracten						
Te ontvangen opbrengsten servicecontracten	898	73	971	845	73	918
Af: Derving wegens leegstand	-14	-1	-15	-6	-1	-7
12.1 Totaal opbrengsten servicecontracten	884	72	956	839	72	911
12.2 Totaal lasten servicecontracten	-761	-85	-846	-715	-85	-800
Totaal	123	-13	110	124	-13	111
13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten						
Toegerekende personeelskosten	1.081	38	1.119	952	34	986
Toegerekende overige organisatiekosten	444	16	460	366	13	379
Toegerekende afschrijvingen	72	3	75	71	3	74
Overige bedrijfslasten	47	2	49	38	1	39
Totaal	1.644	59	1.703	1.427	51	1.478
14. Lasten onderhoudsactiviteiten						
Onderhoudslasten (dagelijks)	1.349	48	1.397	1.440	51	1.491
Onderhoudslasten (planmatig)	4.591	163	4.754	4.571	162	4.733
	5.940	211	6.151	6.011	213	6.224
Toegerekende personeelskosten	1.596	57	1.653	1.506	53	1.559
Toegerekende overige organisatiekosten	788	28	816	603	21	624
Toegerekende afschrijvingen	107	4	111	113	4	117
Totaal	8.431	300	8.731	8.233	291	8.524
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit						
Verhuurdersheffing en sectorspecifieke heffingen	1.323	1	1.324	2.484	1	2.485
Belastingen en verzekeringen	2.082	68	2.150	1.923	55	1.978
Idem, restitutie voorgaande jaren	0	0	0	-251	-9	-260
Toegerekende personeelskosten	0	0	0	0	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	154	5	159	186	7	193
Toegerekende afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
Totaal	3.559	74	3.633	4.342	54	4.396

Omschrijving	2020			2019		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille						
Opbrengst verkopen bestaande bezit	1.659	0	1.659	1.441	0	1.441
Overige opbrengsten verkoop	69	0	69	28	0	28
Af: Toegerekende personeelskosten	-6	0	-6	0	0	0
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-3	0	-3	0	0	0
Af: Toegerekende afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
Af: Verkoopkosten	-35	0	-35	-39	0	-39
Af: Boekwaarde	-1.317	0	-1.317	-965	0	-965
Totaal	367	0	367	465	0	465
In het boekjaar zijn 14 (2019: 13) woningen verkocht.						
17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille						
- Sloop De Clinge 33, Noordbroek	130	0	130			
Hieronder staan de onrendabele toppen* van de volgende complexen in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie:						
- Tiny Houses, Appingedam	60	0	60	0	0	0
- Tiny Houses, Hoogezand	68	0	68	0	0	0
- Tiny Houses, Midwolda	131	0	131	0	0	0
- Tiny Houses, Wagenborgen	130	0	130	0	0	0
- Stadshart, Hoogezand	0	0	0	-1.349	0	-1.349
- Verburghwijk, Termunterzijl	16	0	16	-477	0	-477
- Tiny Houses, Wagenborgen	35	0	35	-57	0	-57
Totaal	570	0	570	-1.883	0	-1.883
* Volgens RJ 645.218 moet er voor projecten waarvan de kostprijs hoger is dan de marktwaarde een voorziening onrendabele investering genomen worden. Deze 'onrendabele top' wordt afgeboekt voor toekomstige nieuwbouwprojecten en gepresenteerd onder "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".						
17.2 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille						
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	52.703	1.937	54.640	42.703	1.380	44.083
Totaal	52.703	1.937	54.640	42.703	1.380	44.083
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.						
17.3 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV						
Overige waardeveranderingen Verkoop onder Voorwaarden	17	0	17	31	0	31
Diverse waardeveranderingen	0	0	0	0	0	0
Totaal	17	0	17	31	0	31

Omschrijving	2020			2019		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
18. Afschrijvingen materiële vaste activa						
Gebouwen	47	2	49	47	2	49
ICT	63	2	65	78	3	81
Inventaris	15	1	16	13	0	13
Materieel	3	0	3	0	0	0
Transportmiddelen	80	3	83	82	3	85
Totaal	208	8	216	220	8	228
Toerekening aan						
13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	72	3	75	71	3	74
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	107	4	111	113	4	117
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0	0	0	0	0
16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0	0
21. Overige organisatiekosten	31	1	32	38	0	38
	210	8	218	222	7	229
19 en 20 Personeelskosten						
Lonen en salarissen	2.259	80	2.339	2.099	74	2.173
Pensioenlasten	369	13	382	311	11	322
Sociale lasten	329	12	341	328	12	340
Buurtbeheer	88	3	91	71	3	74
Overige personeelskosten	190	7	197	216	8	224
Totaal	3.235	115	3.350	3.025	108	3.133
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:						
13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	1.081	38	1.119	952	34	986
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	1.596	57	1.653	1.506	53	1.559
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0	0	0	0	0
16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6	0	6	0	0	0
21. Overige organisatiekosten	465	16	481	496	18	514
22. Leefbaarheid	88	3	91	71	3	74
Totaal	3.236	114	3.350	3.025	108	3.133

Het aantal gemiddelde fte bedroeg gedurende het boekjaar 48,7 (2019: 44,6).

De pensioenregeling van Groninger Huis is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) en is een toegezegde pensioenregeling. Groninger Huis heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. SPW hanteert een middelloon pensioenreglement. De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds stond ultimo 2020 op 109,3% (2019: 110,7%). Het aantal werknemers bedroeg aan het eind van dit jaar 54.

WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Woonstichting Groninger Huis. Het voor Woonstichting Groninger Huis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 147.000. Het betreft het bezoldigingsmaximum dat is gebaseerd op klasse E.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2020		
bedragen x € 1		
		H. van Ree
		L. Broekhuizen
Functiegegevens		Directeur- Bestuurder
		Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019		01-01 – 14-10
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		97.023
Beloningen betaalbaar op termijn		17.732
Bezoldiging		114.754
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		115.672
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.
Gegevens 2019		
bedragen x € 1		H. van Ree
Functiegegevens		Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		121.120
Beloningen betaalbaar op termijn		20.880
Bezoldiging		142.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		142.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	R. Pot	M.R. Cnossen	O.G. Hartman-Togtema	H.H. van Voorn	D. Gerds
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.230	8.820	9.320	8.820	8.820
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Bezoldiging	13.230	8.820	9.320	8.820	8.820
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019								
bedragen x € 1	R. Folkers ma	A. Laning	O.G. Hartman-Togtema	M.R. Cnossen	R. Pot	R. Pot	H.H. van Voorn	R. Pot
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01 - 31-05	01-01 - 30-06	01-01 - 31-12	01-01 - 31-12	10-04 - 31-05	01-06 - 31-12	01-07 - 31-12	04-09 - 31-12
Bezoldiging								
Bezoldiging	6.070	4.293	8.585	9.688	1.025	7.497	4.293	2.790
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.875	7.100	14.200	14.200	1.696	12.425	7.100	4.615

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

21. Overige organisatiekosten

Omschrijving	2020			2019		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Kosten Raad van Commissarissen	54	2	56	56	2	58
Overige bedrijfslasten	85	3	88	183	6	189
Overige bedrijfsopbrengsten	-403	-14	-417	-41	-1	-44
Uitkering NAM	0	0	0	-142	-5	-147
Toegerekende personeelskosten	465	16	481	496	18	514
Toegerekende overige organisatiekosten	507	18	525	496	18	587
Toegerekende afschrijvingen	31	1	32	37	1	38
Totaal	739	26	765	1.085	39	1.195

Honoraria van de accountant

De honoraria van de controlerende accountant Mazars zijn:

- * Controle jaarrekening boekjaar
- * Controlekosten voorgaande jaren

2020
80
6
86

De honoraria van de controlerende accountant Mazars zijn:

- * Controle jaarrekening boekjaar
- * Controlekosten voorgaande jaren

2019
78
6
84

Omschrijving	2020			2019		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
22. Leefbaarheid						
Toegerekende personeelskosten	88	3	91	71	3	74
Onderhoud woonomgeving	122	4	126	114	4	118
Kosten recreatieve ruimten	78	0	78	78	0	78
Kosten buurthuis Oostwold	10	0	10	10	0	10
Huurbemiddeling	0	0	0	0	0	0
Energiedorp Nieuwolda	0	0	0	1	0	1
Huurdersorganisaties	0	0	0	9	0	9
Logeerwoning	0	0	0	8	0	8
Energiepanel	0	0	0	0	0	0
Huurderspanel	0	0	0	0	0	0
Totaal	298	7	305	291	7	298
23. Financiële baten en lasten						
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten						
* Rente rekening-courant banken	0	0	0	0	0	0
* Overige rentebaten	10	0	10	15	1	16
Totaal	10	0	10	15	1	16
Rentelasten en soortgelijke kosten						
* Rente bestaande leningen	3.641	129	3.770	3.691	131	3.822
* Rente nieuw aangetrokken lening	39	1	40	124	4	128
Totaal	3.680	130	3.810	3.815	135	3.950
24. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering						
Betreft de te betalen vennootschapsbelasting over vorig boekjaar.	-64	-2	-66	-418	-15	-433
Betreft de geraamde vennootschapsbelasting over het boekjaar.	2.957	105	3.062	2.932	104	3.036
Fiscale actieve latenties	-169	-6	-175	203	7	210
Fiscale passieve latentie a.g.v. opwaarderingspotentieel	0	0	0	0	0	0
Totaal te betalen vennootschapsbelasting	2.724	97	2.821	2.717	96	2.813
Belastingrente	15	1	16	26	1	27
Totaal	2.739	98	2.837	2.743	97	2.840

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en - schulden.

Het wettelijk belastingtarief bedraagt over de eerste schijf (€ 0 – € 200.000) 16,5% en over de tweede schijf (> € 200.000) 25%. Een afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, de waardering van latenties en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2020.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd (x € 1.000):

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2020	64.581
(voor belastingen)	
Bij: - Fiscaal hogere boekwinst verkopen	224
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	3.819
- Fiscaal lagere onderhoudskosten	740
- Beperkt aftrekbare kosten	10
- Generieke renteaftrekbeperking	-108
	<u>4.685</u>
Af: - Fiscaal lagere overige bedrijfsopbrengsten	-178
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-601
- Waardemutatie marktwaarde	-55.210
- Fiscaal hogere dotatie voorzieningen	-237
- Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-56
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-83
- Dotatie herinvesteringsreserve	-576
- Energie- en milieu-investeringsaftrek	0
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-9
	<u>-56.950</u>
Belastbaar resultaat 2020	<u>12.316</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 61,74 miljoen als volgt te bestemmen:

- * Het gerealiseerde (exploitatie)resultaat over het boekjaar 2020 ad € 12,86 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen;
- * Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 48,88 miljoen (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Toelichting op kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2020			2019		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(Directe methode)						
Huurontvangsten	26.886	955	27.841	26.177	929	27.106
Vergoedingen	922	33	955	880	31	911
Overige bedrijfsopbrengsten	83	3	86	402	14	416
Renteontvangsten	2	0	2	11	0	11
A	27.893	991	28.884	27.470	974	28.444
Personeelsuitgaven	3.187	113	3.300	2.994	106	3.100
Onderhoudsuitgaven	6.047	215	6.262	6.014	213	6.227
Overige bedrijfsuitgaven	5.010	178	5.188	4.379	155	4.534
Renteuitgaven	3.772	134	3.906	3.900	138	4.038
Sectorspecifieke heffingen	30	1	31	31	1	32
Verhuurdersheffing	1.294	0	1.294	2.453	0	2.453
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	40	1	41	71	3	74
Vennootschapsbelasting	2.588	92	2.680	3.942	140	4.082
B	21.968	734	22.702	23.784	756	24.540
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A-/B)	5.925	257	6.182	3.686	218	3.904
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.708	0	1.708	1.279	244	1.523
C	1.708	0	1.708	1.279	244	1.523
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom						
Uitgaven nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	727	0	727	2.850	0	2.850
Uitgaven woningverbetering, woon en niet woongelegenheden	1.829	0	1.829	3.758	0	3.758
Uitgaven aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	4.198	0	4.198
Uitgaven overige investeringen	295	10	305	134	5	139
D	2.851	10	2.861	10.940	5	10.945
KASSTROOM UIT INVESTERINGS ACTIVITEITEN (C-/D)	-1.143	-10	-1.153	-9.661	239	-9.422
Opgenomen door WSW geborgde leningen	6.000	0	6.000	15.000	0	15.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
E	6.000	0	6.000	15.000	0	15.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	10.884	0	10.884	8.361	0	8.361
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
F	10.884	0	10.884	8.361	0	8.361
KASSTROOM UIT FINANCIERINGS ACTIVITEITEN (E-/F)	-4.884	0	-4.884	6.639	0	6.639
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen	-102	247	145	666	455	1.121
Liquide middelen per 1 januari	1.092	1.130	2.222	426	675	1.101
Liquide middelen per 31 december	990	1.377	2.367	1.092	1.130	2.222

Overige gegevens

De Ilt heeft bevestigd in haar schrijven van 16 oktober 2017 dat Groninger Huis valt onder het verlichte regime en daardoor vrijgesteld wordt voor het scheiden van daeb en niet-daeb werkzaamheden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Huurbevriezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Groninger Huis

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woonstichting Groninger Huis te Zuidbroek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Groninger Huis op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2020;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2020; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Groninger Huis zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de effecten van het aardbevingsdossier

Wij vestigen de aandacht op de uiteenzetting van de risico's en mogelijke effecten van de aardbevingen op de financiële positie van Woonstichting Groninger Huis zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening op pagina 67 tot en met 70. Hierin staat de stand van zaken rond dit dossier vermeld, alsmede de onzekerheden en risico's die nog aan dit dossier verbonden zijn. De daadwerkelijke effecten voor de corporatie zijn afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen in dit dossier. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Voorwoord;
- Samenvatting van het bestuur;
- Markt- en klantbenadering;
- Maatschappelijke bijdragen en samenwerking;
- Organisatie en bedrijfsvoering;
- Financiële verantwoording, verwachtingen en risicomanagement;
- Bestuur Groninger Huis;
- Toezichtsverslag raad van commissarissen;
- Kengetallen;
- Bijlage 1: Jaarverslag 2020 ondernemingsraad;
- Overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

Apeldoorn, 12 mei 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA