



# Jaarverslag 2021



Zuidbroek, 10 mei 2022

Status: definitief

Vastgesteld door de bestuurder: 13 april 2022

Goedgekeurd door de RvC: 10 mei 2022



## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                                          |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>VOORWOORD .....</b>                                                   | <b>4</b>  |
|          | <b>BESTUURSVERSLAG .....</b>                                             | <b>6</b>  |
| <b>2</b> | <b>VERSLAG VAN HET BESTUUR .....</b>                                     | <b>7</b>  |
| 2.1      | Visitatie .....                                                          | 7         |
| 2.2      | Nieuwe Strategische Koers .....                                          | 7         |
| 2.3      | Kaders en beleid .....                                                   | 8         |
| 2.4      | Corona .....                                                             | 11        |
| 2.5      | Aardbevingsproblematiek .....                                            | 11        |
| 2.6      | Financieel .....                                                         | 12        |
| 2.7      | Verklaring .....                                                         | 12        |
| <b>3</b> | <b>VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN .....</b>                      | <b>13</b> |
| 3.1      | Onze visie op toezicht .....                                             | 13        |
| 3.2      | Samenstelling raad van commissarissen, honorering en nevenfuncties ..... | 15        |
| 3.3      | Vergoeding commissarissen 2021 .....                                     | 15        |
| 3.4      | Nevenfuncties commissarissen 2021 .....                                  | 15        |
| 3.5      | Functioneren RvC: kaders en richting .....                               | 17        |
| 3.6      | Permanente Educatie .....                                                | 17        |
| 3.7      | Werkzaamheden RvC .....                                                  | 18        |
| 3.8      | Zelfevaluatie RvC .....                                                  | 19        |
| 3.9      | Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis .....                         | 20        |
| 3.10     | Verklaring .....                                                         | 20        |
|          | <b>VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG .....</b>                                    | <b>21</b> |
| <b>4</b> | <b>MARKT- EN KLANTBENADERING .....</b>                                   | <b>22</b> |
| 4.1      | Kwantitatieve en kwalitatieve opgave .....                               | 22        |
| 4.2      | Kwaliteit van het woningaanbod .....                                     | 24        |
| 4.3      | Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningaanbod .....                     | 26        |
| 4.4      | Dienstverlening en klantrelaties .....                                   | 33        |
| <b>5</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGEN EN SAMENWERKING .....</b>                  | <b>37</b> |
| 5.1      | Wonen en leefbaarheid in de dorpen .....                                 | 37        |
| 5.2      | Overleg en afstemming .....                                              | 37        |
| 5.3      | Financiële ondersteuning leefbaarheidsactiviteiten .....                 | 42        |
| 5.4      | Duurzaamheid en energiebeleid .....                                      | 43        |
| 5.5      | Omvang maatschappelijke investeringen .....                              | 45        |
| <b>6</b> | <b>ORGANISATIE EN BEDRIJFSVOERING .....</b>                              | <b>46</b> |
| 6.1      | Opbouw en samenstelling werkorganisatie .....                            | 46        |

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2      | Ontwikkeling organisatie en medewerkers.....                  | 47        |
| 6.3      | Arbeidsomstandigheden en verzuimbeleid.....                   | 48        |
| 6.4      | Medezeggenschap en personeelsvereniging .....                 | 49        |
| 6.5      | Bestuur Groninger Huis.....                                   | 49        |
| 6.6      | Permanente Educatie .....                                     | 50        |
| <b>7</b> | <b>FINANCIELE VERANTWOORDING: RESULTAAT, VERWACHTINGEN EN</b> |           |
|          | <b>RISICOMANAGEMENT .....</b>                                 | <b>51</b> |
| 7.1      | Jaarrekening 2021.....                                        | 51        |
| 7.2      | Controle, verslaglegging en regelgeving.....                  | 52        |
| 7.3      | De financiële toekomst.....                                   | 53        |
| 7.4      | Marktwaaarde en beleidswaaarde.....                           | 55        |
| 7.5      | Risicobeheersing .....                                        | 58        |
| 7.6      | Risicomanagement .....                                        | 58        |
| 7.7      | Impact coronavirus op de continuïteit .....                   | 64        |
| 7.8      | In-control verklaring .....                                   | 64        |
| <b>8</b> | <b>KENGETALLEN .....</b>                                      | <b>65</b> |
|          | <b>BIJLAGE 1 JAARVERSLAG ONDERNEMINGSRAAD 2021.....</b>       | <b>67</b> |
|          | <b>JAARREKENING .....</b>                                     | <b>69</b> |

## 1 VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2021 van Woonstichting Groninger Huis met daarin opgenomen het bestuursverslag, 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 in 2021.

Groninger Huis bevond zich in 2021 in het laatste jaar van het ondernemingsplan *Duurzaam effectief!* Al in 2020 zijn de fundamenten voor een herijking van onze koers gelegd en deze zijn in 2021 verder uitgewerkt als voorbereiding op de nieuwe strategische koers die in 2022 vastgesteld zal worden.

In deze voorbereiding hebben we ondanks de maatregelen tegen corona met de hele organisatie hard gewerkt om gestructureerd aandacht te geven aan veranderingen binnen de organisatie maar ook tegelijk te werken aan onze verscherpte focus op strategisch niveau en aan de uitvoering die gewoon doorgaat. Dit hebben we gedaan door in vier interne werkgroepen na te denken over:

- Een goede projectorganisatie
- Inzicht & overzicht
- Goede dienstverlening
- Stevige organisatie

De uitkomsten hebben mooie resultaten opgeleverd die voor een deel al zijn toegevoegd aan de activiteiten van de organisatie en voor een deel worden meegenomen met de nieuwe strategische koers. Met de aanstelling van een Communicatieadviseur en, begin 2022, een HRM adviseur hebben we voor verdere professionalisering van onze organisatie gezorgd.

Tegelijkertijd moet ik hierbij opmerken dat ons werk en het leggen van de verbinding met onze huurders en stakeholders afgelopen jaar 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.

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 woningmarktprognoses voor onze regio.

Wanneer ik alle ontwikkelingen in 2021 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 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.

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 is hiervan één van de voorbeelden.

In het bijzonder wil ik mijn waardering voor de inspanningen van onze huurdersorganisatie, de HAG, uitspreken. Alle overleggen nemen voor de leden van de HAG 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 2022

Laura Broekhuizen  
Directeur-bestuurder

## **BESTUURSVERSLAG**

## **2 VERSLAG VAN HET BESTUUR**

Op het moment van schrijven van dit jaarverslag zijn de meeste maatregelen tegen het coronavirus afgeschaald. Dit betekent dat er weer ruimte zou moeten zijn om met enig optimisme naar de toekomst te kijken. Echter door de inval in Oekraïne is de wereld in de ban van een nieuwe crisis. Wat de gevolgen precies zullen zijn is nog ongewis, maar dat het leven fors duurder zal worden, lijkt een gegeven. Waar de Coronacrisis enige maar gelukkig redelijk beperkte invloed heeft gehad op de financiën van onze huurders, zullen de kosten van energie, en daarmee dus de woonlasten, in 2022 en wellicht verder nog niet eerder bereikte hoogten aantikken.

Wij zijn ons daarvan bewust en dit zet ons aan om de verduurzaming van ons bezit met nog meer urgentie aan te pakken. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk en wij willen onze bijdrage leveren om dit zoveel mogelijk te beperken. Vanwege enerzijds de complexiteit hiervan en aan de andere kant de bijzonder grote impact op onze doelgroep, kijken wij ook naar de overheid om passende maatregelen te nemen.

### **2.1 Visitatie**

In 2021 is Groninger Huis gevisiteerd. In het visitatierapport werd de bevestiging gegeven dat we met de ingezette lijn die bestaat uit het streven naar een duidelijke focus gebaseerd op een heldere visie in combinatie met verbinding met elkaar en onze huurders en partners op de goede weg zijn.

We hebben mooie cijfers gekregen van de visitatiecommissie, gemiddeld een 7,9, maar ook een aantal waardevolle verbeteruggesties. Hiermee gaan we in 2022 aan de slag om dit op een goede manier in onze nieuwe strategische koers op te nemen en te implementeren. Daarbij willen we onze sterke punten behouden en waar mogelijk uitbouwen.

### **2.2 Nieuwe Strategische Koers**

Wij zijn in 2021 begonnen met de voorbereidingen voor een nieuwe strategische koers. In 2022 zal dit afgerond worden. De mening van onze stakeholders nemen wij daarin nadrukkelijk mee. Ook de uitkomsten van de visitatie zijn belangrijke bouwstenen voor onze nieuwe koers.

Begin 2022 hebben we in diverse interne sessies, waar ook de leden van onze huurdersorganisatie HAG bij zijn aangeschoven, waardevolle input verzameld. Verderop in het jaar houden we nog sessies waarin we externe stakeholders bevragen en bezoeken we huurders thuis om zo ook van onze belangrijkste belanghouders direct input te ontvangen.

Dit moet uiteindelijk leiden tot een nieuwe koers die we naar verwachting vanaf medio 2022 kunnen vaststellen. Het huidige beleidsplan, die een looptijd had tot en met 2021 is met een half jaar verlengd.



## **2.3 Kaders en beleid**

Groninger Huis staat de komende jaren onveranderd voor een forse opgave om de effecten van alle ontwikkelingen inclusief 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. Dit vraagt om ondernemingszin en creativiteit, maar ook adequate regelgeving.

Het rapport 'Opgaven en Middelen' concludeert dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken. Al vanaf 2024 ontstaan op regionaal niveau financiële knelpunten. Belangrijke oorzaak is dat de kosten sneller stijgen dan de huurinkomsten. Hierdoor is er in de toekomst minder ruimte om te investeren. In dat licht is het positief dat de verhuurdersheffing is afgeschaft. Of dit definitief is, weten we op dit moment nog niet.

Per 1 januari 2022 is de Woningwet 2022 van kracht. Woningcorporaties krijgen door de wijziging van de Woningwet op kleine onderdelen iets meer ruimte. De wet biedt nieuwe mogelijkheden voor bouwen van middenhuurwoningen, het verduurzamen van hun woningbezit en het verbeteren van de leefbaarheid. Lokaal maatwerk wordt beter mogelijk en gemeenten moeten verplicht een woonvisie opstellen.

De controle op de regelgeving is in handen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In 2021 heeft Groninger Huis regelmatig contact gehad met beide instanties over diverse onderwerpen. De uitleg van de Woningwet blijft af en toe discussie opleveren.

In 2018 hebben wij ons lidmaatschap van Aedes opgezegd, maar vanaf 2021 is Groninger Huis weer lid geworden 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.

### **2.3.1 Onze missie, visie en kernwaarden**

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 en visie:

*Wij willen dat alle inwoners in ons werkgebied in Noord en Oost Groningen met een kleine portemonnee in een veilig en duurzaam huis met toekomstperspectief wonen. Dat is onze missie.*

*Groninger Huis is een plattelandscorporatie met 4500 woningen in de gemeenten Midden-Groningen, Oldambt en Eemsdelta. Als kleine corporatie, maar wel met een uitgestrekt werkgebied, is Groninger Huis ambitieus, gedreven en innovatief.*

Dit doen wij vanuit de volgende kernwaarden:

### ***Dichtbij en met elkaar***

Wij voelen ons verantwoordelijk voor een veilig en duurzaam thuis mét toekomstperspectief. Dat is een flinke opgave. We zijn ons ervan bewust dat we dit niet alleen kunnen realiseren. Dit doen we met elkaar. Met onze huurders, met onze huurdersorganisatie, met onze professionele partners. Maar ook met elkaar binnen Groninger Huis. We denken niet in rollen en taken, maar in doelen en hoe we deze het beste kunnen bereiken. Dit betekent dat we open staan voor andere invalshoeken. En dat we binnen Groninger Huis breed samenwerken. En dat we dichtbij onze huurders staan. Zodat wij goed weten wat er bij hen leeft en zij ons op een laagdrempelige manier kunnen bereiken met hun wensen en suggesties.

### ***Handig en verstandig***

We werken doelgericht. Je ziet dit in kleine dingen; onze vakmannen zijn handig en werken verstandig. Maar ook in grote dingen werken we vanuit een gedachte. We hebben heldere doelen, doen ons werk met aandacht én snappen dat we niet alles in een keer kunnen doen. We hebben inzicht in wat we doen, wat er speelt, waar we staan en waar we naartoe willen. Onze organisatie hebben we hier zo slim mogelijk op ingericht. We denken hierbij niet in procedures en functies, maar in processen en in taken en rollen. Hierdoor zijn we flexibel en kunnen we inspelen op (nieuwe) ontwikkelingen. En natuurlijk is er altijd die Groningse nuchterheid die ons met beide benen op de grond houdt.

### ***Met lef en plezier***

We zijn een woningcorporatie in een uniek en prachtig werkgebied. We zijn ons ook bewust van de specifieke kenmerken van ons werkgebied en wat de invloed hiervan is op een veilig en duurzaam thuis met perspectief. Denk aan aardbevingen, vergrijzing & ontgroening, de relatief hoge werkloosheid en (generatie)armoede. We werken hieraan met vooruitstrevende projecten en gaan daarbij ambitieus te werk; met het nodige lef. Dat doen vanuit ons hart en omdat we plezier in ons werk hebben.

## ***2.3.2 Uitgangspunten en uitvoering van 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.

### ***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. In 2021 is dit niet gebeurd.

### Voorwaarden

- 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 door deze op een zo laag mogelijk abstractieniveau op te vragen. 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.

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.

### Uitvoering

We hebben in 2021 de meeste doelen van ons beleidsplan succesvol afgerond. Er zijn minder relevante 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. Hierdoor hebben we meer focus aangebracht. Samengevat kunnen we concluderen dat de activiteiten die uit de acht speerpunten zijn voortgekomen zijn afgerond, door voortschrijdend inzicht zijn vervallen of onderdeel zijn geworden van de dagelijkse werkzaamheden. De situatie met betrekking tot corona is wel van grote invloed

geweest op de voortgang, maar in het algemeen kan gesteld worden dat Groninger Huis een belangrijk deel van het ambitieuze beleidsplan heeft gerealiseerd.

De samenwerking met onze stakeholders liet over het algemeen een positief beeld zien in 2021. 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.

## **2.4 Corona**

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 gehad. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen hebben we ook in 2021 continu gemonitord en opgevolgd. 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 op gezette tijden 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 2021 daarin een optimum bereikt hebben dankzij een coronaprotocol dat op veranderingen in de situatie heeft geanticipeerd.

## **2.5 Aardbevingsproblematiek**

Ook in 2021 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 2021 hebben we bijvoorbeeld veel tijd besteed aan de uitwerking van het in 2020 gesloten bestuursakkoord over de versterking van woningen in het aardbevingsgebied. De 26.000 woningen uit de versterkingsopgave zijn ingedeeld in drie categorieën: A, B, C en E. Categorie D is een gebiedscategorie, met elk een vergoeding.

In categorie A vallen alle huizen waar al een versterkingsadvies beschikbaar is of komt. Categorie B en C zijn huizen die volgens de gemeenten bij A zouden moeten horen of in de herbeoordeling vallen. Hiervoor geldt hetzelfde als voor de woningen in Blok A. De overige woningen in het aardbevingsgebied vallen in blok E. Waar we de vergoeding voor de woningen in blok A, B en C aan de woningen zelf moeten besteden, kunnen we de vergoeding voor de woningen in blok E vrij besteden, zolang het voor woningen uit de overige blokken is en niet wordt ingezet voor sloop/nieuwbouw maar voor verbetering en onderhoud.

Een deel van de totale vergoeding komt rechtstreeks ten goede aan de huurders wat neerkomt op € 750 per huishouden. Dit is in september 2021 uitbetaald.

De werkzaamheden die uit deze onderverdeling voortvloeien moeten op bijzonder korte termijn worden uitgevoerd. Gezien de lastige beschikbaarheid van aannemers en het feit dat alle corporaties tegelijk met deze deadline worden geconfronteerd, maakt het proces van uitvoering behoorlijk moeilijk.

## **2.6 Financieel**

Het resultaat over 2021 bedraagt € 145,6 miljoen positief, na belastingen. De marktwaarde veroorzaakt de grootste stijging. Hier hebben we echter geen invloed op. Het genormaliseerde resultaat laat een ander beeld zien. Hierbij zijn de niet-beïnvloedbare posten buiten beschouwing gelaten, waarmee het reële resultaat van € 7 miljoen zichtbaar is. In hoofdstuk 7 van dit verslag wordt dit nader toegelicht.

## **2.7 Verklaring**

“Het bestuur verklaart bij dezen, dat Groninger Huis haar middelen overeenkomstig het bepaalde in de woningwet in 2021 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 2021.”

Laura Broekhuizen  
Directeur-bestuurder

Zuidbroek, april 2022

### 3 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

#### 3.1 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 netwerkrrol 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.

### 3.2 Samenstelling raad van commissarissen, honorering en nevenfuncties

Het ledenaantal van de Raad van Commissarissen is in 2014 bepaald op vijf. In 2021 zijn geen vacatures binnen de RvC vervuld die waren ontstaan door het beëindigen van de zittingstermijn of een andere reden.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2021 opgenomen inclusief de momenten van (her)benoeming en aftreden.

Tabel 3.1 Samenstelling RvC

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

### 3.3 Vergoeding commissarissen 2021

Voor hun werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een bruto vergoeding per jaar, waarvan de bedragen in het volgende overzicht zijn opgenomen. Alle commissarissen zijn geheel 2021 lid geweest van de RvC.

Tabel 3.2 Vergoeding leden RvC

| Commissaris    | Functie    | Vergoeding in 2021 | Max. bezoldiging WNT |
|----------------|------------|--------------------|----------------------|
| O.G. Hartman   | lid        | € 8.820            | € 15.300             |
| M. Cnossen     | lid        | € 8.820            | € 15.300             |
| H.K. Pot       | voorzitter | € 13.230           | € 22.950             |
| H.H. van Voorn | lid        | € 8.820            | € 15.300             |
| D. Gerds       | lid        | € 8.820            | € 15.300             |
| <b>Totaal</b>  |            | <b>€ 48.510</b>    |                      |

De huidige samenstelling van de RvC vormt een goede afspiegeling van de profielschets, die Groninger Huis voor de RvC als geheel en voor de afzonderlijke leden heeft opgesteld. Daarbij heeft de organisatie 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.

### 3.4 Nevenfuncties commissarissen 2021

In het volgende overzicht zijn het beroep en de nevenfuncties van de afzonderlijke leden van de RvC in het jaar 2021 opgenomen.



Tabel 3.3 Overzicht nevenfuncties leden RvC

| Naam           | Beroep                                                                                                                                                          | Nevenfuncties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H.K. Pot       | Voorheen bestuurder                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter District Noord Humanitas Nederland</li> <li>- Voorzitter museum Wierdenland Ezinge</li> <li>- Voorzitter Stichting Struikelstenen Appingedam</li> <li>- voorzitter adviescommissie GGA Stikstof Lieftingsbroek.</li> <li>- lid Bestuurlijke Adviesraad Kinderopvangtoeslag (Min. Fin.)</li> <li>- lid expertteam Nationaal Programma Groningen</li> <li>- voorzitter Stichting Boek Blauwe Stad</li> <li>- voorzitter adviescommissie Libau</li> </ul>            |
| O.G. Hartman   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenaar Stal Bolheim</li> <li>- Dorpencoördinator gemeente Het Hogeland</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid bestuur Borg Rusthoven Wirdum</li> <li>- Voorzitter VVD Westerkwartier</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| M. Cnossen     | Directeur-bestuurder Merk Fryslân                                                                                                                               | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| H.H. van Voorn | Voorheen concerncontroller                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid van de Raad van Toezicht van het dr Aletta Jacobscollege te Hoogezand.</li> <li>- Freelancemedewerker blad Draf &amp; Rensport.</li> <li>- Redactioneel medewerker tentamens Auditing &amp; Assurance van Nyenrode Business Universiteit/Tilburg University</li> <li>- Financieel begeleider Jong Ondernemen bij de Hanzehogeschool</li> <li>- Penningmeester van de Stichting Lead Conductors.</li> <li>- Voorzitter van de VvE parkeergarage Stoker/Brander</li> </ul> |
| D. Gerds       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Architect</li> <li>- Docent-onderzoeker bij de opleiding Built Environment van de Hanzehogeschool Groningen</li> </ul> | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

De RvC heeft vastgesteld, dat de onafhankelijkheid van de RvC en de individuele leden in 2021 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.

### **3.5 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 werkapparaat voorzien van actuele en van belang zijnde informatie uit de media.

Door middel van de tertiaalrapportage '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.

### **3.6 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 2021 alsmede het totaaloverzicht tot en met 2021.

| PE-punten      | 2021 | totaal |
|----------------|------|--------|
| O. Hartman     | 4    | 70     |
| M. Cnossen     | 9    | 10     |
| H.K. Pot       | 6    | 14     |
| H.H. van Voorn | 4    | 12     |
| D. Gerds       | 2    | 10     |

### 3.7 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 2020;
- de managementletter 2020;
- de tertiaalrapportages;
- het huurbeleid 2022;
- de begroting 2022;
- meerjarenprognose 2022-2025;
- overname van een gedeelte van de leningenportefeuille van Vestia, conform het voorstel van Aedes;
- investeringsstatuut;
- verbindingenstatuut;
- volmacht WSW;
- toezicht- en toetsingskader 2021;
- diverse fase-documenten voor projecten;
- treasury- en beleggingsstatuut;
- treasuryjaarplan;
- visie op liquiditeiten;
- bod aan de gemeente Midden-Groningen.

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 2020, de begroting 2022 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.

### **3.8      Zelfevaluatie RvC**

De zelfevaluatie van 2021 vond intern plaats onder leiding van de voorzitter van de RvC. Onderwerp van de evaluatie was het functioneren van de RvC individueel en collectief, aandachtspunten uit de vorige zelfevaluatie, verbeterpunten voor de toekomst en de relatie met de bestuurder.

#### *Functioneren RvC*

De RvC is van mening dat zij zowel individueel als collectief een goede ontwikkeling heeft doorgemaakt en nog steeds doormaakt. Individueel hebben de leden over het algemeen hun rol goed gepakt en als collectief heeft de RvC daarvan geprofiteerd.

De gesignaleerde leer- en verbeterpunten uit de vorige zelfevaluatie zijn in 2021 opgepakt. Voorbeelden hiervan zijn de vergaderstructuur en het behandelen van strategische onderwerpen in de RvC vergadering. Dit laatste kan nog uitgebreid worden. Ook het aandragen van eigen agendapunten en thema's kan verbeterd worden. De relatie met de bestuurder is goed en de RvC is van mening dat tijdens de vergadering de goede discussies gevoerd worden.

Door het Coronavirus is ook 2021 wel een lastig jaar geweest. Digitaal vergaderen is aan de ene kant een uitkomst in deze periode maar maakt het soms ook lastiger om goed aangehaakt te blijven. Dit speelt ook voor de HAG.

#### *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.

### **3.9 Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis**

De RvC realiseert zich dat 2021 een druk jaar voor iedereen is geweest. De interne ontwikkelingen, de aardbevingsschade, 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 heeft verheugd van de resultaten van de visitatie kennis genomen. De uitkomsten geven vertrouwen in de ingezette lijn voor de komende jaren.

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.

### **3.10 Verklaring**

“De RvC heeft overeenkomstig artikel 13 van de statuten het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2021 onderzocht. De RvC heeft kennisgenomen van het voornemen van Mazars om een goedkeurende controleverklaring af te geven. De RvC heeft hierbij de jaarverslaglegging 2021 vastgesteld.”

Raad van Commissarissen  
Woonstichting Groninger Huis

H.K. Pot  
Voorzitter

O. Hartman  
Vicevoorzitter

M. Cnossen

H.H. van Voorn

D. Gerds

Zuidbroek, 10 mei 2022

## **VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG**

## 4 MARKT- EN KLANTBENADERING

### 4.1 *Kwantitatieve en kwalitatieve opgave*

Het bezit van Groninger Huis was in 2021 verdeeld over drie gemeenten in de provincie Groningen: Eemsdelta, Oldambt en Midden-Groningen. Eemsdelta is een nieuwe gemeente die per 1 januari 2021 ontstaan is uit een fusie tussen de voormalige gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum. In totaal zijn wij actief in vier regionale centra, vier centrumdorpen en tien woondorpen.

In dit gebied bestaat onze voorraad per 31 december 2021 uit 4.457 woningen. Het grootste gedeelte van ons bezit, bijna 70% van de woningen, is gelegen in de gemeente Midden-Groningen.

De opgaven in de regio zijn veelvuldig en uitdagend te noemen. Dit zijn in de eerste plaats de gevolgen van de gaswinning die een groot gedeelte van onze inspanningen in beslag neemt. 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.

Verdere uitdagingen zijn nog steeds de voortschrijdende ontgroening en vergrijzing van de bevolking in de regio en de relatief grote maatschappelijke, sociale en economische achterstanden. Door de prijsstijgingen en door de meest recente ontwikkelingen in Oekraïne, staat de betaalbaarheid van het wonen erg onder druk bij huurders in ons werkgebied.

De demografische ontwikkeling van de regio lijkt op een kantelpunt te staan. De nieuwste woningmarktonderzoeken laten anders dan voorheen groeimogelijkheden zien. Of dit een bestendig karakter heeft, zal nog moeten blijken.

Om een negatieve spiraal zoveel als mogelijk voor te zijn, 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 niet passend woningaanbod beschikbaar komt, zowel qua aantallen als qua woningtype. Mismatches kunnen leiden tot knelpunten in de verhuur en tot leegstand en verloedering. In dit verband zullen we weloverwogen moeten bepalen of, waar, welke en hoeveel woningen we aan onze voorraad zullen moeten onttrekken en toevoegen. Ook de huurprijs, maar meer nog de woonlasten, speelt hierbij 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 gaan we ons strategisch voorraadplan, mede gebaseerd op de uitkomsten van de nieuwste onderzoeken en inzichten, in 2022 actualiseren. Inmiddels zijn de eerste stappen hiervoor al 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 2021 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. De eerste versie van dit afgestemde portefeuilleplan is in 2021 opgeleverd. In 2022 gaan we onder meer het proces verder stroomlijnen, zodat we ook hier steeds met de meest actuele data werken en de interne processen worden op elkaar afgestemd.

Maar belangrijker is wellicht nog dat onze woningen veilig moeten zijn. Mede in de context van de steeds actueler wordende vraag of er toch meer gas moet worden gewonnen uit het Groningerveld, zullen we ervoor moeten zorgen dat de aardbevings schade aan ons bezit adequaat wordt hersteld en dat onveilige woningen verdwijnen en daar veilige woningen voor in de plaats komen. Daarbij kunnen we er tegelijkertijd verder voor zorgen dat we onze voorraad verder verduurzamen, dat we een gedifferentieerd aanbod 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 2021 hebben we op basis van het bestaande voorraadplan 56 nieuwe woningen opgeleverd en 31 woningen gesloopt.

Daarnaast hebben we 4 woningen verkocht, verspreid over ons gehele werkgebied. In onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt hoe deze verdeling er uitzag in 2021.

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

| Dorp/gemeente | Sloop     | Nieuwbouw | Verkoop  | Aankoop  |
|---------------|-----------|-----------|----------|----------|
| Appingedam    | 31        | 40        |          |          |
| Hoogezand     |           | 6         |          |          |
| Wagenborgen   |           | 2         | 1        |          |
| Midwolda      |           | 8         |          |          |
| Meeden        |           |           | 1        |          |
| Noordbroek    |           |           | 1        |          |
| Woldendorp    |           |           | 1        |          |
| <b>Totaal</b> | <b>31</b> | <b>56</b> | <b>4</b> | <b>0</b> |

#### 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 plattegrond 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.

Groninger Huis investeert ook 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.

#### **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 2021 ruim 145 bedroeg. Dit is enerzijds een gevolg van het relatief 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.

Een andere graadmeter van de kwaliteit van onze woningen is de conditiescore. Conditiemeting van gebouwen, terreinen en installaties is in Nederland de meting van de staat van onderhoud conform de NEN 2767 standaard. Dit gebeurt door middel van een vastgelegde meet- en registreermethode.

De registratie geschiedt door een inspecteur. Deze stelt van ieder materiaal, elk element en iedere detaillering vast wat de eventuele gebreken zijn, de omvang daarvan en de intensiteit. De score loopt van 1 tot 6, daarbij is 1 zeer goed en 6 zeer slecht. Een conditiescore van 3 is naar de maatstaf van de meeste vastgoedportefeuillehouders of gebruikers voldoende.

Uit de conditiescore bij Groninger Huis is in 2021 gebleken dat ruim 20% van de woongelegenheden een conditiescore van 1 heeft, ruim 46% een 2 en bijna 25% een 3. Hierbij moet aangetekend worden dat 6,5% van het bezit nog niet conform NEN 2767 is geïnspecteerd. Dit gebeurt in 2022.

Tabel 4.2: Aantal woningen naar bouwjaar

| Bouwjaar      | Aantal       |
|---------------|--------------|
| Tot 1945      | 35           |
| 1945-1959     | 334          |
| 1960-1969     | 1.008        |
| 1970-1979     | 1.375        |
| 1980-1989     | 605          |
| 1990-1999     | 301          |
| 2000-2009     | 481          |
| 2010 en later | 318          |
| <b>Totaal</b> | <b>4.457</b> |

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. Bij Groninger Huis wordt al bij het aangaan van de verplichting (met de aannemer) de onrendabele top geboekt. Deze is opgenomen in de overige waardeveranderingen.

De investeringen die we doen in de kwaliteitsverhoging van de bestaande woningen, worden voor een deel doorberekend in de huurprijs tot een maximum van de voor die woningen vastgestelde streefhuur. Voor zover de streefhuur nog niet is bereikt, wordt deze 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 2021 hebben we in totaal voor € 4.906.021 aan planmatige werkzaamheden uitgevoerd. In 2020 was dit € 4.754.041.

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 2021 zijn er 7.858 reparatieverzoeken gemeld. Voor het herstel daarvan is een bedrag van € 1.300.393 uitgegeven. De kosten per reparatie komen hiermee op ruim € 165.

De kosten voor het uitgevoerde mutatieonderhoud bedroegen in 2021 € 1.107.179. Met 364 geregistreerde nieuwe verhuringen (exclusief nieuwbouw) komt dat neer op € 3.042 per mutatie.

### **4.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningaanbod**

#### **4.3.1 Huurbeleid en huurprijsontwikkeling**

Betaalbaarheid van ons bezit is één van de speerpunten van ons beleid. De financiële polsstok van onze huurders en de recente prijsontwikkelingen maken dit extra belangrijk. Wij hebben interne normen vastgesteld waarbinnen onze woningen zich qua huurprijs moeten bevinden. Zo willen wij minimaal 15% van onze woningvoorraad in de goedkope categorie (de kwaliteitskortingsgrens, in 2021 € 442,46) hebben en minimaal 90% moet betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens, in 2021 € 678,66) zijn. Dit monitoren wij jaarlijks. Wij zijn op zoek naar verfijning van dit systeem door nog een categorie met normering toe te voegen.

In 2022 zijn wij voornemens om met onze huurdersorganisatie HAG meerjarige afspraken te maken over het huurbeleid. Begin 2022 zijn hiervoor de gesprekken gestart.

Op twee momenten kunnen we invloed uitoefenen op de huurprijsvaststelling van onze woningen. Dat is in de eerste plaats tijdens de jaarlijkse huuraanpassing 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. Dit houdt in dat corporaties de huur van mensen met een hoger inkomen extra mag verhogen. Groninger Huis doet niet aan inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor 2021 heeft de regering besloten tot huurbevriezing, dus zijn de huren in 2021 niet verhoogd. Dit komt de betaalbaarheid van onze woningen ten goede maar dit gaat ten koste van de financiële slagkracht van Groninger Huis. Wij ervaren 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 huurverhogingen gaan we interen op ons vermogen waardoor de financiële continuïteit van Groninger Huis op termijn mogelijk in het geding zou kunnen komen.

In 2021 heeft Groninger Huis wederom haar huurbeleid vastgesteld. Dit gaat om het beleid voor 2022 en het meerjarig beleid van 2023 tot en met 2026. Het huurbeleid voor 2022 is door de HAG voorzien van een negatief advies. Dit, en de fors gestegen prijzen voor energie, gaf aanleiding om met de HAG te overleggen over afspraken voor een meerjarig huurbeleid. Begin 2022 hebben wij hier gezamenlijk akkoord op bereikt, inclusief de huurverhoging voor 2022.

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 2021 778 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 en duur". Daaruit blijkt, dat ruim 98% van onze woningen binnen het huursegment "betaalbaar" valt, waarvan ruim 17% in het goedkope segment. Dit is aanzienlijk meer dan vorig, iets dat door het bevroren van de jaarlijkse huurverhoging en door de huurprijswijziging bij mutatie is veroorzaakt.

Tabel 4.3: Aantal woningen per huursegment eind 2021

| Huurprijssegment                 | Aantal woningen | Aandeel     |
|----------------------------------|-----------------|-------------|
| Goedkoop (< € 442,46)            | 778             | 17,4%       |
| Betaalbaar (€ 442,47 - € 678,66) | 3.601           | 80,8%       |
| Duur (> € 678,67)                | 78              | 1,8%        |
| <b>Totaal</b>                    | <b>4.457</b>    | <b>100%</b> |

### Huurharmonisatie

Een tweede moment om de huurprijs van een woning te kunnen aanpassen is na een nieuwe verhuring. 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. De streefhuur wordt in sessies waar de afdelingen Klant & Markt en Vastgoed beide bij betrokken zijn, besproken en vastgesteld. Bij het vaststellen van de streefhuren worden naast de doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid ook de prijs-kwaliteitverhouding en de verhuurbaarheid meegenomen. De streefhuur kan zowel hoger als lager zijn dan de huidige huur. Bij Groninger Huis is er relatief weinig verschil tussen de huidige huren en de streefhuren. De streefhuren liggen gemiddeld iets hoger dan de huidige huren, maar er zijn meer woningen die bij mutatie worden verlaagd dan verhoogd.

Voor de relatie met de maximale huur hanteren we als algemeen ijkpunt 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 2021 waren de huren ongeveer 72% van de maximale huur op basis van streefhuren.

### **Kernvoorraad goedkope woningen**

In het gehele werkgebied streeft Groninger Huis ernaar om minimaal 15% van het totale bezit in de goedkope categorie (tot de kwaliteitskortingsgrens, in 2021 € 442,46) te hebben. Om deze kernvoorraad woningen op het gewenste peil te krijgen, kan Groninger Huis ertoe overgaan om de huur van aangewezen woningen te bevriezen of te verlagen.

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 bieden we ons pakket "Warm en Zonnig Aanbod" aan. 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.

Elk jaar selecteren we een deel van onze voorraad voor de uitvoering van dit pakket. Helaas merken we dat relatief veel huurders ons aanbod weigeren. We steken er extra energie in om deze huurders van de voordelen die ze kunnen behalen te overtuigen en hen te bewegen om akkoord te gaan met ons voorstel.

Ons uiteindelijke doel is om op deze manier de energetische kwaliteit van ons bezit significant te verbeteren. Conform ons huidige duurzaamheidsbeleid is dat minimaal energielabel C en in voormalig Menterwolde en Appingedam minimaal energielabel B. In 2022 gaan we ons duurzaamheidsbeleid actualiseren.

Aangezien we in Appingedam het herstel van de aardbevingsschade aan onze woningen gecombineerd wordt met een verdere verduurzaming van die woningen, gaan we ervan uit dat we hiermee een grote stappen stap gaan maken om de gemiddelde energetische kwaliteit van ons bezit in Appingedam te verbeteren.

In 2021 hebben we met bovengenoemde maatregelen onze doelstelling op het gebied van energielabels weer verder invulling gegeven.

#### 4.3.3 Mutaties, woningtoewijzingen en leegstand

In 2021 zijn er binnen de bestaande voorraad 364 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 8,2% procent. Dit cijfer is exclusief de nieuwbouwwoningen die we in 2021 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 in verband met de versterkingen, 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. De woningzoekende die na de sluitingstermijn van de reacties op de eerste plaats van de wachtlijst staat, krijgt vervolgens bericht van ons.

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 gedaald. Gemiddeld genomen hebben we 2 à 3 aanbiedingen per woning nodig.

In 2018 is de website [www.groningenhuurt.nl](http://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 2021 onderzocht of het systeem nog klantvriendelijker kan door als corporaties meer samen te werken op het gebied van woningtoewijzing. Dit onderzoek wordt in 2022 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 € 44.655 (prijsspeil 2021) komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning (een woning met een huurprijs onder € 752,33 (prijsspeil 2021)). 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 2022 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 2021 huishoudens met een inkomen tot € 40.024. Daarnaast mogen wij maximaal 10% van de woningen toewijzen aan huurders met een middeninkomen, in 2021 van € 40.024 tot € 44.655. Tenslotte mogen wij 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgente woningzoekenden.

Die taakstelling heeft Groninger Huis ook in 2021 weer gehaald. In 2021 is ruim 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan de primaire doelgroep.

Vanaf 1 januari 2016 moeten sociale huurwoningen ook passend worden toegewezen. Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen.

Voor jongeren onder 23 jaar mocht de maandhuur in 2021 maximaal € 442,46 bedragen om daarvoor nog huurtoeslag te kunnen ontvangen. De aftoppingsgrenzen voor één- en tweepersoonshuishoudens bedroegen in 2021 € 633,25 en voor drie- of meerpersoonshuishoudens € 678,66. Zoals eerder vermeld hebben de meeste woningen uit ons bezit een huur onder deze aftoppingsgrenzen.

Ook deze taakstelling heeft Groninger Huis wederom gehaald. In 2021 is ongeveer 98% van de nieuwe huurders met recht op huurtoeslag 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 2021 heeft dat geresulteerd in 38.907 leegstandsdagen. Dit is 2,41% van de verhuurbare dagen. Dit percentage ligt hoger dan zowel 2019 (1,28%) als 2020 (1,84%).

De leegstand wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de projectleegstand en voor een bijna even groot deel door de mutatieleegstand. De mutatieleegstand wordt met name veroorzaakt doordat woningen die voor 1994 gebouwd zijn, worden gecontroleerd op asbest. Daarnaast staan er veel woningen leeg omdat 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 2021 bedroeg de huurderiving als gevolg van leegstand € 597.785. 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 2021 hebben wij in totaal 14 vergunninghouders gehuisvest waarmee wij in de gemeenten die een taakstelling hadden een proportioneel aandeel hebben geleverd in het behalen van de taakstellingen. De gemeente Eemsdelta had in 2021 geen taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders in verband met de versterkingsopgave.



#### 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 op dit moment ruim 98% 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 soms een probleem kan zijn. In sommige gevallen hangt dat samen met veranderingen in de persoonlijke omstandigheden door bijvoorbeeld werkloosheid en inkomensterugval. In andere gevallen is het lage inkomen structureel.

Los van de inkomenspositie 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.

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 2021 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.

Eind 2021 stond een bedrag van € 96.583 aan huurachterstand bij zittende huurders open, wat neerkomt op 0,32% van de totale jaarhuur. Ten opzichte van 2020 betekent dit een verbetering van 0,37%. Ondanks de coronaperiode zijn de achterstanden niet opgelopen. Er is speciale aandacht geweest voor huurders die als gevolg van Corona in betalingsproblemen zijn gekomen.



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 2021 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 2021 hebben we dat in 19 gevallen gedaan, waarbij we vijf 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 gemeente Eemsdelta 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 2021 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 2021 heeft Groninger Huis geen gedragsaanwijzingen uitgevoerd aangezien dit niet aan de orde was.

### **Betaalbaarheid**

Vroegsignalering en Voorzieningenwijzer In 2021 werken we in alle gemeenten 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.

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.

Vroegsignalering is in 2021 in de gemeente Midden-Groningen goed ingericht. In de gemeenten Eemsdelta en Oldambt lopen afspraken voor een herinrichting van Vroegsignalering.

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.

#### **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 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 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 2021 zijn we continu gemeten door KWH op de onderdelen contact, woning zoeken, nieuwe woning, huur opzeggen, reparaties en onderhoud. Dit heeft erin geresulteerd dat we ook vorig jaar het KWH label weer hebben weten te behouden.

##### **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. In 2021 hebben wij een Communicatie adviseur in dienst genomen die op dit gebied nog voor een verbeterslag moet zorgen.

### **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 divers. Dit 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 spannen ons in om helder te communiceren met onze doelgroep. Medewerkers volgen regelmatig schrijfcursussen en onze externe communicatie wordt meerdere keren per jaar gemonitord. Dit is ook in 2021 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 communicatiedoeleinden. Sinds oktober 2015 zijn we bijvoorbeeld al actief op Facebook. Ook heeft Groninger Huis een twitteraccount waarop regelmatig nieuwe berichten verschijnen.

In 2021 is onze website geheel vernieuwd, als onderdeel van onze nieuwe huisstijl. 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.

### **Overleg**

Huurders worden betrokken bij het tot stand komen van het beleid van Groninger Huis en bij 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 2021 heeft Groninger Huis drie keer regulier met de HAG overleg gevoerd. Door de maatregelen tegen het Coronavirus is dit minder dan gebruikelijk. Wel hebben we tussentijds, onder meer door middel van nieuwsbrieven, contact onderhouden.

In de overleggen met de HAG zijn verschillende onderwerpen besproken, zoals onder meer het huurbeleid, het bod naar de gemeenten, de begroting van Groninger Huis 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 2021 hebben 24 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 2020 (29) 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 daar op 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 2021 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.

## **5 MAATSCHAPPELIJKE BIJDAGEN 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 zoals onder meer 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 verzorghuizen 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, een gevolg van 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 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. Ook voor de nieuw te maken Strategische Koers in 2022 zal Groninger Huis de mening van haar stakeholders vragen en meenemen.

### **Gemeente Eemsdelta**

In 2021 is er een woningmarktonderzoek voor de nieuwe gemeente gehouden dat begin 2022 is opgeleverd. De uitkomsten van dit onderzoek moeten nog nader geduid worden, maar vast staat dat er een trendbreuk met voorgaande jaren te zien is. Waar voorgaande visies stevast in het teken stonden van bevolkings- en huishoudensrimp, is er nu sprake van groeimogelijkheden. Wat dit betekent voor onze visie en ons bezit, dat ook voor een groot gedeelte in de dorpen ligt, zal nauwkeurig bekeken moeten worden.

Begin 2022 is ook de nieuwe woonvisie van de gemeente Eemsdelta vastgesteld en partijen werken nu aan een gezamenlijk meerjarig ambitiekader. Voor 2023 zullen de in de gemeente werkzame corporaties gezamenlijk een bod uitbrengen.

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 2021 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 2022. Aan de monitoring van de bestaande afspraken is extra aandacht geschonken. Deze procedure is met de Aw besproken.

In Appingedam is de uitvoering van een zeer omvangrijke versterkingsoperatie gestart. Dit zal meerdere jaren in beslag nemen en vergt veel van bewoners en organisaties. In de versterkingsoperaties zoeken we zoveel mogelijk de samenwerking en ook in 2021 hebben veel gesprekken plaatsgevonden op bestuurlijk niveau en in projectgroepen.

In Appingedam zijn we in 2021 begonnen met de voorbereidingen op de sloop en nieuwbouw van de Burg. Klauckelaan en de K. ter Laanstraat. Alle bewoners zijn door ons individueel bezocht en geïnformeerd. Ondanks de coronamaatregelen is dit naar tevredenheid uitgevoerd. De sloop wordt begin 2022 uitgevoerd. In 2021 is de flat aan de Harkenrothstraat gesloopt en inmiddels zijn we begonnen met de nieuwbouw op deze locatie.

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

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

In de gemeente Eemsdelta is in 2021 verder veel 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 8 2<sup>de</sup>1-kap woningen (levensloopbestendig).
- Ontwikkeling van vijf tiny houses.

In 2020 zijn drie tiny houses geplaatst en verhuurd in Wagenborgen. Wegens grote belangstelling zijn er in 2021 op hetzelfde terrein 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 toewijzing van de woningen heeft, in overleg met de HAG buiten ons reguliere toewijzingssysteem plaatsgevonden. We hebben vooral gekeken naar motivatie en leefstijl.

In Wagenborgen is Groninger Huis betrokken bij het project Nieuwborgen.net. Dit project 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 CO<sub>2</sub>-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 (nu Eemsdelta) 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:

- Energiebesparing;
- Groengas;
- Financiering dorpsmodel (coöperatie voor levering van energiediensten);
- Pilot waterstof.

Het project biedt verschillende koppelkansen, zoals bijvoorbeeld lokale elektriciteits-opwekking en bouwkundig versterken.

De doelstelling van de pilot waterstof is om maximaal 41 huurwoningen op waterstof aan te sluiten. Aan het project nemen onder meer Enexis, Intergas, Groninger Huis en Energiewacht deel.

Het contact met de gemeente Eemsdelta 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 in Appingedam 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 gemeente Eemdelta was in 2021 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 Oldambt**

In de gemeente Oldambt verlopen de contacten, zowel bestuurlijk als ambtelijk, goed. In overleg met alle partijen hebben de corporaties geen bod uitgebracht. De prestatieafspraken zijn geactualiseerd in een activiteitenoverzicht dat met alle partijen is besproken.

In Oldambt zijn in 2021 de voorbereidingen begonnen om vanaf 2022 te komen tot een Regionaal Ambitiekader. Dit proces, dat gezamenlijk met de gemeenten Oldambt, Pekela, Veendam en Westerwolde, de corporaties Acantus, Woonzorg Nederland en Groninger Huis en alle betrokken huurdersorganisaties is gedaan, is begeleid door het RWLP (Regionaal Woon- en LeefbaarheidsPlan) Oost-Groningen. Dit heeft begin 2022 geleid tot het gezamenlijk ondertekenen van het RAK. Verder in 2022 zullen de geformuleerde actiepunten worden uitgewerkt en zullen lokale meerjarige afspraken gemaakt worden.

De nieuwe woonvisie van de gemeente Oldambt is in 2021 vastgesteld. Ook in 2021 is een nieuwe woningmarktonderzoek gehouden. 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, zowel in Oldambt als in de omliggende regio's 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. Het woningmarktonderzoek wordt in 2022 opgeleverd.

Een vast gegeven is dat betaalbaarheid in Oost-Groningen onder druk staat. Dit is in het laatst gehouden woonlastenonderzoek nogmaals 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 2021 een pakket met energiebesparende maatregelen samengesteld dat gebruikt kan worden door zowel particuliere eigenaren als huurders. In 2021 is begonnen met de uitvoering daarvan. Parallel daaraan zal Groninger Huis met uitgebreide duurzaamheidsmaatregelen voor Nieuwolda komen. Dit plan is in 2021 gemaakt en wordt in de komende jaren uitgevoerd.

Ook de gesprekken met de gemeente Oldambt over de plaatsing van tiny houses zijn constructief verlopen. In Midwolda zijn begin 2021 acht tiny houses geplaatst. In de loop van 2022, als alle werkzaamheden op het terrein zijn afgerond, zullen deze worden verhuurd.

### **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 de voorraad in diverse wijken.

In de eerste fase van het Stadshart in Hoogezand heeft Groninger Huis twintig eengezinswoningen opgeleverd. De verhuur van deze woningen verliep voorspoedig. Dit sluit aan op ons beeld dat 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 en verhuurd. Verder is in 2021 verder gegaan met de voorbereidingen 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. Conform planning zal eerst de Van Linschotenstraat gesloopt en herbouwd worden en daarna is de Kerkstraat/Van Noortstraat aan de beurt. Daarnaast zijn er nog plannen om in de wijk Vosholen in Hoogezand 28 woningen te bouwen en aan de Keyserstraat, eveneens in Hoogezand, zijn plannen voor de bouw van 12 woningen.

Groninger Huis is in 2016 een rechtszaak gestart tegen de rioolbelasting van de toenmalige gemeente Menterwolde. Hierbij gaat het om verschillende rechtszaken voor de jaren 2013 t/m 2020. Inmiddels zijn de gerechtelijke procedures voor de jaren 2013 en 2014 afgerond. Deze zijn voor het grootste deel in het voordeel van Groninger Huis beslist.

De afronding van de rechtszaken zal naar verwachting nog enkele jaren in beslag nemen. 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 2021 een bod gedaan. Hierin zijn onze volkshuisvestelijke opgaven in relatie tot de woonvisie verder uitgewerkt. In het najaar van 2021 hebben we vervolgens samen met de huurdersorganisaties en de andere corporaties Lefier en Woonzorg Nederland meerjarige kaderafspraken met de gemeente gemaakt.

In 2021 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 2021. Deze schouw is opgezet door de gemeente en de corporaties Groninger Huis en Lefier.

### **5.3 Financiële ondersteuning leefbaarheidsactiviteiten**

Met het van kracht worden van de Woningwet per 1 juli 2015 is het corporaties niet meer toegestaan om activiteiten te sponsoren. Investerings in leefbaarheid 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 2021) 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. Met de wijziging van de Woningwet in 2022 is aan deze verplichting overigens een einde gekomen. Wij zien leefbaarheid als een kerntaak van corporaties, zeker in het werkgebied van Groninger Huis.

#### **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”. Vanwege de recente (prijs)ontwikkelingen, wordt dit beleidsplan in 2022 geactualiseerd en voorzien van nieuwe doelstellingen.

Onderdeel van de uitvoering is ons project “Warm en Zonnig Aanbod” 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 elk afzonderlijk onderdeel. We hebben het project geëvalueerd en 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 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 in totaal € 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 2021 niet gehaald. Voor een gedeelte was dat al langere tijd te voorzien. In Appingedam

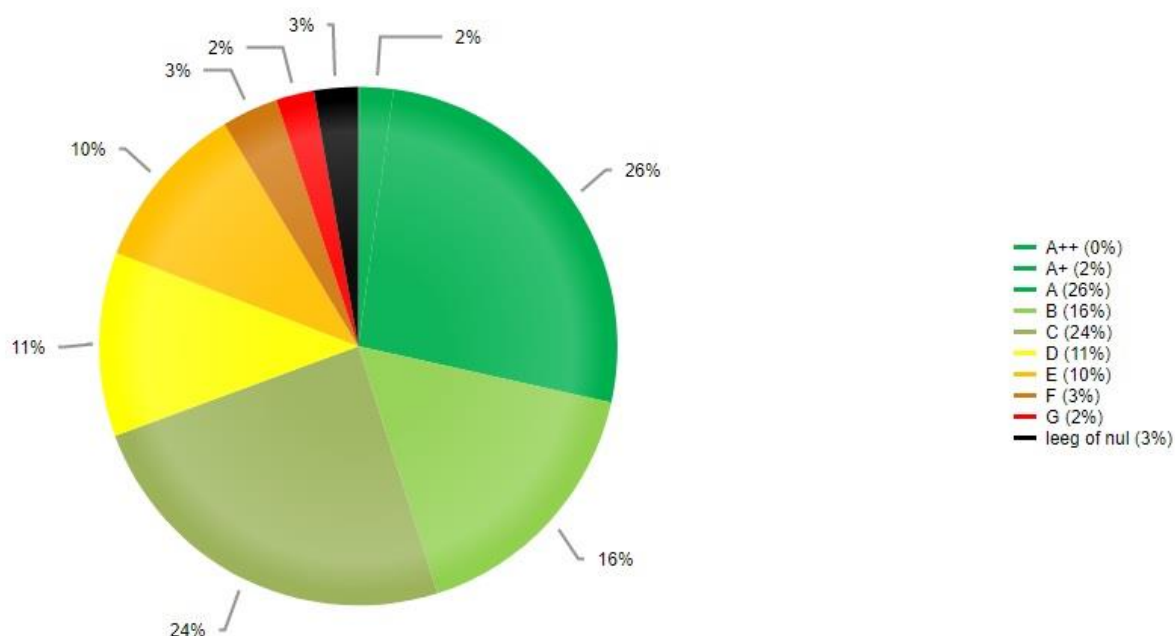
bijvoorbeeld bereiken wij onze doelstelling door het slopen en nieuw bouwen van woningen in het kader van de versterkingsopgave.

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 (niewbouwwoningen 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 2021



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 Hoogezand 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 2021 hebben wij in totaal ruim € 300.000 bijgedragen aan leefbaarheid. Dit is iets meer dan in 2020. In tabel 4.1 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.

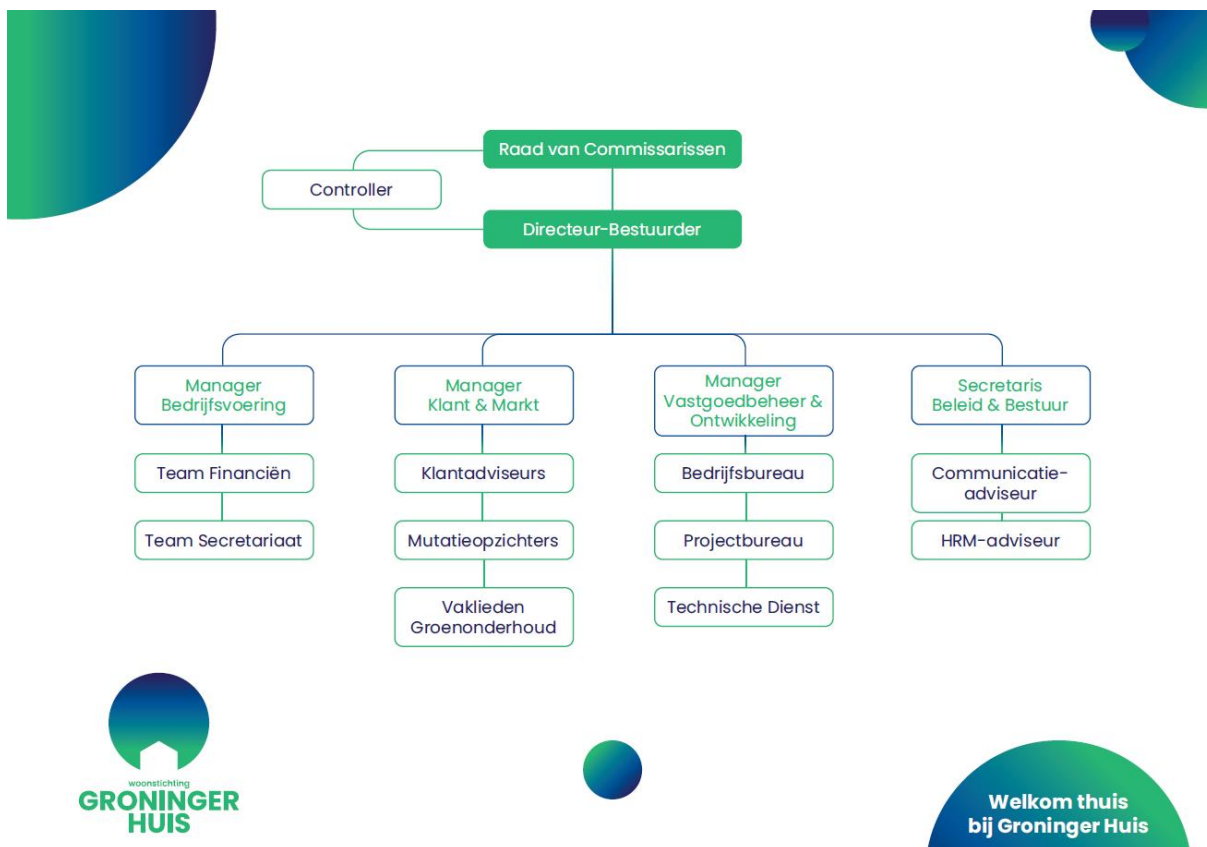
Tabel 5.1: Overzicht maatschappelijke investeringen

| <b>Uitgaven leefbaarheid</b> | <b>Midden-Groningen</b> | <b>Eemsdelta</b> | <b>Oldambt</b> | <b>Totaal</b>  |
|------------------------------|-------------------------|------------------|----------------|----------------|
| Woonmaatschappelijk werk     | 57.118                  | 16.075           | 18.893         | <b>98.086</b>  |
| Aanleg/onderhoud infra       | 0                       | 0                | 0              | <b>0</b>       |
| Schoon/heel/veilig           | 108.041                 | 30.406           | 16.822         | <b>155.270</b> |
|                              | <b>165.160</b>          | <b>46.481</b>    | <b>35.715</b>  | <b>247.356</b> |
| Aantal DAEB vhe's            | 3070                    | 864              | 478            | <b>4.412</b>   |
| Inzet fte                    | 4,2                     | 1,2              | 0,7            | <b>6,0</b>     |
| Gemiddeld bedrag per vhe     | 54                      | 54               | 75             | <b>56</b>      |

## 6 ORGANISATIE EN BEDRIJFSVOERING

### 6.1 Opbouw en samenstelling werkorganisatie

De organisatie van Groninger Huis was eind 2021 opgebouwd overeenkomstig onderstaand organogram:



Eind 2021 bestond de organisatie uit 56 medewerkers en de vijf leden van de RvC. Er werkten op 31 december 2021 zeven mensen op detacheringsbasis. 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 tien medewerkers en verricht klein dagelijks onderhoud en het onderhoud van cv-installaties. Tabel 6.1 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. We evalueren en bespreken het formatieplan iedere jaar en stellen dat bij wanneer actuele ontwikkelingen daarom vragen.

In 2021 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 is in

2021 verder vormgegeven maar nog niet afgerond. Een doorontwikkeling van de stijl van leidinggeven is in 2022 begonnen.

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 2021 is de gemiddelde leeftijd nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2020. Er zijn drie mensen meer ingestroomd dan uit dienst gegaan.

Tabel 6.1: Opbouw en samenstelling werkorganisatie per 31 december 2021

| <b>Personeelsopbouw</b>                  |                  | <b>Totaal</b> | <b>Mannen</b> | <b>Vrouwen</b> |
|------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|
| Aantal personeelsleden                   |                  | 56            | 35            | 21             |
| Gemiddelde leeftijd                      |                  | 46,4          | 47,7          | 44,2           |
| Gemiddelde diensttijd                    |                  | 13,8          | 13,7          | 14             |
|                                          |                  |               |               |                |
| Gedetacheerden                           |                  | 7             | 3             | 4              |
|                                          |                  |               |               |                |
| Instroom in 2021                         |                  | 7             | 5             | 2              |
| Uitstroom 2021                           |                  | 4             | 2             | 2              |
| <b>Totaal formatie excl. detachering</b> | <b>51,19 fte</b> | <b>56</b>     | <b>35</b>     | <b>21</b>      |
|                                          |                  |               |               |                |
| <b>Personeelsopbouw per afdeling</b>     |                  | <b>Totaal</b> | <b>Mannen</b> | <b>Vrouwen</b> |
| Directie, MT en staf                     |                  | 6             | 2             | 4              |
| K & M                                    |                  | 17            | 11            | 6              |
| Bedrijfsvoering                          |                  | 10            | 2             | 8              |
| V & O binnen                             |                  | 13            | 10            | 3              |
| V & O buiten                             |                  | 10            | 10            | 0              |
| <i>Gedetacheerden</i>                    |                  | 7             | 3             | 4              |
| <b>Totaal</b>                            |                  | <b>63</b>     | <b>38</b>     | <b>25</b>      |

## 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 geledingen binnen de organisatie.



Scholing en persoonlijke ontwikkeling zijn binnen Groninger Huis structureel verankerd, waarvoor jaarlijks ook de benodigde middelen worden vrijgemaakt. Voor de leden van de Raad van commissarissen en voor 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 2021 hebben we € 57.955 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 om zijn of haar werkzaamheden uit te voeren.

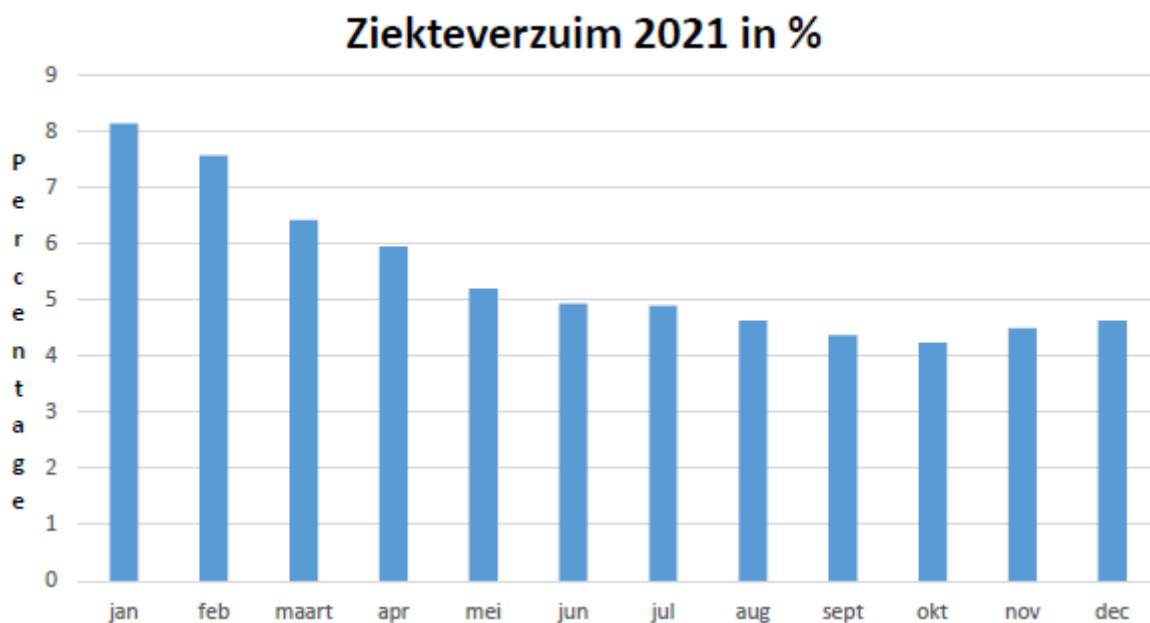
Wanneer een dergelijke situatie zich voordoet, proberen we door middel van ons verzuim- en re-integratiebeleid de medewerker op een zo zorgvuldig mogelijke manier weer in de werksituatie terug te brengen. Ter ondersteuning hiervan is Groninger Huis aangesloten bij de Arbodienst Groningen (Arbo Unie), 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 bedrijfsgesondheidskundig onderzoek c.q. periodiek arbeidsgezondheidskundig onderzoek (risicogericht).

Over heel 2021 bedroeg het gemiddelde verzuimpercentage 5,45% ten opzichte van 7,13% in 2020. Het is verheugend om te zien dat het verzuimpercentage fors naar beneden is gebracht ten opzichte van 2020. Het verzuim 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 ongeveer 80% van het totale verzuim bedraagt.

In de volgende grafiek is het verloop van het ziekteverzuim over het afgelopen jaar 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 2021 heeft de bestuurder in haar rol als werkgever acht keer 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 2021 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.

#### **6.5 Bestuur Groninger Huis**

Vanaf 1 juli 2020 is mevrouw L. Broekhuizen de directeur-bestuurder van Groninger Huis. In de volgende overzichten zijn respectievelijk de nevenfuncties en salarisgegevens van de bestuurder opgenomen.

| Naam                  | Beroep               | Nevenfuncties:      |
|-----------------------|----------------------|---------------------|
| L.K. Broekhuizen-Smit | Directeur-bestuurder | Lid RVT PI Ter Apel |

| Salariselementen en gegevens dienstverband L.K. Broekhuizen-Smit                                          |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Brutosalaris                                                                                              | € 120.848  |
| Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen                                                        | € 0        |
| Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies)                                   | € 18.391   |
|                                                                                                           | -----      |
| Totale uit publieke middelen gefinancierde bezoldiging en relevant voor toepassing van de WNT ongewijzigd | € 139.239  |
| Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)                                                   | 12         |
| Omvang van het dienstverband in het boekjaar                                                              | 36 uur     |
| Einde dienstverband                                                                                       | 30-06-2024 |

De door de werkgever betaalde verplichte sociale verzekeringspremies bedroegen in 2021 € 13.088,84. Dit bedrag valt niet onder de WNT.

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor een bestuurder van Groninger Huis is €153.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of de omvang van het dienstverband.

Naast haar jaarsalaris heeft de directeur bestuurder de beschikking over een auto van de zaak. De fiscale bijtelling hiervan bedroeg € 4.208,80 in 2021.

## 6.6 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 'studiebelastingen'. Bestuurders kunnen die punten alleen halen bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE-punten.

| Opleiding                                  | Organisatie | Datum      | Punten |
|--------------------------------------------|-------------|------------|--------|
| Bestuurders Noord Nederland                | Kjenning    | 17-02-2021 | 3      |
| Beleidsdag RVC                             | Kjenning    | 21-04-2021 | 2      |
| Bestuurder corporatie 21 <sup>e</sup> eeuw | Erly        | 10-11-2021 | 40     |
| Masterclass Wonen en Zorg                  | Coincide    | 23-11-2021 | 60     |
| Totaal                                     |             |            | 105    |

In 2021 heeft de bestuurder over een periode van 12 maanden 105 PE-punten verzameld. In 2020 heeft de bestuurder over een perioden van 6 maanden 6 PE-punten gehaald. Dit betekent dat de bestuurder in anderhalf jaar heeft voldaan aan de eis van Aedes die geldt voor een periode van drie jaar.

## 7 FINANCIËLE VERANTWOORDING: RESULTAAT, VERWACHTINGEN EN RISICOMANAGEMENT

### 7.1 Jaarrekening 2021

De jaarrekening 2021 is ingericht volgens het functionele model, conform de *Handleiding toepassen functionele indeling winst- en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2021*. 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 2021 bedraagt € 145,6 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 € 7 miljoen zichtbaar is. Dit resultaat wijkt nauwelijks af van de begroting.

Tabel 7.1: Resultaat

|                                             | Realisatie 2021 | Begroting 2021 | Realisatie 2020 |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Totale opbrengsten                          | 28.746          | 28.529         | 28.717          |
| Totale kosten                               | -18.376         | -18.288        | -15.546         |
| Waardeveranderingen vastgoed                | 141.031         | -6.198         | 55.210          |
| Saldo financiële baten en lasten            | -3.114          | -3.341         | -3.800          |
| Saldo overige posten                        | -               | -              | -               |
| Belastingen                                 | -2.650          | -1.710         | -2.837          |
| Resultaat                                   | 145.637         | -1.008         | 61.744          |
|                                             |                 |                |                 |
| Niet beïnvloedbare posten in het resultaat: |                 |                |                 |
| Belastingen                                 | -2.650          | -1.710         | -2.837          |
| Waardeveranderingen                         | 141.031         | -6.198         | 55.210          |
| Genormaliseerd resultaat                    | 7.256           | 6.900          | 9.371           |

In de begroting 2021 werd uitgegaan van een positief resultaat ad € 6,9 miljoen. Behoudens deze posten is het genormaliseerde resultaat € 0,3 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 2021 ad € 6,4 miljoen wordt ten gunste van de overige reserves gebracht;

- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 139,3 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 post waardeveranderingen vastgoed in het resultaat met ruim € 141 miljoen gestegen. De ontwikkeling van de marktwaarde is lastig te voorspellen.

Tabel 7.2: Begroot –Gerealiseerd resultaat

| Begroot – gerealiseerd resultaat<br>2021 (x € 1.000) |         |         |
|------------------------------------------------------|---------|---------|
| Begroot resultaat                                    |         | -1.008  |
| Niet beïnvloedbare posten                            |         |         |
| Belastingen                                          | -/- 940 |         |
| Waardeveranderingen                                  | 147.229 |         |
|                                                      |         | 146.289 |
| Hogere huuropbrengsten                               | 11      |         |
| Lager verkoopresultaat                               | -68     |         |
| Hogere overige bedrijfsopbrengsten                   | 274     |         |
| Lagere onderhoudslasten                              | 20      |         |
| Hogere overige bedrijfslasten                        | -129    |         |
| Lagere rentelasten                                   | 227     |         |
| Overig, per saldo                                    | 21      |         |
| Totaal                                               |         | 356     |
| Gerealiseerd resultaat 2021                          |         | 145.637 |

## 7.2 Controle, verslaglegging en regelgeving

De externe controle van onze jaarstukken is in 2021 uitgevoerd door accountantskantoor Mazars. Mazars is met ingang van het boekjaar 2018 aangesteld als nieuwe accountant.

### 7.2.1 Rapportage en verslaglegging

In 2021 is tweemaal de periodieke rapportage uitgebracht onder de naam 'Onder de Loep' (ODL). In het derde tertiaal is geen ODL opgesteld in overleg met de RvC omdat deze tegelijkertijd beschikbaar komt met het jaarverslag. 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. Onderdeel van de ODL is de liquiditeitsprognose en realisatie. Tot slot nemen we in de ODL ook de actuele stand van zaken op in het kader van het risicomanagement, treasury en wordt verslag gedaan van contacten van de bestuurder met de diverse stakeholders.

Vanuit het interne programma Thuis werken aan Groninger Huis heeft de werkgroep Inzicht & Overzicht een dashboard opgesteld, met daarin voor de gebieden Betaalbaarheid, Beschikbaarheid, Kwaliteit en Interne Organisatie stuurindicatoren benoemd. Dit dashboard wordt maandelijks opgesteld en besproken.

### **7.2.2 Huurbevriezing en wet eenmalige huurverlaging**

De huren in de gereguleerde sector zijn van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 niet verhoogd. Dat betekent dat het maximale huurverhogingspercentage voor 2021 op 0% is gezet. Dit geldt voor woningcorporaties en particuliere verhuurders. Het gaat om zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) die op de ingangsdatum van het huurcontract een huurprijs hadden die niet hoger was dan de toenmalige liberalisatiegrens. Woningcorporaties worden tegemoet gekomen via de verhuurderheffing, zodat deze huurbevriezing niet ten koste gaat van de bouw, onderhoud en verduurzaming.

Daarnaast gold in 2021 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 hebben eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Voor Groninger Huis gaat het om bijna 200 huurders die een korting hebben gekregen tussen de € 1 en € 103.

## **7.3 De financiële toekomst**

### **7.3.1 Woningen**

In 2021 zijn 4 woningen verkocht. Hierdoor zijn de ingecalculerde verkoopopbrengsten lager uitgekomen dan begroot. In de begroting waren 12 woningen opgenomen. 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.

### **7.3.2 Aardbevingsproblematiek**

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.

Ook 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.

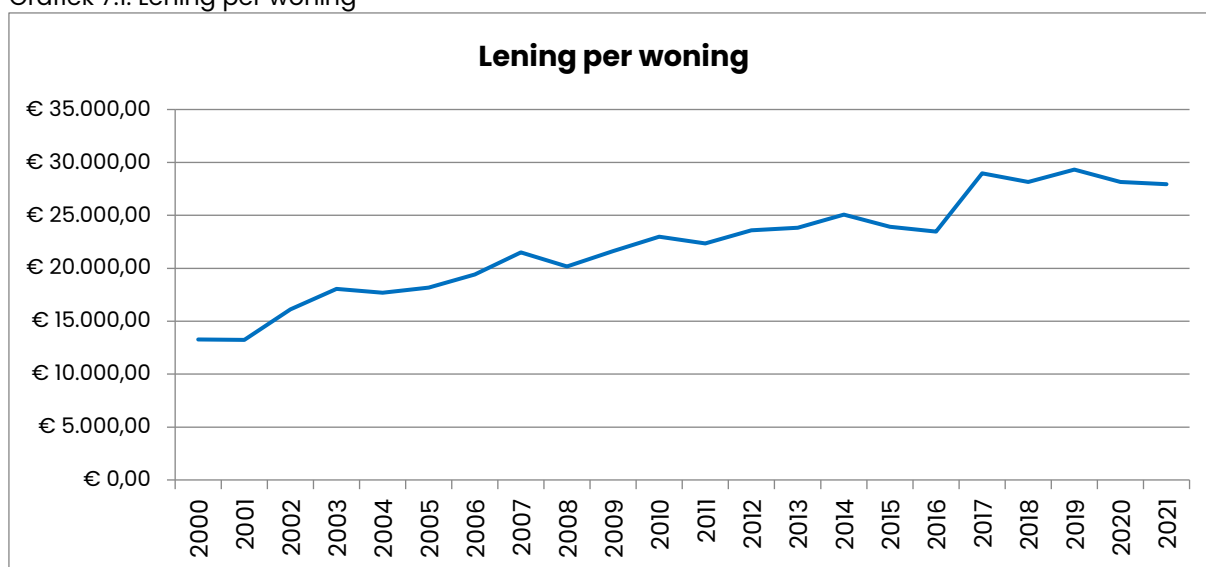
Het sluiten van de overeenkomst 'Bestuursakkoord november 2020' tussen gemeenten en het rijk moet gaan zorgen voor een versnelling van de beoordeling van woningen die vallen binnen het versterkingsgebied. Met de nieuwe beoordelingsmethode 'typologieaanpak' worden woningen niet langer individueel beoordeeld, maar op basis van bouwsystemen. Een eigenaar die al een versterkingsadvies heeft, kan kiezen voor een herbeoordeling. Aan de keuze voor een herbeoordeling hangt, afhankelijk van de regeling waaronder de woning valt, bovendien een compensatie tussen € 17.000,- en € 30.000,- per woning. Voor Groninger Huis betekent deze nieuwe manier van beoordelen maatwerk en extra druk op ons werkapparaat; we kunnen nu een afweging maken op woningniveau en niet meer alleen op gebiedsniveau.

De opgave is complex. De algemene opinie over de resultaten die met name met de overheid zijn bereikt zijn tot nu toe niet positief. Bij Groninger Huis werken we binnen de mogelijkheden die we hebben hard om de ingrijpende opgave een succesvol vervolg te geven. Samen met de inwoners van het gebied, de gemeente en de NCG.

### 7.3.3 Schuld per woning

Een ander aspect waar we alert op zullen moeten blijven is de ontwikkeling van de leningenportefeuille. De gemiddelde lening per woning is de afgelopen 20 jaar meer dan verdubbeld van ongeveer € 13.000 naar ongeveer € 29.000 in 2019. Vanaf 2020 is de gemiddelde lening per woning weer licht 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 Loan-to-Value 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 verkoopopbrengsten dan wel door middel van externe financiering worden bekostigd.

Daarnaast ontvangen we subsidies voor het slopen, nieuwbouwen en onderhouden van woningen in het aardbevingsgebied. Het gaat om woningen in de batch 1588 en Hart van Opwierde in Appingedam en voor woningen in het waardedalingsgebied. Hiervoor krijgen we betere en toekomstbestendigere woningen terug.

Ook vinden, veel meer dan in het verleden, investeringen in bestaande woningen plaats. Denk daarbij aan energetische maatregelen. 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 2021 zijn drie nieuwe leningen van in totaal € 18 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.

## **7.4 Marktwaaarde en beleidswaarde**

### **7.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde**

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. De prijsstijging in 2021 was in de provincie Groningen het hoogst in Nederland. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Samen met de blijvend lage kapitaalmarktrente zorgde dit voor historische prijsstijgingen van koopwoningen. Voor de woningportefeuille van Groninger Huis heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 145 miljoen gegroeid naar een waarde van € 598 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 32%.

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 getaxeerde waarde per woning is daardoor in 2021 ook gestegen naar € 133.000 tegenover een waarde van € 101.000 per woning in 2020.

### **7.4.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.



Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde 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 is in 2021 met € 31,9 miljoen toegenomen waarvan € 7,5 miljoen veroorzaakt wordt door opgeleverde nieuwbouw. De beleidswaarde bedraagt ultimo 2021 € 238,5 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde zou doen vermoeden dat door wijzigingen in het corporatiebeleid de waarde van het vastgoed fluctueert. De grootste wijziging wordt echter veroorzaakt door de (verwachte) ontwikkeling van de WOZ-waarde en de lagere ingerekende verhuurderheffing.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 350,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen bij het vermogen inbegrepen (2020: € 211,2 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 de full-versie van het *Handboek modelmatig waarderen* bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 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 de huurprijs doorgaans niet worden verhoogd tot de markthuur en wijken de werkelijke onderhouds- en beheerlasten af van de ingerekende normen in de marktwaarde. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

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 komt tot uitdrukking in het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 359 miljoen. Dit impliceert dat circa 76% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn aanwendbaar is (2020: 63%). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 is weergegeven in Tabel 7.3.

In onderstaande tabel is het maatschappelijk rendement dat de corporatie realiseert, zichtbaar gemaakt. Door de beleidswaarde te confronteren aan de hoogte van de leningenportefeuille kan de financiële ruimte, na aftrek van een risicobuffer, worden berekend. De maatschappelijke bijdrage van Groninger Huis kan nader worden gespecificeerd in een aantal beleidsvelden, te weten:

- Bijdrage aan beschikbaarheid: marktwaarde op basis van doorexploiteren in plaats van woningverkoop bij mutatie;
- Bijdrage aan betaalbaarheid: marktwaarde op basis van harmonisatie op basis van het eigen streefhuurbeleid in plaats van optrekken naar markthuren;
- Bijdrage aan kwaliteit: marktwaarde op basis van het eigen onderhoudsbeleid in plaats van onderhoud volgens de kenmerken van de vastgoedmarkt;
- Bijdrage aan beheer: marktwaarde op basis van de eigen beheerkosten in plaats van marktconforme normen.

Tabel 7.3 Marktwaarde-Beleidswaarde (x€ 1.000,-)

| Omschrijving                       | bedrag   |                |
|------------------------------------|----------|----------------|
| <b>Marktwaarde verhuurde staat</b> |          | <b>597.914</b> |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren)  | -51.601  |                |
| Betaalbaarheid (huren)             | -181.486 |                |
| Kwaliteit (onderhoud)              | -112.794 |                |
| Beheer (beheerkosten)              | -13.487  |                |
| Subtotaal                          | -359.368 |                |
| <b>Beleidswaarde</b>               |          | <b>238.546</b> |

#### 7.4.4 Financiële ratio's en grenswaarden

Op 15 juli 2021 hebben Aw en WSW het geactualiseerde gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd met een daarin de 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).

Tabel 7.4 Financiële ratio's

| Ratio          | Norm Aw/WSW | Realisatie Groninger Huis 2021 |
|----------------|-------------|--------------------------------|
| ICR            | >1,40       | 2,6                            |
| LTV            | <85%        | 52%                            |
| Solvabiliteit  | >15%        | 45%                            |
| Dekkingsratio  | <70%        | 26%                            |
| Onderpandratio | <70%        | 26%                            |

#### **7.4.5 Interne signaleringsnorm**

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. De interne norm wordt niet als harde norm beschouwd, maar als signaalfunctie.

### **7.5 Risicobeheersing**

#### **7.5.1 Prijsrisico**

Groninger Huis heeft geen effecten, waardoor geen sprake is van prijsrisico ten aanzien van de waardering van effecten.

#### **7.5.2 Valutarisico**

Groninger Huis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### **7.5.3 Renterisico**

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Groninger Huis risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Groninger Huis een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente.

In de loop van 2021 loopt de inflatie op met als gevolg dat eind 2021 de sterkste inflatiestijging in 20 jaar is gemeten. Het is de vraag in hoeverre deze hogere inflatie van tijdelijke aard dan wel langdurig is. En vervolgens welk effect dit zal hebben op de kapitaalmarktrente.

#### **7.5.4 Kredietrisico**

Groninger Huis maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Echter vanwege hoge liquiditeiten loopt Groninger Huis hier beperkt risico.

#### **7.5.5 Liquiditeitsrisico**

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Groninger Huis zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord. Maandelijks wordt een liquiditeitsprognose opgesteld en besproken.

Groninger Huis voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Voor de beschikbaarheid van financiering is Groninger Huis afhankelijk van de borging door het WSW.

### **7.6 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 beheersen 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 kregen 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 hebben een koppeling gemaakt tussen de strategie en doelen van de organisatie en strategisch, tactische en operationele risico's. Daarnaast hebben we een risicogerichte koppeling van eerstelijnscontroles met de risico's op afdelingsniveau ingericht. De risico's hebben we opgenomen in een strategiekaart met kritische succesfactoren, zodat we op een snelle en overzichtelijke manier inzicht krijgen van de status van onze risico's. Vervolgens rapporteren we periodiek over de status van de risico's.

Accent Advies heeft ons ondersteund bij de herinrichting van ons risicomanagement. In december 2020 zijn gesprekken gevoerd binnen de organisatie om de IST situatie in beeld te brengen. Vervolgens is de SOLL situatie in kaart gebracht. Uit de analyse van de IST situatie blijkt dat wij op het volwassenheidsniveau van ons risicomanagement tussen het niveau 'oriënterend' en 'basis-op-orde' zitten. Onze ambitie is het volwassenheidsniveau op minimaal 'basis-op-orde' te brengen. Om dit te bereiken hebben we een routekaart opgesteld met daarin de volgende stappen:

1. Het versterken van het strategisch risicomanagement met een herijking van de strategische risico's en deze vervolgens te koppelen aan strategische doelstellingen en strategische KPI's (inclusief het benoemen van risico-eigenaren voor effectieve sturing en beheersing).
2. Het expliciet vastleggen van de risicobereidheid, zowel de kwalitatieve risicobereidheid (bijvoorbeeld in de vorm van een 'risicobereidheidskader') en kwantitatieve risicobereidheid (bijvoorbeeld meer expliciete en onderbouwde uitspraken over financiële buffers c.q., de remweg).
3. Het risicomanagementbeleid een slag pragmatischer uitwerken, zodat zichtbaar wordt wat ieders rol in de organisatie is op het gebied van risicomanagement.
4. Het inrichten van een meer gestructureerd proces van risicomanagement op operationeel niveau.

5. Het verbeteren van de risicorapportage(s) door het integreren van prestatie management en risicomanagement (in een overzichtelijke dashboard rapportage), met onderliggende historische en vooruitkijkende analyses.
6. Een visie op de 3e lijn inclusief een plan van aanpak voor de audit rol (met andere woorden hoe wil Groninger Huis de 3e lijn invullen).
7. Versterking van het risicobewustzijn (onderdeel breder organisatie veranderingstraject) en uitwerken van inzicht (en sturing) op soft controls.

### 7.6.1 Routekaart Stap 1

In januari 2021 heeft het MT het strategisch risicomanagement versterkt met een herijking van de strategische risico's. Vervolgens zijn deze risico's gekoppeld aan onze strategische doelen. Tevens zijn risico-eigenaren benoemd voor effectieve sturing en beheersing. In ons beleidsplan "Duurzaam Effectief" 2019-2021 zijn de volgende strategische doelstellingen benoemd, waarbij in de uitwerking van de risico's de doelstelling Organisatie opgedeeld is in interne organisatie en toekomstbestendige organisatie.

Tabel 7.5 Organisatiedoelen

|                   |                             |                                   |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1. Duurzaamheid   | 4. Langer Zelfstandig Wonen | 7. ICT en informatie              |
| 2. Betaalbaarheid | 5. Woningvoorraad           | 8. Interne organisatie            |
| 3. Leefbaarheid   | 6. Communicatie             | 9. Toekomstbestendige organisatie |

In maart 2020 is een landelijk onderzoek uitgevoerd door Accent Advies naar de belangrijkste strategische risico's in de corporatiesector. Wij hebben als uitgangspunt voor het koppelen van de strategische risico's de 20 risico's uit de corporatiesector genomen. Groninger Huis heeft haar werkgebied in Noord en Oost Groningen. In dit gebied vinden vanwege gaswinning aardbevingen plaats. Daarom voegen wij aan de landelijke set risico's het lokale risico Aardbevingen toe.

De bestaande strategische risico's zijn gekoppeld aan de 21 risico's van de corporatiesector. Vervolgens is een koppeling gemaakt van de doelstellingen van Groninger Huis met de strategische risico's. Periodiek worden de strategische risico's geactualiseerd.

Tabel 7.6 Strategische risico's

| nr | Strategisch risico                                   |
|----|------------------------------------------------------|
| 1  | Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit        |
| 2  | Alternatieve vormen van sociale huisvesting          |
| 3  | Toename sociaal activisme                            |
| 4  | Onaantrekkelijkheid corporatie sector als werkgever  |
| 5  | Behoudende risicocultuur                             |
| 6  | Majeure veranderingen in rente en inflatie           |
| 7  | Betaalbaarheid huurder onder druk                    |
| 8  | Afbrokkelende financiële solidariteit in het stelsel |
| 9  | Duurzaam verdienmodel sector                         |
| 10 | Niet realiseren van maatschappelijke opgave          |
| 11 | Toenemend aandeel kwetsbare huurders                 |
| 12 | Huidige woningbezit ontoereikend                     |
| 13 | Lange termijn mismatch vraag en aanbod               |
| 14 | Toename veiligheidsincidenten                        |
| 15 | Nieuwe Normaal risico                                |
| 16 | Te ambitieuze duurzaamheid opgave                    |
| 17 | Onvoldoende aanpassingen aan klimaatveranderingen    |
| 18 | Disruptieve technologische vernieuwing               |
| 19 | Onvoldoende innovatief ICT vermogen                  |
| 20 | Toenemende afhankelijkheid van data                  |
| 21 | Aardbevingen                                         |

Om de risico's op grootte te kunnen beoordelen, hebben we de risico's gewogen door het toekennen van een score op kans en impact. De vier hoogste risico's zijn:

Tabel 7.7 Vier hoogste risico's

| nr | Strategisch risico                   | Kans (1-10) | Impact (1-10) | Weging (K*I) |
|----|--------------------------------------|-------------|---------------|--------------|
| 9  | Duurzaam verdienmodel sector         | 6           | 7             | 42           |
| 11 | Toenemend aandeel kwetsbare huurders | 7           | 6             | 42           |
| 12 | Huidige woningbezit ontoereikend     | 6           | 7             | 42           |
| 21 | Aardbevingen                         | 6           | 7             | 42           |

### 7.6.2 Routekaart Stap 2

Een belangrijke volgende stap in het strategisch risicomanagement is het formuleren van de risicobereidheid van de corporatie in relatie tot de gesignaleerde strategische risico's. De risicobereidheid van een corporatie geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die een corporatie bereid is aan te gaan bij het realiseren van haar doelstellingen. In de periode april-mei 2021 heeft Groninger Huis onder begeleiding van Accent Advies haar risicobereidheid vastgesteld. Daarbij is de volgende aanpak gehanteerd:

- Aan de hand van een vragenlijst is het risicobereidheidsprofiel van bestuur en management team leden van Groninger Huis in kaart gebracht. De vragenlijst is ingevuld door de directeur-bestuurder, de manager Klant en Markt, de manager Vastgoed & Ontwikkeling, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. Tevens is het risicobereidheidsprofiel in een bredere groep medewerkers uitgetzet.

- Tijdens een dialoogsessie op 21 mei 2021 zijn de uitkomsten uit de vragenlijst besproken met de directeur-bestuurder en het management team en is de risicobereidheid van Groninger Huis verder verkend door middel van het bespreken van enkele dilemma's voortkomend uit de strategische doelstellingen van Groninger Huis.
- Het resultaat van de dialoogsessie is een verkenning van het risicobereidheidsprofiel en een aantal richtinggevende uitspraken (algemeen en per organisatiedoelstelling) die invulling geven aan het begrip risicobereidheid voor Groninger Huis.

De individuele responses van de deelnemers op het gebied van risicofilosofie laten een gemengd beeld zien. Drie deelnemers van de dialoogsessie beoordelen de risicofilosofie van Groninger Huis als behoudend/modaal en twee deelnemers als modaal/licht vooruitstrevend.

De individuele responses op het gebied van de volwassenheid van het risicomanagement liggen relatief dicht bij elkaar. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een redelijk gedeeld beeld (tussen oriënterend en basis-op-orde), een oordeel dat in lijn is met de eerder gepresenteerde 'routekaart risicomanagement Groninger Huis'.

Bij het opstellen van de richtinggevende uitspraken is het opvallend dat er nog niet echt een duidelijke keuze wordt gemaakt tussen de (drie) belangrijkste strategische doelstellingen. Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan moet hier meer aandacht voor komen (Wat vinden we nu echt belangrijk?).

### **7.6.3 Routekaart Stap 3**

In de derde stap van de opzet van ons risicomanagement wordt het risicomanagementbeleid een slag pragmatischer uitgewerkt, zodat zichtbaar wordt wat ieders rol in de organisatie is op het gebied van risicomanagement. Begin 2022 is alle input van de reeds uitgevoerde stappen verwerkt in het geactualiseerde risicomanagementbeleid.

### **7.6.4 Routekaart Stap 4**

Het operationeel risicomanagement proces start met het identificeren van de risico's in de verschillende processen van de organisatie. Het is belangrijk dat medewerkers vanaf het begin bij het risicomanagement proces worden betrokken. Op deze manier wordt ook het risicobewustzijn van de medewerkers verhoogd.

Op 25 maart 2021 hebben we een medewerkersbijeenkomst gehad waarin onze vier programma's voor 2021 in worden gepresenteerd. Eén van de programma's is Inzicht & Overzicht. Onderdeel van dit programma is risicomanagement. Medewerkers die zich aanmelden voor dit programma gaan meedenken over procesmanagement, operationele risico's en bijbehorende beheersmaatregelen. Met de inrichting van het nieuwe ERP in 2022 gaan we alle processen doorlopen en indien nodig aanpassen.

In december 2021 heeft het MT besloten om ons risicomanagement volgens het model *Three lines of defense* in te voeren. Dit model gaat ervan uit dat een organisatie drie verdedigingslinies heeft in de beheersing van risico's. De eerste essentiële verdedigingslinie

is het lijnmanagement en de medewerkers in de organisatie zelf. De tweede verdedigingslinie wordt gevormd door functionarissen die zich specifiek bezighouden met het stellen van kaders, het toetsen, controleren en signaleren van risico's. De interne of externe audit functie is de derde verdedigingslinie in het model.

Met ingang van 1 januari 2022 hebben we voor de hoog risicoprocessen een eerste lijncontrole (ELC) ingericht. De ELC's worden per tertiaal uitgevoerd en vastgelegd in een dossier. Daarnaast hebben we de tweede lijncontrole (TLC) ingericht. De ELC's worden door de tweede lijn beoordeeld en eventuele bevindingen worden teruggekoppeld. Een aantal ELC's betreffen een 100% controle en de overige controles zijn op basis van een risicogerichte steekproef. De controller gaat toezien op de werking van de ELC en TLC.

#### **7.6.5 Routekaart Stap 5**

Periodiek rapporteren wij over risicomanagement in de Onder de Loep. Wij maken melding van de voortgang van de herijking van ons risicomanagement en wij geven de top 4 weer van onze strategische risico's. Daarnaast gaan wij rapportages verzorgen over de tactische en operationele risico's en de opmerkelijke bevindingen uit de bijbehorende beheersmaatregelen.

#### **7.6.6 Routekaart Stap 6**

Een bekend inrichtingsmodel voor risicomanagement is het Three Lines of Defense (3LoD) model. Dit model gaat ervan uit dat een organisatie drie verdedigingslinies heeft in de beheersing van risico's. De inrichtingsprincipes van het 3LoD model houden niet in dat voor iedere Line of Defence een aparte afdeling ingericht moet worden maar dat de rollen onafhankelijk van elkaar zijn belegd binnen de organisatie.

Met de inrichting van een control functie binnen een organisatie wordt het risicomanagement en de governance van een organisatie versterkt. Wij zijn een corporatie met minder dan 5000 verhuureenheden en zijn daardoor volgens de evaluatie van de woningwet niet verplicht een onafhankelijke controller aan te stellen.

Ondanks dat Groninger Huis niet verplicht is een controller aan te stellen, hebben we besloten dit toch te gaan doen. Onze opgave is dermate groot en complex dat wij graag een paar kritische ogen willen laten mee kijken. Omdat Groninger Huis geen fulltime controller nodig heeft hebben wij tijdelijk een controller aangesteld. Wij zijn in gesprek met buur-corporaties om te kijken of we een samenwerkingsverband kunnen opzetten op het gebied van control en/of audit, zodat de derde lijn nog beter ingevuld kan worden.

#### **7.6.7 Routekaart Stap 7**

Gedrag en houding bepalen het succes van risicomanagement. Voor iedere organisatie is het beheersen van risico's essentieel om te waarborgen dat de doelstellingen van de organisatie gerealiseerd worden. Het succes van risicomanagement staat of valt met de houding en het gedrag in de organisatie ten aanzien van risico's: de risicocultuur.

Mede hierdoor stellen toezichthouders en regelgevers soft controls steeds dwingender aan de orde. Soft controls zijn alle niet-tastbare maar wel gedrag-beïnvloedende factoren in organisaties die kunnen helpen bij het realiseren van doelen en het managen van risico's.



Ze komen niet in de plaats van regels, protocollen of procedures. Ook hard controls zijn nodig, om duidelijk te maken wat het gedrag is dat de organisatie verlangt. Maar hard controls blijken ineffectief als die, bij afwezigheid van goed ontwikkelde soft controls, verkeerd worden begrepen, omzeild of zelfs misbruikt. Hard en soft controls beïnvloeden samen het gedrag van mensen, er is in de organisatie een juiste balans nodig.

Wij gaan aan de hand van de soft controles van het model van KPMG met acht dimensies van cultuur aan de slag binnen Groninger Huis om ons risicobewustzijn te vergroten.

### **7.7 Impact coronavirus op de continuïteit**

De grootste risico's leken aan het begin van de coronacrisis te duiden op waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Nadat de risico's in het eerste coronajaar beperkt waren, zijn de effecten in 2021 ook beperkt gebleven.

Wat betreft de bedrijfsactiviteiten van Groninger Huis hebben nieuwbouw, onderhoud en dienstverlening aan klanten geen noemenswaardige nadelige effecten ondervonden in 2021. Liquiditeitsrisico's en discontinuïteitsrisico's hebben niet plaatsgevonden.

### **7.8 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 KENGETALLEN

|                                             | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b><u>Aantal verhuureenheden</u></b>        |       |       |       |       |       |
| Beginvoorraad DAEB bezit                    | 4.394 | 4.385 | 4.334 | 4.302 | 4.308 |
| Nieuwbouw / aankoop                         | 56    | 25    | 83    | 46    | 19    |
| Sloop                                       | -31   | 0     | -19   | -2    | -17   |
| Verkoop                                     | -4    | -14   | -13   | -13   | -8    |
| Herverdeling / herclassificatie             | 0     | -2    | 0     | 1     | 0     |
| Eindvoorraad DAEB bezit                     | 4.415 | 4.394 | 4.385 | 4.334 | 4.302 |
| Niet-DAEB bezit                             | 277   | 276   | 273   | 274   | 244   |
| Sloop                                       | 0     | -1    | 0     | 0     | 0     |
| Verkoop                                     | 0     | 0     | 0     | -1    | 0     |
| Herverdeling / herclassificatie             | 0     | 2     | 3     | 0     | 30    |
| Eindvoorraad niet-DAEB bezit                | 277   | 277   | 276   | 273   | 274   |
| Totaal bezit                                | 4.692 | 4.671 | 4.661 | 4.607 | 4.576 |
| <b><u>Aantal naar soort</u></b>             |       |       |       |       |       |
| Woningen                                    | 4.457 | 4.436 | 4.425 | 4.374 | 4.344 |
| Bedrijfspannen                              | 24    | 24    | 25    | 25    | 24    |
| Parkeervoorzieningen                        | 211   | 211   | 211   | 208   | 208   |
|                                             | 4.692 | 4.671 | 4.661 | 4.607 | 4.576 |
| <b><u>Kwaliteit en onderhoud</u></b>        |       |       |       |       |       |
| <b><u>Woningen naar bouwjaar</u></b>        |       |       |       |       |       |
| tot 1945                                    | 35    | 35    | 35    | 35    | 35    |
| 1945 - 1959                                 | 334   | 336   | 336   | 345   | 347   |
| 1960 - 1969                                 | 1.008 | 1.038 | 1.044 | 1.063 | 1.073 |
| 1970 - 1979                                 | 1.375 | 1.377 | 1.385 | 1.315 | 1.272 |
| 1980 - 1989                                 | 605   | 606   | 606   | 607   | 607   |
| 1990 - 1999                                 | 301   | 301   | 301   | 301   | 301   |
| 2000 - 2009                                 | 481   | 481   | 481   | 481   | 482   |
| 2010 en later                               | 318   | 262   | 237   | 227   | 227   |
|                                             | 4.457 | 4.436 | 4.425 | 4.374 | 4.344 |
| <b><u>Onderhoudsuitgaven per woning</u></b> |       |       |       |       |       |
| Planmatig onderhoud in euro's               | 1.147 | 1.106 | 1.104 | 910   | 716   |
| Niet planmatig onderhoud in euro's          | 540   | 544   | 546   | 626   | 569   |
| Totaal per woning in euro's                 | 1.687 | 1.650 | 1.649 | 1.536 | 1.285 |
| <b><u>Reparatieverzoeken</u></b>            |       |       |       |       |       |
| Aantal reparatieverzoeken                   | 7.858 | 7.866 | 8.216 | 8.016 | 6.713 |
| Per woning                                  | 1,8   | 1,8   | 1,9   | 1,8   | 1,5   |

|                                                    | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b><u>Huur en verhuur</u></b>                      |       |       |       |       |       |
| Gemiddeld aantal punten WWS                        | 144,7 | 144,1 | 143,4 | 142,6 | 142,4 |
| <b><u>Aantal woningen naar huurprijsklasse</u></b> |       |       |       |       |       |
| Goedkoop                                           | 778   | 617   | 719   | 804   | 798   |
| Betaalbaar                                         | 3.478 | 3.456 | 3.352 | 3.209 | 3.196 |
| Duur                                               | 201   | 363   | 354   | 361   | 350   |
| Totaal                                             | 4.457 | 4.436 | 4.425 | 4.374 | 4.344 |
| Gemiddeld percentage huuraanpassing                | 0     | 2,6   | 1,6   | 1,4   | 0,3   |
| Aantal mutaties                                    | 363   | 392   | 336   | 384   | 376   |
| Mutatiegraad                                       | 8,1%  | 8,8%  | 7,6%  | 8,8%  | 8,4%  |
| Huurderving (x € 1.000)                            | 605   | 489   | 314   | 337   | 345   |
| Huurderving in % van de jaarhuur                   | 2,1%  | 1,7%  | 1,1%  | 1,3%  | 1,0%  |
| Huurachterstand (x € 1.000)                        | 299   | 304   | 326   | 262   | 259   |
| Waarvan:                                           |       |       |       |       |       |
| Zittende huurders                                  | 108   | 134   | 200   | 152   | 174   |
| Vertrokken huurders                                | 191   | 170   | 126   | 110   | 85    |
| <b><u>Financiële continuïteit</u></b>              |       |       |       |       |       |
| Eigen vermogen per woning (x € 1.000)              | 106   | 74    | 60    | 50    | 47    |
| Gemiddelde lening per woning (x € 1.000)           | 28    | 28    | 29    | 28    | 29    |
| Interest Coverage Ratio (ICR)                      | 2,6   | 2,6   | 2,0   | 1,9   | 3,1   |
| Loan to Value (LTV)                                | 53%   | 60%   | 66%   | 62%   | nb    |
| Solvabiliteit                                      | 45%   | 37%   | 34%   | 37%   | nb    |
| Dekkingsratio *)                                   | 26%   | 37%   | 33%   | 36%   | 39%   |
| Onderpandratio                                     | 26%   | 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 2021

Het jaar 2021 werd, net als 2020, grotendeels beheerst door COVID-19. We werkten nog steeds veel thuis en het klantcontact was minimaal. De meeste vergaderingen waren digitaal, net als de cursussen en andere bijeenkomsten.

We hopen dat we in 2022 meer fysiek bij elkaar kunnen komen en bijeenkomsten voor de achterban kunnen organiseren. Dit zorgt toch voor meer verbinding, kortere lijntjes en een goede samenwerking.

### OR leden

In 2021 bestond de OR uit 5 leden:

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Jolein Amsinga     | voorzitter |
| Jonne Boogaart     | secretaris |
| Bert de Vries      | lid        |
| Alfred Sterrenberg | lid        |
| Martin Brouwer     | lid        |

### Overleg OR en directie

De OR en de directie hebben in 2021 acht keer vergaderd, waarvan twee vergaderingen met de RvC erbij.

*In 2021 kwamen o.a. de volgende zaken aan de orde:*

- Jaarrekening en jaarverslag 2020
- Beleidsplan
- COVID-19
- Thuiswerken aan Groninger Huis
- Visitatie
- Projecten
- Begroting en MJP
- Nieuw ERP systeem
- Secundaire arbeidsvoorwaarden

### Instemmingsrecht

In 2021 heeft de OR instemming verleend in de volgende zaken:

- Gesprekscyclus en beoordelingsformulier

### Verkiezingen 2022

Op 31 december 2021 waren twee zetels verkiesbaar. De zetel van Alfred en de tijdelijke zetel van Martin kwamen vrij. De OR heeft aan het eind van het jaar verkiezingen uitgeschreven. Twee collega's hebben zich aangemeld. Hiermee is de OR vastgesteld, er hoefden geen verkiezingen gehouden te worden. Vanaf januari 2022 versterken Justin Hartman en Bert Antema de OR.

### **Cursus OR**

In 2021 heeft de OR in verband met corona een digitale cursus gevolgd. Dit is ons niet goed bevallen, je mist interactie en samenwerking. In 2022 gaat de OR in de nieuwe samenstelling fysiek op cursus.

### **OR per 1 januari 2022**

De samenstelling van de OR is per 1 januari 2022

|                |            |
|----------------|------------|
| Jonne Boogaart | voorzitter |
| Jolein Amsinga | secretaris |
| Bert de Vries  | lid        |
| Justin Hartman | lid        |
| Bert Antema    | lid        |

## **JAARREKENING**

## Woonstichting Groninger Huis

| Jaarrekening 2021 | Pagina |
|-------------------|--------|
|-------------------|--------|

---

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Balans                                   | 71  |
| Winst- en verliesrekening                | 73  |
| Kasstroomoverzicht                       | 74  |
| Waarderingsgrondslagen                   | 76  |
| Toelichting op de balans                 | 97  |
| Toelichting op winst- en verliesrekening | 111 |
| Toelichting op kasstroomoverzicht        | 119 |
| Overige gegevens                         | 122 |
| Controleverklaring                       | 123 |

# Balans

Balans per 31 december 2021

| Activa                                                      | Toe-<br>lichting | Balans<br>31-12-2021 | Balans<br>31-12-2020 |
|-------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Vaste activa</b>                                         |                  |                      |                      |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  | 1                |                      |                      |
| DAEB-vastgoed in exploitatie                                | 1.1              | 580.231              | 438.153              |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                           | 1.1              | 17.681               | 14.656               |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 1.2              | 637                  | 698                  |
| Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie             | 1.3              | 2.925                | 7.907                |
| Totaal vastgoedbeleggingen                                  |                  | 601.474              | 461.414              |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               | 2                |                      |                      |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 2.1              | 1.682                | 1.798                |
| Totaal materiële vast activa                                |                  | 1.682                | 1.798                |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              | 3                |                      |                      |
| Latente belastingvorderingen                                | 3.1              | 959                  | 1.073                |
| Totaal financiële vaste activa                              |                  | 959                  | 1.073                |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                  |                  | 604.115              | 464.285              |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                  |                      |                      |
| <b>Vorraden</b>                                             | 4                | 199                  | 174                  |
| <b>Vorderingen</b>                                          | 5                |                      |                      |
| Huurdebiteuren                                              | 5.1              | 82                   | 96                   |
| Overige vorderingen                                         | 5.2              | 350                  | 329                  |
| Overlopende activa                                          | 5.3              | 68                   | 119                  |
| Totaal vorderingen                                          |                  | 500                  | 544                  |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | 6                | 11.011               | 2.367                |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              |                  | 11.710               | 3.085                |
| <b>Totaal activa</b>                                        |                  | 615.825              | 467.370              |



(bedragen x € 1.000)

na resultaatbestemming

| Passiva                                                                               | Toe-<br>lichting | Balans<br>31-12-2021 | Balans<br>31-12-2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                                 | 7                |                      |                      |
| Herwaarderingsreserves                                                                | 7.1              | 350.429              | 211.179              |
| Overige reserves                                                                      | 7.2              | 123.787              | 117.400              |
| Totaal eigen vermogen                                                                 |                  | 474.216              | 328.579              |
| <b>Voorzieningen</b>                                                                  | 8                |                      |                      |
| Voorzieningen voor onrendabele investeringen<br>en herstructureringen                 | 8.1              | 0                    | 787                  |
| Overige voorzieningen                                                                 | 8.2              | 0                    | 0                    |
| Totaal voorzieningen                                                                  |                  | 0                    | 787                  |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                           | 9                |                      |                      |
| Schulden aan overheid                                                                 | 9.1              | 1.211                | 1.211                |
| Schulden aan banken                                                                   | 9.2              | 119.250              | 110.747              |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken<br>verkocht onder voorwaarden (VOV)    | 9.4              | 578                  | 653                  |
| Overige schulden                                                                      | 9.5              | 24                   | 6.689                |
| Totaal langlopende schulden                                                           |                  | 121.063              | 119.300              |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                                           | 10               |                      |                      |
| Schulden aan banken                                                                   | 10.1             | 6.285                | 12.910               |
| Schulden aan leveranciers                                                             | 10.2             | 1.470                | 896                  |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van<br>sociale verzekeringen en pensioenen | 10.3             | 461                  | 886                  |
| Overlopende passiva                                                                   | 10.4             | 12.330               | 4.012                |
| Totaal kortlopende schulden                                                           |                  | 20.546               | 18.704               |
| <b>Totaal passiva</b>                                                                 |                  | 615.825              | 467.370              |

# Winst – en Verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

| Omschrijving                                                                           | Toe-<br>lichting | 2021           | 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|
| (Functioneel model)                                                                    |                  |                |               |
| Huuropbrengsten                                                                        | 11               | 28.102         | 27.814        |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 12.1             | 973            | 956           |
| Lasten servicecontracten                                                               | 12.2             | -920           | -846          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | 13               | -1.532         | -1.703        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 14               | -9.085         | -8.731        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 15               | -4.102         | -3.633        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                |                  | 13.436         | 13.857        |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  |                  | 874            | 1.728         |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         |                  | -11            | -44           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              |                  | -485           | -1.317        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | 16               | 378            | 367           |
| Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille                                   | 17.1             | -2.347         | 570           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 17.2             | 143.364        | 54.640        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 17.3             | 15             | 17            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        |                  | 141.032        | 55.227        |
| Overige organisatiekosten                                                              | 21               | -3.094         | -765          |
| Kosten leefbaarheid                                                                    | 22               | -351           | -305          |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                          |                  | 147            | 10            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     |                  | -3.261         | -3.810        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | 23               | -3.114         | -3.800        |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      |                  | 148.287        | 64.581        |
| Belastingen                                                                            | 24               | -2.650         | -2.837        |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        |                  | <b>145.637</b> | <b>61.744</b> |

# Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

| Omschrijving                                                    | 2021          | 2020          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| (Directe methode)                                               |               |               |
| Huurontvangsten                                                 | 27.996        | 27.841        |
| Vergoedingen                                                    | 973           | 955           |
| Overige bedrijfsontvangsten                                     | 69            | 86            |
| Ontvangen interest                                              | 2             | 2             |
| <b>A</b>                                                        | <b>29.040</b> | <b>28.884</b> |
| Betalingen aan werknemers                                       | 3.723         | 3.300         |
| Onderhoudsuitgaven                                              | 6.758         | 6.262         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                        | 5.188         | 5.188         |
| Betaalde interest                                               | 3.573         | 3.906         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat            | 101           | 31            |
| Verhuurdersheffing                                              | 1.599         | 1.294         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden         | 15            | 41            |
| Vennootschapsbelasting                                          | 2.210         | 2.680         |
| <b>B</b>                                                        | <b>23.167</b> | <b>22.702</b> |
| <b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A-/-B)</b>          | <b>5.873</b>  | <b>6.182</b>  |
| <i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>              |               |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                               | 562           | 1.639         |
| Verkoopontvangsten grond                                        | 350           | 69            |
| <b>C</b>                                                        | <b>912</b>    | <b>1.708</b>  |
| <i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>             |               |               |
| Nieuwbouw huur                                                  | 2.403         | 727           |
| Verbeteruitgaven                                                | 1.581         | 1.829         |
| Aankoop                                                         | 0             | 0             |
| Investeringsoverig                                              | 100           | 305           |
| <b>D</b>                                                        | <b>4.084</b>  | <b>2.861</b>  |
| <i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>             |               |               |
| Ontvangsten overig                                              | 9.313         | 0             |
| <b>E</b>                                                        | <b>9.313</b>  | <b>0</b>      |
| <i>Financiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>            |               |               |
| Uitgaven overig                                                 | 3.065         | 0             |
| <b>F</b>                                                        | <b>3.065</b>  | <b>0</b>      |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (C-/-D) + (E-/-F)</b> | <b>3.076</b>  | <b>-1.153</b> |

| Omschrijving                                           | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Opgenomen door WSW geborgde leningen                   | 19.405        | 6.000         |
| Opgenomen niet door WSW geborgde leningen              | 0             | 0             |
| <b>G</b>                                               | <b>19.405</b> | <b>6.000</b>  |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                   | 19.710        | 10.884        |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen              | 0             | 0             |
| <b>H</b>                                               | <b>19.710</b> | <b>10.884</b> |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (G-/-H)</b> | <b>-305</b>   | <b>-4.884</b> |
| <b>TOTAAL KASSTROOM = mutatie liquide middelen</b>     | <b>8.644</b>  | <b>145</b>    |
| Liquide middelen per 1 januari                         | <b>2.367</b>  | <b>2.222</b>  |
| Liquide middelen per 31 december                       | <b>11.011</b> | <b>2.367</b>  |

## WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### Algemene toelichting

|                             |                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Naam                        | : Woonstichting Groninger Huis                                     |
| Adres                       | : Kerkstraat 42-B, 9636 AC Zuidbroek                               |
| Postadres                   | : Postbus 7, 9636 ZG Zuidbroek                                     |
| Statutaire vestigingsplaats | : Zuidbroek                                                        |
| Telefoon                    | : 0598 45 14 82                                                    |
| e-mail adres                | : <a href="mailto:info@groningerhuis.nl">info@groningerhuis.nl</a> |
| Website                     | : <a href="http://www.groningerhuis.nl">www.groningerhuis.nl</a>   |
| Kamer van Koophandel        | : 02319567                                                         |

Woonstichting Groninger Huis is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De feitelijke vestigingsplaats is Zuidbroek. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en de ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

### Regelgeving

De jaarverslaggeving is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV), Wet Normering Topinkomens ('WNT'), Titel 9 BW 2 RJ645 en overige Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

### Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht. Groninger Huis heeft geen verbonden partijen.

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

De vergelijkende cijfers zijn, daar waar relevant voor het inzicht van de gebruikers, voorzien van herrubriceringen. Dit leidt niet tot een resultaatteffect dan wel een vermogenseffect.

### 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.

### **Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.**

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Aw goedgekeurde vrijstellingsbesluit scheiding DAEB/niet-DAEB geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verdeling van de huuropbrengsten DAEB-verhuureenheden en het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

### **Aardbevingen**

Groninger Huis heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening. In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Groninger Huis:

1. De risico's en de beheersing op het gebied van vastgoed en bedrijfsvoering;
2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied;
3. De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling, batch 1588 en Hart van Opwierde en subsidieregelingen en overheadkosten;
4. 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**

- Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van

de bewoonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waardeschade);

- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of (bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking) vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten 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 voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade). In bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegenover staan 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 regie genomen voor het herstel van de aardbevingsschade, het versterken van de woningen en het compenseren van de waardevermindering. In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 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 € 580 miljoen en € 18 miljoen (totaal € 598 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. Groninger Huis gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen vergoed worden door de NAM.

### *3a. Schade aan onroerend goed (herstelschade)*

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade wordt door een externe partij opgenomen en afgehandeld.

### *3b. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (claim waardedaling)*

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het vastgoed van Groninger Huis en daarmee de vastgoedwaardering van Groninger Huis (waardedalingsschade). Dit effect werkt door op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Groninger Huis. Hierbij zijn zowel 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 ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

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.

In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft de commissie Hammerstein een advies voorbereid met betrekking tot de vergoeding van de waardedalingsschade. De schade wordt dan uit de civiele procesgang gehaald, maar afgewikkeld via een publiekrechtelijke regeling. Bij brief van 24 april 2019 heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat het advies aan de Tweede Kamer toegezonden. Een uitspraak in de schadestaatprocedure wordt niet eerder dan ultimo 2022 verwacht. Voor een publiekrechtelijke afwikkeling zal een aanvraag moeten worden ingediend. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd een civielrechtelijke en publiekrechtelijke aanspraak geldend te maken.



In februari 2022 heeft de NAM aangegeven bereid te zijn te spreken over een schikking. De verdere afspraken met betrekking tot het schikkingsvoorstel worden de komende periode verder uitgewerkt. Op het moment van vaststellen van de jaarrekening 2021 bestonden nog diverse onzekerheden omtrent de uitkomst van deze mogelijke schikking. De belangrijkste onzekerheden zien op de hoogte van de schikking voor Groninger Huis op het punt van finale kwijting en het feit dat alle corporaties tegelijk mee moeten in de schikking. De vordering is vanwege de onzekerheid niet opgenomen in de balans.

Voor de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is er waardedalingsschade, maar is het effect minder waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen en de leegwaarde minder van belang is bij de waardebepaling. 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.

### *3c Batch 1588 en Hart van Opwierde*

We hebben in het afgelopen jaar vooruitgang geboekt in onze versterkingsopgave. Het eerste nieuwbouwcomplex, De Tip in Appingedam, is opgeleverd. Daarnaast is het complex in de Harkenrothstraat in Appingedam gesloopt en is de nieuwbouw hier gestart. We verwachten dat de NCG in 2022 duidelijk maakt binnen welke voorwaarden de sloop/nieuwbouwopgave van de woningen in de batch Hart van Opwierde zullen vallen.

### *3d Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen*

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen heeft Groninger Huis inmiddels een deel ontvangen. Het overige ontvangt Groninger Huis in tranches in 2022 en 2023. In het najaar van 2021 heeft Groninger Huis haar huurders in het aardbevingsgebied conform de regeling 750 euro tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld staat ter beschikking voor onderhoud en verbeteringsprojecten voor woningen waar geen versterkingsadvies voor is afgegeven.

### *3e 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 akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2020. Voor 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Ministerie van BZK voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidieverlening allereerst de in het kader van de bevingproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties.

#### 4. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2021. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoogtafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken 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 aardbeving schade (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 de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opstellen van het jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Groninger Huis hier niet toe in staat zou zijn. De berekende lagere vastgoedwaardering heeft vooralsnog geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Solvabiliteit op beleidswaarde en Loan-to-value) wordt voldaan. 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 directeurs/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 doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploteerscenario 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 woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

De waarde op basis van het doorexploteerscenario, respectievelijk indien van toepassing het uitpondscenario, is de som van de waarden van alle individuele verhuureenheden in het waarderingscomplex. Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

### **Macro economische parameters**

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

| Parameters woongelegenheden                          | 2021                | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027 e.v. |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Prijsinflatie                                        | 1,90%               | 1,80%   | 1,90%   | 1,90%   | 1,90%   | 2,00%   | 2,00%     |
| Loonstijging                                         | 2,00%               | 2,20%   | 2,10%   | 2,30%   | 2,30%   | 2,40%   | 2,50%     |
| Bouwkostenstijging                                   | 4,20%               | 3,20%   | 2,10%   | 2,30%   | 2,30%   | 2,40%   | 2,50%     |
| Leegwaardestijging                                   | 10,40%              | 14,90%  | 8,50%   | 2,00%   | 2,00%   | 2,00%   | 2,00%     |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis         | € 1.500             | € 1.500 | € 1.500 | € 1.500 | € 1.500 | € 1.500 | € 1.500   |
| + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploteer    |                     |         |         |         |         |         |           |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis         | € 850               | € 850   | € 850   | € 850   | € 850   | € 850   | € 850     |
| + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond          |                     |         |         |         |         |         |           |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis         | € 1.383             | € 1.383 | € 1.383 | € 1.383 | € 1.383 | € 1.383 | € 1.383   |
| + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploteer    |                     |         |         |         |         |         |           |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis         | € 839               | € 839   | € 839   | € 839   | € 839   | € 839   | € 839     |
| + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond          |                     |         |         |         |         |         |           |
| Beheerkosten - EGW                                   | € 467               | € 467   | € 467   | € 467   | € 467   | € 467   | € 467     |
| Beheerkosten - MGW                                   | € 459               | € 459   | € 459   | € 459   | € 459   | € 459   | € 459     |
| Belastingen, verzekering, ov. zakelijke lasten       | 0,07%               | 0,07%   | 0,07%   | 0,07%   | 0,07%   | 0,07%   | 0,07%     |
| Verhuurderheffing                                    | 0,526%              | 0,332%  | 0,306%  | 0,307%  | 0,307%  | 0,307%  | 0,307%    |
| Inning obligo WSW                                    |                     | 0,167%  | 0,167%  | 0,167%  | 0,167%  | 0,167%  |           |
| Huurstijging boven prijsinflatie vorig jaar (zelfst) |                     | 1,00%   | 1,00%   | 1,00%   | 0,50%   | 0,50%   | 0,50%     |
| Huurstijging boven prijsinflatie vorig jaar (onzelf) | 0,00%               | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%     |
| Huurderving                                          | 1,00%               | 1,00%   | 1,00%   | 1,00%   | 1,00%   | 1,00%   | 1,00%     |
| Mutatieleegstand gereguleerde woningen (mnd)         | 0                   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0         |
| Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (mnd)     | 3                   | 3       | 3       | 3       | 3       | 3       | 3         |
| Verkoopkosten bij uitponden                          | 1,20%               | 1,20%   | 1,20%   | 1,20%   | 1,20%   | 1,20%   | 1,20%     |
| Disconteringsvoet                                    | van 5,15% tot 8,52% |         |         |         |         |         |           |

In het doorexploteerscenario 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 € 555,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (bedragen incl. BTW) | norm                 | opm.      |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG                                       | € 6,00               | excl. BTW |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG                                       | € 7,30               | incl. BTW |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG                                       | € 9,70               | incl. BTW |
| Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG                                     | € 10,10              | excl. BTW |
| Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG                                     | € 12,20              | incl. BTW |
| Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG                                     | € 12,20              | incl. BTW |
| Mutatieonderhoud (marketing) % marktjaarhuur                                    | 14%                  |           |
| Beheerkosten % marktjaarhuur - BOG                                              | 3,0%                 |           |
| Beheerkosten % marktjaarhuur - MOG                                              | 2,0%                 |           |
| Beheerkosten % marktjaarhuur - ZOG                                              | 2,5%                 |           |
| Zakelijke lasten, excl. OZB - BOG, MOG                                          | 0,12%                |           |
| Belasting, verzekering, incl. OZB - ZOG                                         | 0,33%                |           |
| Mutatieleegstand (maanden)                                                      | 6                    |           |
| Disconteringsvoet                                                               | van 5,75% tot 13,25% |           |

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 8% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| Parameters parkeergelegenheden           | norm                |
|------------------------------------------|---------------------|
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats | € 56,00             |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox     | € 187,00            |
| Beheerkosten - parkeerplaats             | € 29,00             |
| Beheerkosten - garagebox                 | € 40,00             |
| Belasting, verzekering, incl. OZB - ZOG  | 0,22%               |
| Mutatieleegstand (maanden)               | 6                   |
| Disconteringsvoet                        | van 6,00% tot 6,75% |

### 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. In 2019 is het vastgoed 100% getaxeerd.

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Er is een aantal vrijheidsgraden toegepast binnen de full-waardering. Voor de woningen zijn dat: markthuur, eindwaarde (exit yield), leegwaarde, disconteringsvoet, mutatiegraad en verkoopkans. Bij BOG en MOG complexen is aanvullend, afhankelijk van het type, nog de markthuurstijging afwijkend ingeschat. Daarnaast is voor wat betreft de Tiny Houses en de parkeerplaatsen de onderhoudsnorm aangepast.

### **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.

### **Marktwaarde**

In de Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Hiermee is de mogelijkheid die bestond op basis van BW2 en de Richtlijnen voor de jaarrekening, om het vastgoed ook op historische kosten of bedrijfswaarde te waarderen, beëindigd.

Het *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting* (BTIV) heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode).

Op grond van artikel 14 van de *Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting* (RTIV) vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de *Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting* ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig

waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

### **Grondslagen voor bepaling van de 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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- 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 eigen norm voor verhuur- en beheerslasten 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 winst- en verliesrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de berekening van de beleidswaarde van de vastgoedportefeuille 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 15.

### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs (gecorrigeerd voor een lagere marktwaarde). 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'.

Vastgoed in exploitatie eindigt wanneer het bestaande vastgoed teniet gaat en wordt vervangen door een nieuw actief. De besluitvorming over sloop en nieuwbouw heeft plaatsgevonden en de duurzame exploitatie is feitelijk beëindigd. Daarnaast zijn juridische verplichtingen voor sloop en nieuwbouw aangegaan.



## **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.

##### ***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 middelloon pensioenreglement.

#### **Langlopende schulden**

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of het lineair systeem. Daarnaast zijn fixe leningen 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 2021 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 weergeven. 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 2021 is de volgende verdeelsleutel toegepast:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| <b>Onderhoud</b> | <b>54,86%</b>  |
| <b>Beheer</b>    | 30,13%         |
| <b>Verkoop</b>   | 0,19%          |
| <b>Overig</b>    | 14,82%         |
| <b>Totaal</b>    | <b>100,00%</b> |

## 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 verrekening mogelijkheden 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.

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 verrekening mogelijkheden 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.

### **Invulling strategisch programma WSW**

Obligo is een belangrijk onderdeel van het borgstelsel en de zekerheidsstructuur. Het Borgstelsel is erop gericht Geldgevers maximale zekerheden te bieden in ruil voor lagere financieringslasten voor Deelnemers. Daarvoor dient WSW te beschikken over een Minimaal Risicovermogen. WSW doet een beroep op de obligoverplichting van Deelnemers wanneer het Risicovermogen het Minimale Risicovermogen onderschrijdt of heeft onderschreden

en/of op grond van de Achtervang overeenkomst aan WSW renteloze leningen zijn verstrekt die nog niet volledig door WSW zijn terugbetaald.

De obligoverplichting bestaat uit het Jaarlijks Obligo en het Gecommitteerd Obligo.

### **Jaarlijks Obligo**

Het Jaarlijks Obligo vormt het eerste middel voor WSW om het Risicovermogen aan te vullen. Wanneer het Jaarlijks Obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het Gecommitteerd Obligo. Nadat WSW een beroep heeft gedaan op het Gecommitteerd Obligo, wordt het Jaarlijks Obligo gebruikt om – voor zover WSW hierop geen beroep doet ter aanvulling van het Risicovermogen – het Gecommitteerd Obligo weer aan te vullen.

### **Gecommitteerd Obligo**

Zekerstelling via Obligolening

Wanneer het Jaarlijks Obligo onvoldoende is om het Risicovermogen aan te vullen, doet WSW een beroep op het Gecommitteerd Obligo. Het Gecommitteerd Obligo stellen Deelnemers zeker door middel van een Obligolening. De Obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de Deelnemer aangaat met een Geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. De Obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandratio van de Deelnemer.

Herijking Obligolening Jaarlijks stelt WSW de omvang van het Gecommitteerd Obligo vast op basis van het Schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt WSW de Deelnemer vervolgens om de hoogte van de Obligolening hierop aan te passen.

### **Leningruil Vestia**

Vestia presteert volkshuisvestelijk onvoldoende en daar lijden huurders en gemeenten onder. Daarnaast is Vestia een groot risico voor het borgingssysteem.

De corporatiesector heeft een structurele oplossing gevonden voor de volkshuisvestelijke en financiële uitdagingen. Een leningruil waarbij dure leningen van Vestia worden overgenomen door corporaties en Vestia marktconforme leningen ontvangt, is onderdeel van de structurele oplossing.

Vestia heeft dure(hoge rente) en langlopende (omstreeks 40 jaar) basisrenteleningen van sectorbanken. Met de leningruil willen we de rentelast voor Vestia van deze leningen verminderen met € 28 mln. per jaar.

### **Voorwaarden vanuit de sector**

Corporaties hebben bij het besluit over de leningruil twee voorwaarden gesteld. Op basis daarvan hebben corporaties de verklaring tot deelname ondertekend. Aan beide voorwaarden is voldaan.

De bijdrage van corporaties moet tussen de € 12 en € 14 per vhe (conform definitie dPi1) liggen (per jaar voor de looptijd van 40 jaar). 249 corporaties met in totaal 2,16 miljoen vhe's (dVi 2020) nemen deel, waaronder een aantal niet-Aedesleden. Uitgaande van dit aantal vhe's komt de jaarlijkse bijdrage per vhe uit op € 12,97.

De fiscale behandeling van de leningruil mag niet kostprijsverhogend zijn voor Vestia, noch voor de deelnemende corporaties. Dit is bevestigd door het met de Belastingdienst overeengekomen kader voor de totaalafpraak over de fiscale verwerking. Dit kader wordt



geformaliseerd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). De contante waarde van de door uw corporatie te betalen volkshuisvestelijke bijdrage (over de gehele looptijd) kan in dit jaar en het komende jaar grotendeels worden afgetrokken van de fiscale winst. De leningruil leidt bij Vestia niet tot verschuldigde vennootschapsbelasting.

De gebruikte leningen zijn slechts het instrument om het doel, overdracht van €28 mln. aan rentelasten van Vestia naar corporaties, te realiseren.

Nadat de leningruil geformaliseerd is maakt het niet meer uit wat de rente op de kapitaalmarkt doet. De nominale bedragen voor rente en aflossing liggen voor een periode van 40 jaar vast.

### **Marktconform**

De leningruil is een bijzonder proces. Daarom is de marktconformiteit van de leningruil voor Groninger Huis en Vestia van groot belang. Er zijn meerdere beheersmaatregelen genomen om de marktconformiteit te garanderen. Zo zijn onder andere de treasury adviseurs Zanders en Cardano betrokken om de marktconformiteit van de rentes te bevestigen.

### **Verwerking in de jaarverslaggeving**

De verwerking van de leningruil in de jaarverslaglegging vindt plaats in het jaar van effectuering. Eenmalig wordt het verschil tussen de marktwaarde van de te verkrijgen lening en de nominale waarde van de aan Vestia over te dragen lening ten laste van het resultaat gebracht. In de RJ uiting 2021-11 is de verwerking in de jaarrekening vastgelegd.

### **Splitsing**

Binnen de corporatiesector is er een Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW). Met die waarborg kunnen corporaties tegen een lage rente geld lenen. In dat borgstelsel zijn allerlei zekerheden ingebouwd. Dat houdt in dat alle deelnemende corporaties en daarna gemeenten en het rijk garant staan voor de rente en aflossing van de leningen van corporaties als zij die niet meer kunnen betalen. Omdat Vestia een van de grootste corporaties van Nederland is en veel langlopende leningen heeft, zijn ze een groot risico voor dit waarborgfonds. Dit risico wordt verkleind als onze rentekosten lager worden door de leningenruil. Om het risico nog kleiner te maken, is het belangrijk om Vestia op te splitsen in drie kleinere corporaties. Volkshuisvestelijk ontstaat weer perspectief voor de drie corporaties om bij te dragen aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven.

# Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

## Vaste activa

| 1. Vastgoedbeleggingen                                      | 31-12-2021     | 31-12-2020     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Deze post is als volgt samengesteld:                        |                |                |
| 1.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie                          | 580.231        | 438.153        |
| 1.1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                     | 17.681         | 14.656         |
| 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 637            | 698            |
| 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 2.925          | 7.907          |
|                                                             | <u>601.474</u> | <u>461.414</u> |

### 1.1 Vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)

|                                                         | 1.1.1 DAEB     | 1.1.2 Niet-DAEB | Totaal         |
|---------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari                                | 438.153        | 14.656          | 452.809        |
| Investerings                                            | 1.581          | 0               | 1.581          |
| Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling        | 3.154          | 0               | 3.154          |
| Ten laste van voorziening onrendabele investeringen     | -294           | 0               | -294           |
| Investerings uit hoofde van overnames                   | 0              | 0               | 0              |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen (desinvestering) | -2.703         | 0               | -2.703         |
| Winsten/verliezen a.g.v. aanpassingen marktwaarde       | 140.340        | 3.025           | 143.365        |
| Overige mutaties                                        | 0              | 0               | 0              |
| Boekwaarde per 31 december                              | <u>580.231</u> | <u>17.681</u>   | <u>597.912</u> |

Eind 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen in totaal € 350 miljoen (2020: € 211 miljoen).

### Investerings

De investeringen betreffen duurzaamheidsmaatregelen (€ 1,2 miljoen) en overige verbeteringen (€ 0,4 miljoen).

### Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling

Dit betreft 30 woningen van het project De Tip in Appingedam. Daarnaast zijn tiny houses in gebruik genomen in Wagenborgen (2), Appingedam (10), Midwolda (8) en Hoogezand (6).

### Investerings uit hoofde van overnames

In 2021 is er geen bezit aangekocht.

### Desinvesteringen

De desinvesteringen zijn het gevolg van de verkoop van 4 woningen en de sloop van 31 woningen.

## **Zekerheden**

Aan het WSW is een volmacht op het volledige DAEB-bezit verstrekt.

## **Actuele waarde**

De woningen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade voor een eenduidig tarief, waarbij onderverzekering is uitgesloten. De waarde van de sociale woningen volgens de aanslag onroerende zaak belasting over 2021 bedroeg € 512.757 (x 1.000; peildatum 01-01-2020). De WOZ-waarde van de niet-DAEB woningen bedraagt € 8.729 (x 1.000).

## **Verkoop woningen in exploitatie**

Van de woningen in exploitatie zijn 148 woningen verspreid over alle gemeenten geclassificeerd voor verkoop. De geraamde reguliere verkoop in 2022 zal 8 stuks zijn. De verwachte opbrengst bedraagt circa € 722.000. Het beleid is gericht op verkoop van woningen bij mutatie.

## **Marktwaarde**

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' dat 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 zijn vastgelegd 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 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. Daarom wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groninger Huis en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijkgesteld aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitlegangspunten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

|                                                    | <u>DAEB</u>    | <u>Niet-DAEB</u> | <u>Totaal</u>  |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Marktwaaarde verhuurde staat per 31-12-2021</b> | <b>580.233</b> | <b>17.681</b>    | <b>597.914</b> |
| Beschikbaarheid (doorexpluiteren)                  | -48.618        | -2.983           | -51.601        |
| Betaalbaarheid (huren)                             | -179.818       | -1.668           | -181.486       |
| Kwaliteit (onderhoud)                              | -111.522       | -1.272           | -112.794       |
| Beheer (beheerkosten)                              | -13.604        | 117              | -13.487        |
| Subtotaal                                          | -353.562       | -5.806           | -359.368       |
| <b>Beleidswaarde per 31-12-2021</b>                | <b>226.671</b> | <b>11.875</b>    | <b>238.546</b> |

|                                                    | <u>DAEB</u>    | <u>Niet-DAEB</u> | <u>Totaal</u>  |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Marktwaaarde verhuurde staat per 31-12-2020</b> | <b>438.154</b> | <b>14.655</b>    | <b>452.809</b> |
| Beschikbaarheid (doorexpluiteren)                  | -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       |
| <b>Beleidswaarde per 31-12-2020</b>                | <b>195.895</b> | <b>10.671</b>    | <b>206.566</b> |

#### Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

| <b>Uitgangspunt</b>                  | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Gemiddelde disconteringsvoet         | 6,22%       | 6,98%       |
| Gemiddelde streefhuur per maand      | € 545,30    | € 537,65    |
| Gemiddelde onderhoudskosten per jaar | € 2.488,55  | € 2.285,00  |
| Gemiddelde beheerkosten per jaar     | € 875,65    | € 977,00    |

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

| <b>Effect op beleidswaarde</b><br><b>(x € 1.000,-)</b> | <b>Mutatie t.o.v.</b><br><b>uitgangspunt</b> | <b>Effect op</b><br><b>beleidswaarde</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|
| Disconteringsvoet                                      | 0,5 % hoger                                  | 18.562 lager                             |
| Streefhuur per maand                                   | € 25 hoger                                   | 20.611 hoger                             |
| Lasten onderhoud en<br>beheer per jaar                 | € 100 hoger                                  | 24.908 lager                             |

**1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

|                       | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-----------------------|------------|------------|
| Saldo 1 januari       | 698        | 664        |
| Mutatie herwaardering | -61        | 34         |
| Stand per 31 december | 637        | 698        |

**1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

|                                           | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Boekwaarde per 1 januari                  | 7.907      | 3.923      |
| Investeringsen                            | 7.452      | 14.501     |
| Investeringsen uit hoofde van overnames   | 0          | 0          |
| Grondactivering                           | 19         | 0          |
| Verliezen a.g.v. aanpassingen marktwaarde | -498       | 0          |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen    | -148       | 39         |
| Overboeking naar vastgoed in exploitatie  | -3.154     | -3.756     |
| Subsidie                                  | -8.768     | -8.124     |
| Overboeking naar overlopende passiva      | 115        | 1.324      |
| Boekwaarde per 31 december                | 2.925      | 7.907      |

Ultimo 2021 was een aantal projecten in ontwikkeling. Aan de Harkenrothstraat in Appingedam worden 30 appartementen gebouwd en aan de Antoni Verburghwijk in Termunterzijl 6 woningen. Op de Harkenrothstraat is een subsidie vanuit de versterkingsbatch 1588 van toepassing. Voor de Verburghwijk is in eerdere jaren al een voorziening voor onrendabele investeringen genomen. De marktwaarde ultimo 2021 is hoger dan de verwachte stichtingskosten minus voorziening. Een aanvullende voorziening voor onrendabele investeringen wordt om die reden niet nodig geacht.

Voor versterkingsbatch 1588 is een 2e voorschot ontvangen via de Gemeente Eemsdelta. Dit subsidiebedrag bedraagt ruim € 4,4 miljoen en is bestemd voor ontwikkelingskosten e.d. om de sloop/nieuwbouw van 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 onder 10.4 overlopende passiva.

## 2. Materiële vaste activa

31-12-2021 31-12-2020

Deze post is als volgt samengesteld:

|                                                                       |       |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie | 1.682 | 1.798 |
| Totaal                                                                | 1.682 | 1.798 |

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

| Omschrijving                      | Gebouwen en terreinen | Inventaris, ICT en materieel | Transportmiddelen | Totaal |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|--------|
| <b>Stand per 1 januari 2021</b>   |                       |                              |                   |        |
| * Aanschafwaarde                  | 2.245                 | 487                          | 431               | 3.163  |
| * Cumulatieve afschrijvingen      | 1.022                 | 135                          | 208               | 1.365  |
| <b>Boekwaarde</b>                 | 1.223                 | 352                          | 223               | 1.798  |
| <b>Mutaties in het boekjaar</b>   |                       |                              |                   |        |
| * Investerings                    | 0                     | 33                           | 55                | 88     |
| * Afschrijvingen                  | -49                   | -86                          | -69               | -204   |
| * Uitboeking afgeschr. activa     | 0                     | 0                            | -141              | -141   |
| * Afschrijving afgeschr. activa   | 0                     | 0                            | 141               | 141    |
| <b>Saldo</b>                      | -49                   | -53                          | -14               | -116   |
| <b>Stand per 31 december 2021</b> |                       |                              |                   |        |
| * Aanschafwaarde                  | 2.245                 | 520                          | 345               | 3.110  |
| * Cumulatieve afschrijvingen      | 1.071                 | 221                          | 136               | 1.428  |
| <b>Boekwaarde</b>                 | 1.174                 | 299                          | 209               | 1.682  |

De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

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

De inventaris en de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 656.000,-

Jaarlijks worden deze waarden op indexbasis aangepast.

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

### 3. Financiële vaste activa

31-12-2021 31-12-2020

#### 3.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen bestaan uit

|                                                        |     |       |
|--------------------------------------------------------|-----|-------|
| 3.1.1 Belastinglatentie a.g.v. afschrijvingspotentieel | 683 | 1.073 |
| 3.1.2 Belastinglatentie a.g.v. Vestiadeal              | 276 | 0     |
| Totaal                                                 | 959 | 1.073 |

#### 3.1.1 Belastinglatentie a.g.v. afschrijvingspotentieel

31-12-2021 31-12-2020

|                   |       |       |
|-------------------|-------|-------|
| Saldo 1 januari   | 1.073 | 898   |
| Mutatie           | -390  | 175   |
| Saldo 31 december | 683   | 1.073 |

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.

#### 3.1.2 Belastinglatentie a.g.v. Vestiadeal

31-12-2021 31-12-2020

|                   |     |   |
|-------------------|-----|---|
| Saldo 1 januari   | 0   | 0 |
| Mutatie           | 276 | 0 |
| Saldo 31 december | 276 | 0 |

Deze latentie houdt verband met de volkshuisvestelijke bijdrage in het kader van de zogeheten Vestiadeal. De bijdrage is de contante waarde van de rentekosten boven de marktconforme rente. Met de belastingdienst is overeengekomen dat deze bijdrage in 2021 en 2022 ten laste van het fiscale resultaat kan worden gebracht, in beide jaren voor 50%.

### Vlottende activa

#### 4. Voorraden

31-12-2021 31-12-2020

|        |     |     |
|--------|-----|-----|
| Totaal | 199 | 174 |
|--------|-----|-----|

De overige voorraden betreft het magazijn van de onderhoudsdienst. De waarde van de materialen in het onderhoudsmagazijn is conform de voorraadopname per 31 december 2021. Het materiaalverbruik door de onderhoudsdienst bedroeg in 2021 € 369 (x 1.000). De omloopsnelheid van de voorraad was in 2021 1,98 en in 2020 2,02. De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatstbetaalde inkooprijzen.

## 5. Vorderingen

31-12-2021 31-12-2020

De vorderingen bestaan uit

|                         |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| 5.1 Huurdebiteuren      | 82         | 96         |
| 5.2 Overige vorderingen | 350        | 329        |
| 5.3 Overlopende activa  | 68         | 119        |
| <b>Totaal</b>           | <b>500</b> | <b>544</b> |

### 5.1 Huurdebiteuren

Uitgedrukt in een percentage van het totaal van huren en vergoedingen is deze achterstand 1,04%.  
Deze vordering is als volgt opgebouwd.

De huurachterstanden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| Stand per 31 december    | Aantal huurders |      | Huurachterstand |      |
|--------------------------|-----------------|------|-----------------|------|
|                          | 2021            | 2020 | 2021            | 2020 |
|                          |                 |      | €               | €    |
| T/m 1 maand              | 82              | 121  | 28              | 31   |
| > 1 t/m 2 maanden        | 29              | 40   | 24              | 35   |
| > 2 t/m 3 maanden        | 14              | 8    | 17              | 9    |
| > 3 t/m 4 maanden        | 4               | 10   | 8               | 20   |
| > 4 t/m 5 maanden        | 2               | 2    | 5               | 5    |
| meer dan 5 maanden       | 8               | 8    | 26              | 34   |
| Huurders met achterstand | 139             | 189  | 108             | 134  |

|                                     |     |     |
|-------------------------------------|-----|-----|
| Af: voorziening dubieuze debiteuren | -26 | -38 |
|                                     | 82  | 96  |

### 5.2 Overige vorderingen

|                                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| * Vertrokken bewoners reparatienota   | 168        | 163        |
| * Vertrokken bewoners huurschuld      | 191        | 170        |
| * Af: voorziening dubieuze debiteuren | -58        | -51        |
|                                       | 301        | 282        |
| * Overige debiteuren                  | 49         | 47         |
| <b>Totaal</b>                         | <b>350</b> | <b>329</b> |

### 5.3 Overlopende activa

|                                 |           |            |
|---------------------------------|-----------|------------|
| * Rente rekening-courant banken | 0         | 0          |
| * Schadevergoeding verzekeraar  | 68        | 118        |
| * Overige                       | 0         | 1          |
| <b>Totaal</b>                   | <b>68</b> | <b>119</b> |

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.



| <b>6. Liquide middelen</b> | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Rabobank / ING Bank        | 11.011            | 2.367             |
| <b>Totaal</b>              | <b>11.011</b>     | <b>2.367</b>      |

Deze middelen zijn vrij beschikbaar. Vanwege de veiligheid is het bij Groninger Huis niet mogelijk om met contant geld te betalen.

| <b>7. Eigen vermogen</b>          | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>7.1 Herwaarderingsreserves</b> |                   |                   |
| Stand per 1 januari               | 211.179           | 162.298           |
| Mutatie door verkoop en sloop     | -2.225            | -938              |
| Mutatie door herwaardering        | 141.475           | 49.819            |
| Stand per 31 december             | <b>350.429</b>    | <b>211.179</b>    |

Per 31 december 2021 is totaal € 350 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 211 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 359 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

| <b>7.2 Overige reserves</b>                  | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                          | 117.400           | 104.537           |
| Mutatie door verkoop en sloop voorgaand jaar | 2.225             | 938               |
| Mutatie door herwaardering voorgaand jaar    | -141.475          | -49.819           |
| Resultaat boekjaar                           | <b>145.637</b>    | <b>61.744</b>     |
|                                              | <b>6.387</b>      | <b>12.863</b>     |
| Stand per 31 december                        | <b>123.787</b>    | <b>117.400</b>    |

### 7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

#### Realisatie 2021 (x € 1.000)

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Totale opbrengsten               | 28.746         |
| Totale kosten                    | -18.376        |
| Waardeveranderingen vastgoed     | 141.031        |
| Saldo financiële baten en lasten | -3.114         |
| Saldo overige posten             | 0              |
| Belastingen                      | -2.650         |
| <b>Resultaat</b>                 | <b>145.637</b> |

*Correctie i.v.m. niet beïnvloedbare posten in het resultaat:*

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Belastingen         | 2.650    |
| Waardeveranderingen | -141.031 |

**Genormaliseerd resultaat** **7.256**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 6.387.000,- ten gunste van de overige reserves te brengen.

### 8. Voorzieningen

31-12-2021 31-12-2020

#### 8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

|                       |      |        |
|-----------------------|------|--------|
| Saldo 1 januari       | -787 | -1.883 |
| Vrijval               | 787  | 1.406  |
| Dotatie               | 0    | -310   |
| Stand per 31 december | 0    | -787   |

De vrijval van de voorziening heeft betrekking op de in exploitatie genomen projecten tiny houses in Hoogezand, Midwolda, Appingedam en Wagenborgen. Het restant van de voorziening is overgeboekt naar MVA in ontwikkeling en heeft betrekking op Verburghwijk in Termunterzijl.

#### 8.2 Overige voorzieningen

31-12-2021 31-12-2020

|                       |   |      |
|-----------------------|---|------|
| Saldo 1 januari       | 0 | 237  |
| Vrijval               | 0 | -237 |
| Dotatie               | 0 | 0    |
| Stand per 31 december | 0 | 0    |

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

31-12-2021 31-12-2020

### 9.1 Schulden aan overheid

|                                            |       |       |
|--------------------------------------------|-------|-------|
| Saldo 1 januari                            | 1.211 | 1.211 |
| Opgenomen in het boekjaar                  | 0     | 0     |
| Afgeleest in het boekjaar                  | 0     | 0     |
| Saldo 31 december                          | 1.211 | 1.211 |
| Af: aflossingsverplichting komend boekjaar | 0     | 0     |
| Langlopend per 31 december                 | 1.211 | 1.211 |

#### Borging door WSW

Ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 131.362.000 (2020: € 124.867.000)

borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### 9.2 Schulden aan banken

31-12-2021 31-12-2020

|                                            |         |         |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Nominaal saldo 1 januari                   | 123.657 | 128.542 |
| Opgenomen in het boekjaar                  | 19.405  | 6.000   |
| Afgeleest in het boekjaar                  | -19.710 | -10.885 |
| Nominaal saldo 31 december                 | 123.352 | 123.657 |
| Af: aflossingsverplichting komend boekjaar | -6.236  | -12.910 |
| Nominaal langlopend per 31 december        | 117.116 | 110.747 |

|                                   |       |   |
|-----------------------------------|-------|---|
| Saldo Agio Vestialening 1 januari | 0     | 0 |
| Toevoeging in het boekjaar        | 2.183 | 0 |
| Vrijval in het boekjaar           | 0     | 0 |
| Saldo 31 december                 | 2.183 | 0 |
| Af: vrijval komend boekjaar       | -49   | 0 |
| Agio langlopend per 31 december   | 2.134 | 0 |

Totaal schulden aan banken per 31 december

119.250 110.747

Bovenstaande post is het gevolg van de 'Leningruil Vestia'.

Om te komen tot een structurele oplossing voor de hoge rentelasten bij woningcorporatie Vestia is sectorbreed gezocht naar een oplossing. Die oplossing is gevonden in de vorm van een zogeheten 'leningruil' waaraan 239 corporaties hebben bijgedragen. De leningruil houdt in dat corporaties leningen met een hoog rentepercentage overnemen. Daarbij is uitgegaan van een leningen met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 4,86%.

Het verschil tussen de hoge rente van de overgenomen lening (4,86%) en de marktrente (0,535%) is contant gemaakt en als agio op de balans verantwoord en valt in 40 jaar in gelijke delen vrij.

31-12-2021 31-12-2020

|                                            |         |         |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Totaal nominale leningenportefeuille       | 124.563 | 124.868 |
| Af: aflossingsverplichting komend boekjaar | -6.236  | -12.910 |
| Nominaal langlopend per 31 december        | 118.327 | 111.958 |

Het contractuele aflossingsbestanddeel op de leningen zal in 2022 circa € 6.236 (x 1.000) bedragen. Het totaalbedrag van de langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt € 96.928 (x € 1.000).

De gemiddelde rentevoet ultimo 2021 bedraagt 5,23% voor leningen overheid en 2,50% voor leningen kredietinstellingen (in een range van -0,568 % t/m 5,489 %). De totale gemiddelde rentevoet ultimo 2021 bedraagt 2,53 %. De rentepercentages zijn overwegend vast van aard. Daarnaast is er nog een lening aangetrokken met een 1-maands Euribor (met opslag). In 2021 is er aan het WSW een herziene volmacht op het volledige DAEB-bezit verstrekt. De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31-12-2021 € 155,1 miljoen (per 31-12-2020 € 168,4 miljoen).

#### 9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

|                        | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|------------------------|------------|------------|
| Saldo 1 januari        | 653        | 636        |
| Mutatie a.g.v. verkoop | -107       | 0          |
| Herwaarderingen        | 32         | 17         |
| Stand per 31 december  | <u>578</u> | <u>653</u> |

#### 9.5 Overige schulden

|                                                          | 31-12-2021 | 31-12-2020   |
|----------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Versterkingsbatch 1588                                   | 0          | 6.665        |
| Subsidieregeling blok E                                  | 0          | 0            |
| 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            |
| Totaal                                                   | <u>24</u>  | <u>6.689</u> |

##### Versterkingsbatch 1588

Voor versterkingsbatch 1588 is een 2e voorschot ontvangen via de Gemeente Eemsdelta. Dit subsidiebedrag bedraagt ruim € 4,4 miljoen en is bestemd voor ontwikkelingskosten e.d. om de sloop/nieuwbouw van de woningen binnen deze gemeente mogelijk te maken. De vooruit ontvangen 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 projectgepresenteerd in 10.4 overlopende passiva (afgehandeld binnen één jaar) en 9.5 overige langlopende schulden.

Omdat de verwachting is dat de bedragen in 2022 zullen worden besteed, is de subsidie ultimo 2021 opgenomen onder 10.4 overlopende passiva (afgehandeld binnen één jaar).

##### Subsidieregeling blok E

Dit betreft de eerste uitbetaling in het kader van de 'Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen'.

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| In 2021 is ontvangen                           | 9.313        |
| Af: uitbetaald aan huurders (€ 750,- regeling) | -3.064       |
| Af: besteed voor verbeteringen                 | -358         |
| Saldo 31 december 2021                         | <u>5.891</u> |

Dit bedrag wordt besteed voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van het bezit in het gebied met schade door waardedaling a.g.v. aardbevingen.  
Omdat de verwachting is dat de bedragen in 2022 zullen worden besteed, is de subsidie ultimo 2021 opgenomen onder 10.5 overlopende passiva (afgehandeld binnen één jaar).

| <b>10. Kortlopende schulden</b>                                                         | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deze post is als volgt samengesteld:                                                    |                   |                   |
| 10.1 Schulden aan banken                                                                | 6.285             | 12.910            |
| 10.2 Schulden aan leveranciers                                                          | 1.470             | 896               |
| 10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 461               | 886               |
| 10.4 Overlopende passiva                                                                | 12.330            | 4.012             |
| Totaal                                                                                  | <u>20.546</u>     | <u>18.704</u>     |

| <b>10.1 Schulden aan banken</b>                   | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aflossingsverplichting voor het komende boekjaar  | 6.236             | 12.910            |
| Vrijval van het agio Vestialening komend boekjaar | 49                | 0                 |
| Totaal                                            | <u>6.285</u>      | <u>12.910</u>     |

#### **10.2 Schulden aan leveranciers**

Dit betreft de openstaande crediteuren.

| <b>10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b> | <b>31-12-2021</b> | <b>31-12-2020</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| De specificatie is als volgt:                                                                  |                   |                   |
| * Loonheffing                                                                                  | 81                | 57                |
| * Nog af te dragen omzetbelasting                                                              | 74                | 878               |
| * Sociale lasten en afdracht Zorgverzekering                                                   | 0                 | 32                |
| * Vennootschapsbelasting                                                                       | 306               | -125              |
| * Pensioenpremies                                                                              | 0                 | 44                |
| Totaal                                                                                         | <u>461</u>        | <u>886</u>        |

#### 10.4 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

|                                                    | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| * Niet vervallen rente                             | 1.576      | 1.855      |
| * Verplichtingen inzake vakantiedagen              | 144        | 146        |
| * Kosten accountantscontrole                       | 44         | 40         |
| * Vooruitontvangen huur                            | 357        | 377        |
| * Rekening courant personeelsvereniging            | 1          | 6          |
| * Investeringsverplichting Recreatieruimte Melkweg | 35         | 34         |
| * Te verrekenen servicekosten                      | 138        | 131        |
| * Taxatiekosten marktwaarde                        | 55         | 55         |
| * MVA in ontwikkeling                              | 115        | 1.324      |
| * Versterkingsbatch 1588                           | 3.945      | 0          |
| * Subsidieregeling blok E                          | 5.891      | 0          |
| * Overige                                          | 29         | 44         |
| Totaal                                             | 12.330     | 4.012      |

Alle schulden zullen binnen een jaar afgewikkeld worden.

#### Niet uit balans blijkende verplichtingen

##### *Obligoverplichting*

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

##### *Obligolening*

Groninger Huis heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Groninger Huis.

##### *Aangegane verplichtingen*

|                            | Totaalbedrag | < 1 jaar | 1-5 jaar |
|----------------------------|--------------|----------|----------|
| Nieuwbouw van huurwoningen | 5.305        | 5.305    | -        |
| Onderhoud en verbeteringen | 553          | 553      | -        |
| CV-onderhoud               | 556          | 333      | 223      |
| Automatisering             | 759          | 449      | 310      |
| Totaal                     | 7.173        | 6.640    | 533      |

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant) verplichting ad. € 5.026.000 inzake nieuwbouwproject 30 woningen Harkenrothstraat te Appingedam. De bouw van 6 woningen aan de Verburghwijk (2e fase) in Termunterzijl is nog niet opgeleverd, waarbij nog € 62.000 aan kosten gemaakt worden in 2022. Bij de tiny houses in Midwolda zijn sanerings-/grondwerkzaamheden uitgevoerd. Hierdoor ontstaat nog een verplichting van € 48.000. Ook het woonrijp maken en plaatsen van een ondergrondse container bij De Tip in Appingedam resulteert in een verplichting van € 169.000. De totale verplichting voor nieuwbouw van huurwoningen bedraagt in 2022 daardoor € 5.305.000.

Daarnaast is sprake van restant verplichtingen ad € 553.000 inzake onderhoudsprojecten, waarvan de werkzaamheden nog niet geheel zijn afgerond aan het einde van het boekjaar.

Voor licenties zijn tot en met 2022 € 449.000 aan verplichtingen aangegaan; t/m 2023 nog eens € 310.000. Voor onderhoud aan cv-installaties zijn verplichtingen tot en met 2023 aangegaan voor een totaalbedrag van € 556.000.

#### *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.

# Toelichting op winst - en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

| Omschrijving                                                               |      | 2021           |              |                | 2020          |              |               |
|----------------------------------------------------------------------------|------|----------------|--------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                                            |      | DAEB           | Niet-DAEB    | Totaal         | DAEB          | Niet-DAEB    | Totaal        |
| (Functioneel model)                                                        |      |                |              |                |               |              |               |
| Huuropbrengsten                                                            | 11   | 27.118         | 984          | 28.102         | 26.864        | 950          | 27.814        |
| Opbrengsten servicecontracten                                              | 12.1 | 917            | 56           | 973            | 884           | 72           | 956           |
| Lasten servicecontracten                                                   | 12.2 | -913           | -7           | -920           | -761          | -85          | -846          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                      | 13   | -1.479         | -53          | -1.532         | -1.644        | -59          | -1.703        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                              | 14   | -8.768         | -317         | -9.085         | -8.431        | -300         | -8.731        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                      | 15   | -4.025         | -77          | -4.102         | -3.559        | -74          | -3.633        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                    |      | 12.850         | 586          | 13.436         | 13.353        | 504          | 13.857        |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                      |      | 874            | 0            | 874            | 1.728         | 0            | 1.728         |
| Toegerekende organisatiekosten                                             |      | -11            | 0            | -11            | -44           | 0            | -44           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                  |      | -485           | 0            | -485           | -1.317        | 0            | -1.317        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>           | 16   | 378            | 0            | 378            | 367           | 0            | 367           |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                           | 17.1 | -2.347         | 0            | -2.347         | 570           | 0            | 570           |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille                  | 17.2 | 140.339        | 3.025        | 143.364        | 52.703        | 1.937        | 54.640        |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed-<br>vastgoedportefeuille VoV | 17.3 | 15             | 0            | 15             | 17            | 0            | 17            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                            |      | 138.007        | 3.025        | 141.032        | 53.290        | 1.937        | 55.227        |
| Overige organisatiekosten                                                  | 21   | -2.986         | -108         | -3.094         | -739          | -26          | -765          |
| Leefbaarheid                                                               | 22   | -340           | -11          | -351           | -298          | -7           | -305          |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                              |      | 142            | 5            | 147            | 10            | 0            | 10            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                         |      | -3.147         | -114         | -3.261         | -3.680        | -130         | -3.810        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                    | 23   | -3.005         | -109         | -3.114         | -3.670        | -130         | -3.800        |
| <b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen</b>               |      | 144.904        | 3.383        | 148.287        | 62.303        | 2.278        | 64.581        |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering                           | 24   | -2.558         | -92          | -2.650         | -2.739        | -98          | -2.837        |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                            |      | <b>142.346</b> | <b>3.291</b> | <b>145.637</b> | <b>59.564</b> | <b>2.180</b> | <b>61.744</b> |



### Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten en lasten aan de DAEB- 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 96,5% toegerekend aan DAEB-activiteiten.

| Omschrijving                                                     | 2021          |            |               | 2020          |            |               |
|------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|
|                                                                  | DAEB          | Niet-DAEB  | Totaal        | DAEB          | Niet-DAEB  | Totaal        |
| <b>11. Huren</b>                                                 |               |            |               |               |            |               |
| Te ontvangen netto huur woningen                                 | 27.731        | 471        | 28.202        | 27.402        | 450        | 27.852        |
| Af: Huurderving wegens leegstand                                 | -590          | -8         | -598          | -469          | -13        | -482          |
| Af: Huurderving wegens oninbaarheid                              | -38           | 0          | -38           | -84           | 0          | -84           |
| Overige netto huur niet zijnde woningen                          | 16            | 528        | 544           | 15            | 520        | 535           |
| Af: Huurderving wegens leegstand                                 | 0             | -7         | -7            | 0             | -7         | -7            |
| <b>Totaal</b>                                                    | <b>27.119</b> | <b>984</b> | <b>28.103</b> | <b>26.864</b> | <b>950</b> | <b>27.814</b> |
| De huurderving bedraagt 2,1% (2020: 1,7%) van de jaarhuur.       |               |            |               |               |            |               |
| <b>12. Servicecontracten</b>                                     |               |            |               |               |            |               |
| Te ontvangen opbrengsten servicecontracten                       | 931           | 57         | 988           | 898           | 73         | 971           |
| Af: Derving wegens leegstand                                     | -14           | -1         | -15           | -14           | -1         | -15           |
| 12.1 Totaal opbrengsten servicecontracten                        | 917           | 56         | 973           | 884           | 72         | 956           |
| 12.2 Totaal lasten servicecontracten                             | -913          | -7         | -920          | -761          | -85        | -846          |
| <b>Totaal</b>                                                    | <b>4</b>      | <b>49</b>  | <b>53</b>     | <b>123</b>    | <b>-13</b> | <b>110</b>    |
| <b>13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten</b>                |               |            |               |               |            |               |
| Toegerekende personeelskosten                                    | 947           | 34         | 981           | 1.081         | 38         | 1.119         |
| Toegerekende overige organisatiekosten                           | 430           | 16         | 446           | 444           | 16         | 460           |
| Toegerekende afschrijvingen                                      | 60            | 2          | 62            | 72            | 3          | 75            |
| Overige bedrijfslasten                                           | 42            | 1          | 43            | 47            | 2          | 49            |
| <b>Totaal</b>                                                    | <b>1.479</b>  | <b>53</b>  | <b>1.532</b>  | <b>1.644</b>  | <b>59</b>  | <b>1.703</b>  |
| <b>14. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>                         |               |            |               |               |            |               |
| Onderhoudslasten (dagelijks)                                     | 1.376         | 50         | 1.426         | 1.349         | 48         | 1.397         |
| Onderhoudslasten (planmatig)                                     | 4.735         | 171        | 4.906         | 4.591         | 163        | 4.754         |
|                                                                  | 6.111         | 221        | 6.332         | 5.940         | 211        | 6.151         |
| Toegerekende personeelskosten                                    | 1.723         | 62         | 1.785         | 1.596         | 57         | 1.653         |
| Toegerekende overige organisatiekosten                           | 826           | 30         | 856           | 788           | 28         | 816           |
| Toegerekende afschrijvingen                                      | 108           | 4          | 112           | 107           | 4          | 111           |
| <b>Totaal</b>                                                    | <b>8.768</b>  | <b>317</b> | <b>9.085</b>  | <b>8.431</b>  | <b>300</b> | <b>8.731</b>  |
| <b>15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b> |               |            |               |               |            |               |
| Verhuurdersheffing en sectorspecifieke heffingen                 | 1.621         | 1          | 1.622         | 1.323         | 1          | 1.324         |
| Belastingen en verzekeringen                                     | 2.193         | 68         | 2.261         | 2.082         | 68         | 2.150         |
| Idem, restitutie voorgaande jaren                                | 0             | 0          | 0             | 0             | 0          | 0             |
| Toegerekende personeelskosten                                    | 0             | 0          | 0             | 0             | 0          | 0             |
| Toegerekende overige organisatiekosten                           | 211           | 8          | 219           | 154           | 5          | 159           |
| Toegerekende afschrijvingen                                      | 0             | 0          | 0             | 0             | 0          | 0             |
| <b>Totaal</b>                                                    | <b>4.025</b>  | <b>77</b>  | <b>4.102</b>  | <b>3.559</b>  | <b>74</b>  | <b>3.633</b>  |

| Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2021           |              |                | 2020          |              |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | DAEB           | Niet-DAEB    | Totaal         | DAEB          | Niet-DAEB    | Totaal        |
| <b>16. Netto</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |              |                |               |              |               |
| Opbrengst verkopen bestaande bezit                                                                                                                                                                                                                                                                         | 576            | 0            | 576            | 1.659         | 0            | 1.659         |
| Overige opbrengsten verkoop                                                                                                                                                                                                                                                                                | 298            | 0            | 298            | 69            | 0            | 69            |
| Af: Toegerekende personeelskosten                                                                                                                                                                                                                                                                          | -6             | 0            | -6             | -6            | 0            | -6            |
| Af: Toegerekende overige organisatiekosten                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19             | 0            | 19             | -3            | 0            | -3            |
| Af: Toegerekende afschrijvingen                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0              | 0            | 0              | 0             | 0            | 0             |
| Af: Verkoopkosten                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -24            | 0            | -24            | -35           | 0            | -35           |
| Af: Boekwaarde                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -485           | 0            | -485           | -1.317        | 0            | -1.317        |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>378</b>     | <b>0</b>     | <b>378</b>     | <b>367</b>    | <b>0</b>     | <b>367</b>    |
| In het boekjaar zijn 14 (2019: 13) woningen verkocht.                                                                                                                                                                                                                                                      |                |              |                |               |              |               |
| <b>17.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                |              |                |               |              |               |
| - Sloop Harkenrothstraat                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.231          | 0            | 2.231          | 0             | 0            | 0             |
| - Sloop Beukenlaan 105                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 116            | 0            | 116            | 0             | 0            | 0             |
| - Sloop De Clinge 33, Noordbroek                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0              | 0            | 0              | 130           | 0            | 130           |
| Hieronder staan de onrendabele toppen* van de volgende complexen in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie:                                                                                                                                                                                          |                |              |                |               |              |               |
| - Tiny Houses, Appingedam                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0              | 0            | 0              | 60            | 0            | 60            |
| - Tiny Houses, Hoogezand                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0              | 0            | 0              | 68            | 0            | 68            |
| - Tiny Houses, Midwolda                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0              | 0            | 0              | 131           | 0            | 131           |
| - Tiny Houses, Wagenborgen                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0              | 0            | 0              | 130           | 0            | 130           |
| - Stadshart, Hoogezand                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0              | 0            | 0              | 0             | 0            | 0             |
| - Verburghwijk, Termunterzijl                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0              | 0            | 0              | 16            | 0            | 16            |
| - Tiny Houses, Wagenborgen                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0              | 0            | 0              | 35            | 0            | 35            |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>2.347</b>   | <b>0</b>     | <b>2.347</b>   | <b>570</b>    | <b>0</b>     | <b>570</b>    |
| * 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". |                |              |                |               |              |               |
| <b>17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                |              |                |               |              |               |
| Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie                                                                                                                                                                                                                                                          | 140.339        | 3.025        | 143.364        | 52.703        | 1.937        | 54.640        |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>140.339</b> | <b>3.025</b> | <b>143.364</b> | <b>52.703</b> | <b>1.937</b> | <b>54.640</b> |
| Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.                                                                                                                                    |                |              |                |               |              |               |
| <b>17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>                                                                                                                                                                                                         |                |              |                |               |              |               |
| Waardeveranderingen Verkoop onder Voorwaarden                                                                                                                                                                                                                                                              | 15             | 0            | 15             | 17            | 0            | 17            |
| Diverse waardeveranderingen                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0              | 0            | 0              | 0             | 0            | 0             |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>15</b>      | <b>0</b>     | <b>15</b>      | <b>17</b>     | <b>0</b>     | <b>17</b>     |

| Omschrijving                                              | 2021  |           |        | 2020  |           |        |
|-----------------------------------------------------------|-------|-----------|--------|-------|-----------|--------|
|                                                           | DAEB  | Niet-DAEB | Totaal | DAEB  | Niet-DAEB | Totaal |
| <b>18. Afschrijvingen materiële vaste activa</b>          |       |           |        |       |           |        |
| Gebouwen                                                  | 47    | 2         | 49     | 47    | 2         | 49     |
| ICT                                                       | 63    | 2         | 65     | 63    | 2         | 65     |
| Inventaris                                                | 16    | 1         | 17     | 15    | 1         | 16     |
| Materieel                                                 | 4     | 0         | 4      | 3     | 0         | 3      |
| Transportmiddelen                                         | 67    | 2         | 69     | 80    | 3         | 83     |
| <b>Totaal</b>                                             | 197   | 7         | 204    | 208   | 8         | 216    |
| Toerekening aan                                           |       |           |        |       |           |        |
| 13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten                | 60    | 2         | 62     | 72    | 3         | 75     |
| 14. Lasten onderhoudsactiviteiten                         | 108   | 4         | 112    | 107   | 4         | 111    |
| 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 0     | 0         | 0      | 0     | 0         | 0      |
| 16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.  | 0     | 0         | 0      | 0     | 0         | 0      |
| 21. Overige organisatiekosten                             | 29    | 1         | 30     | 31    | 1         | 32     |
| <b>Totaal</b>                                             | 197   | 7         | 204    | 210   | 8         | 218    |
| <b>19. en 20. Personeelskosten</b>                        |       |           |        |       |           |        |
| Lonen en salarissen                                       | 2.406 | 87        | 2.493  | 2.259 | 80        | 2.339  |
| Pensioenlasten                                            | 235   | 8         | 243    | 369   | 13        | 382    |
| Sociale lasten                                            | 307   | 11        | 318    | 329   | 12        | 341    |
| Buurtbeheer                                               | 100   | 4         | 104    | 88    | 3         | 91     |
| Overige personeelskosten                                  | 193   | 7         | 200    | 190   | 7         | 197    |
| <b>Totaal</b>                                             | 3.241 | 117       | 3.358  | 3.235 | 115       | 3.350  |
| De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:           |       |           |        |       |           |        |
| 13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten                | 947   | 34        | 981    | 1.081 | 38        | 1.119  |
| 14. Lasten onderhoudsactiviteiten                         | 1.723 | 62        | 1.785  | 1.596 | 57        | 1.653  |
| 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 0     | 0         | 0      | 0     | 0         | 0      |
| 16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.  | 6     | 0         | 6      | 6     | 0         | 6      |
| 21. Overige organisatiekosten                             | 465   | 17        | 482    | 465   | 16        | 481    |
| 22. Leefbaarheid                                          | 100   | 4         | 104    | 88    | 3         | 91     |
| <b>Totaal</b>                                             | 3.241 | 117       | 3.358  | 3.236 | 114       | 3.350  |

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 50,5 (2020: 48,7).

De pensioenregeling van Groninger Huis is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) en is een toegezegde pensioenregeling. Groninger Huis heeft in het geval en 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 2021 op 118,8% (2020: 109,3%). Het aantal werknemers bedroeg ultimo dit jaar 57 (53,2 fte).

## WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Woonstichting Groninger Huis. Het voor Woonstichting Groninger Huis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 153.000. 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.*

| <b>Gegevens 2021</b>                                       |                         |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>bedragen x € 1</b>                                      | <b>L.K. Broekhuizen</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                     | Directeur               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021                 | 01.01-31.12             |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)           | 1                       |
| Dienstbetrekking?                                          | ja                      |
| <b>Bezoldiging</b>                                         |                         |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen              | 121.082                 |
| Beloningen betaalbaar op termijn                           | 18.157                  |
| Bezoldiging                                                | 139.239                 |
|                                                            |                         |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum               | 153.000                 |
|                                                            |                         |
| 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 wegen onverschuldigde betaling | n.v.t.                  |

| <b>Gegevens 2020</b>                             |                   |                         |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>bedragen x € 1</b>                            | <b>H. van Ree</b> | <b>L.K. Broekhuizen</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                           | Directeur         | Directeur               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020       | 01.01-14.10       | 01.07-31.12             |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1                 | 1                       |
| Dienstbetrekking?                                | ja                | ja                      |
| <b>Bezoldiging</b>                               |                   |                         |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen    | 97.023            | 60.188                  |
| Beloningen betaalbaar op termijn                 | 17.732            | 11.106                  |
| Bezoldiging                                      | 114.754           | 71.294                  |
|                                                  |                   |                         |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum     | 115.672           | 73.902                  |

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| <b>Gegevens 2021</b>                                                                                  |               |                     |                                  |                       |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>bedragen x € 1</b>                                                                                 | <b>R. Pot</b> | <b>M.R. Cnossen</b> | <b>O.G. Hartman-<br/>Togtema</b> | <b>H.H. van Voorn</b> | <b>D.Gerds</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                                | voorzitter    | lid                 | lid                              | lid                   | lid            |
| Aanvang en einde functievervulling 2021                                                               | 01.01-31.12   | 01.01-31.12         | 01.01-31.12                      | 01.01-31.12           | 01.01-31.12    |
|                                                                                                       |               |                     |                                  |                       |                |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                                    |               |                     |                                  |                       |                |
| Bezoldiging                                                                                           | 13.230        | 8.820               | 8.820                            | 8.820                 | 8.820          |
|                                                                                                       |               |                     |                                  |                       |                |
| Individueel toepasselijk bezoldigings-<br>maximum                                                     | 22.950        | 15.300              | 15.300                           | 15.300                | 15.300         |
|                                                                                                       |               |                     |                                  |                       |                |
| Onverschuldigd betaald en nog niet<br>terugontvangen bedrag                                           | n.v.t.        | n.v.t.              | n.v.t.                           | n.v.t.                | n.v.t.         |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                                    | 13.230        | 8.820               | 8.820                            | 8.820                 | 8.820          |
|                                                                                                       |               |                     |                                  |                       |                |
| Het bedrag van de overschrijding en de<br>reden waarom de overschrijding al dan<br>niet is toegestaan | n.v.t.        | n.v.t.              | n.v.t.                           | n.v.t.                | n.v.t.         |
| Toelichting op de vordering wegens<br>onverschuldigde betaling                                        | n.v.t.        | n.v.t.              | n.v.t.                           | n.v.t.                | n.v.t.         |

| <b>Gegevens 2020</b>                              |               |                     |                                  |                       |                |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>bedragen x € 1</b>                             | <b>R. Pot</b> | <b>M.R. Cnossen</b> | <b>O.G. Hartman-<br/>Togtema</b> | <b>H.H. van Voorn</b> | <b>D.Gerds</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                            | voorzitter    | lid                 | lid                              | lid                   | lid            |
| Aanvang en einde functievervulling 2020           | 01.01-31.12   | 01.01-31.12         | 01.01-31.12                      | 01.01-31.12           | 01.01-31.12    |
|                                                   |               |                     |                                  |                       |                |
| <b>Bezoldiging</b>                                |               |                     |                                  |                       |                |
| Bezoldiging                                       | 13.230        | 8.820               | 8.820                            | 8.820                 | 8.820          |
|                                                   |               |                     |                                  |                       |                |
| Individueel toepasselijk bezoldigings-<br>maximum | 22.050        | 14.700              | 14.700                           | 14.700                | 14.700         |

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

| Omschrijving                           | 2021         |            |              | 2020       |           |            |
|----------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|-----------|------------|
|                                        | DAEB         | Niet-DAEB  | Totaal       | DAEB       | Niet-DAEB | Totaal     |
| <b>21. Overige organisatiekosten</b>   |              |            |              |            |           |            |
| Kosten Raad van Commissarissen         | 57           | 2          | 59           | 54         | 2         | 56         |
| Overige bedrijfslasten                 | -82          | -3         | -85          | 85         | 3         | 88         |
| Overige bedrijfsopbrengsten            | -177         | -6         | -183         | -403       | -14       | -417       |
| Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)  | 2.107        | 76         | 2.183        | 0          | 0         | 0          |
| Toegerekende personeelskosten          | 465          | 17         | 482          | 465        | 16        | 481        |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 587          | 21         | 608          | 507        | 18        | 525        |
| Toegerekende afschrijvingen            | 29           | 1          | 30           | 31         | 1         | 32         |
| <b>Totaal</b>                          | <b>2.986</b> | <b>108</b> | <b>3.094</b> | <b>739</b> | <b>26</b> | <b>765</b> |

#### Honoraria van de accountant

De honoraria van de controlerende accountant Mazars zijn:

- \* Controle jaarrekening boekjaar
- \* Controlekosten voorgaande jaren
- \* Overige dienstverlening

| 2021 |
|------|
| 87   |
| 3    |
| 87   |

De honoraria van de controlerende accountant Mazars zijn:

- \* Controle jaarrekening boekjaar
- \* Controlekosten voorgaande jaren

| 2020 |
|------|
| 80   |
| 6    |
| 86   |

| Omschrijving                                         | 2021         |            |              | 2020         |            |              |
|------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|
|                                                      | DAEB         | Niet-DAEB  | Totaal       | DAEB         | Niet-DAEB  | Totaal       |
| <b>22. Leefbaarheid</b>                              |              |            |              |              |            |              |
| Toegerekende personeelskosten                        | 100          | 4          | 104          | 88           | 3          | 91           |
| Onderhoud woonomgeving                               | 150          | 5          | 155          | 122          | 4          | 126          |
| Kosten recreatieve ruimten                           | 80           | 0          | 80           | 78           | 0          | 78           |
| Kosten buurthuis Oostwold                            | 10           | 0          | 10           | 10           | 0          | 10           |
| Energiepanel                                         | 0            | 2          | 2            | 0            | 0          | 0            |
| <b>Totaal</b>                                        | <b>340</b>   | <b>11</b>  | <b>351</b>   | <b>298</b>   | <b>7</b>   | <b>305</b>   |
| <b>23. Financiële baten en lasten</b>                |              |            |              |              |            |              |
| <b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b> |              |            |              |              |            |              |
| * Rente rekening-courant banken                      | 0            | 0          | 0            | 0            | 0          | 0            |
| * Overige rentebaten                                 | 142          | 5          | 147          | 10           | 0          | 10           |
| <b>Totaal</b>                                        | <b>142</b>   | <b>5</b>   | <b>147</b>   | <b>10</b>    | <b>0</b>   | <b>10</b>    |
| <b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>            |              |            |              |              |            |              |
| * Rente bestaande leningen                           | 3.155        | 114        | 3.269        | 3.641        | 129        | 3.770        |
| * Rente nieuw aangetrokken lening                    | -8           | 0          | -8           | 39           | 1          | 40           |
| <b>Totaal</b>                                        | <b>3.147</b> | <b>114</b> | <b>3.261</b> | <b>3.680</b> | <b>130</b> | <b>3.810</b> |

| Omschrijving                                                | 2021         |           |              | 2020         |           |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-----------|--------------|--------------|-----------|--------------|
|                                                             | DAEB         | Niet-DAEB | Totaal       | DAEB         | Niet-DAEB | Totaal       |
| <b>24. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering</b> |              |           |              |              |           |              |
| Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar         | 2.503        | 90        | 2.593        | 2.957        | 105       | 3.062        |
| Idem, voorgaande jaren                                      | -55          | -2        | -57          | -64          | -2        | -66          |
| Mutatie fiscale (actieve) latentie a.g.v. afschrijvingen    | 376          | 14        | 390          | -169         | -6        | -175         |
| Mutatie fiscale (actieve) latentie a.g.v. vestiadeal        | -266         | -10       | -276         | 0            | 0         | 0            |
| Totaal te betalen vennootschapsbelasting                    | 2.558        | 92        | 2.650        | 2.724        | 97        | 2.821        |
| Belastingrente                                              | 0            | 0         | 0            | 15           | 1         | 16           |
| <b>Totaal</b>                                               | <b>2.558</b> | <b>92</b> | <b>2.650</b> | <b>2.739</b> | <b>98</b> | <b>2.837</b> |

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 – € 245.000) 15% en over de tweede schijf (> € 245.000) 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 2021.

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

|                                                                                                |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2021 (voor belastingen)</b> | 148.287  |
| Bij: - Fiscaal hogere boekwinst verkopen                                                       | 14       |
| - Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie                                         | 2.427    |
| - Fiscale correctie Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal (50%)                        | 819      |
| - Fiscaal lagere onderhoudskosten                                                              | 1.091    |
| - Beperkt aftrekbare kosten                                                                    | 10       |
| - Generieke renteaftrekbeperking                                                               | -203     |
|                                                                                                | <hr/>    |
|                                                                                                | 4.158    |
| Af: - Fiscaal hogere afschrijvingen                                                            | -617     |
| - Waardemutatie marktwaarde                                                                    | -141.031 |
| - Fiscaal hogere overige bedrijfslasten                                                        | -14      |
| - Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)                                     | -41      |
| - Dotatie herinvesteringsreserve                                                               | -244     |
| - Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek                                                          | -17      |
|                                                                                                | <hr/>    |
|                                                                                                | -141.964 |
| <b>Belastbaar resultaat 2021</b>                                                               | <hr/>    |
|                                                                                                | 10.481   |

### **Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 145,6 miljoen als volgt te bestemmen:

- \* Het gerealiseerde (exploitatie)resultaat over het boekjaar 2021 ad € 6,4 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen;
- \* Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 139,2 miljoen (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.



# Toelichting op kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

| Omschrijving                                                      | 2021          |              |               | 2020          |            |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------------|---------------|
|                                                                   | DAEB          | Niet-DAEB    | Totaal        | DAEB          | Niet-DAEB  | Totaal        |
| <b>(Directe methode)</b>                                          |               |              |               |               |            |               |
| Huurontvangsten                                                   | 27.020        | 976          | 27.996        | 26.886        | 955        | 27.841        |
| Vergoedingen                                                      | 939           | 34           | 973           | 922           | 33         | 955           |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 67            | 2            | 69            | 83            | 3          | 86            |
| Ontvangen interest                                                | 2             | 0            | 2             | 2             | 0          | 2             |
| <b>A</b>                                                          | <b>28.028</b> | <b>1.012</b> | <b>29.040</b> | <b>27.893</b> | <b>991</b> | <b>28.884</b> |
| Betalingen aan werknemers                                         | 3.593         | 130          | 3.723         | 3.187         | 113        | 3.300         |
| Onderhoudsuitgaven                                                | 6.522         | 236          | 6.758         | 6.047         | 215        | 6.262         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | 5.007         | 181          | 5.188         | 5.010         | 178        | 5.188         |
| Betaalde interest                                                 | 3.448         | 125          | 3.573         | 3.772         | 134        | 3.906         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat              | 97            | 4            | 101           | 30            | 1          | 31            |
| Verhuurdersheffing                                                | 1.599         | 0            | 1.599         | 1.294         | 0          | 1.294         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden           | 14            | 1            | 15            | 40            | 1          | 41            |
| Vennootschapsbelasting                                            | 2.133         | 77           | 2.210         | 2.588         | 92         | 2.680         |
| <b>B</b>                                                          | <b>22.413</b> | <b>754</b>   | <b>23.167</b> | <b>21.968</b> | <b>734</b> | <b>22.702</b> |
| <b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A-/-B)</b>            | <b>5.615</b>  | <b>258</b>   | <b>5.873</b>  | <b>5.925</b>  | <b>257</b> | <b>6.182</b>  |
| <i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>                |               |              |               |               |            |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                                 | 562           | 0            | 562           | 1.708         | 0          | 1.639         |
| Verkoopontvangsten grond                                          | 350           | 0            | 350           | 0             | 0          | 69            |
| <b>C</b>                                                          | <b>912</b>    | <b>0</b>     | <b>912</b>    | <b>1.708</b>  | <b>0</b>   | <b>1.708</b>  |
| <i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>               |               |              |               |               |            |               |
| Nieuwbouw huur                                                    | 2.403         | 0            | 2.403         | 727           | 0          | 727           |
| Verbeteruitgaven                                                  | 1.581         | 0            | 1.581         | 1.829         | 0          | 1.829         |
| Aankoop                                                           | 0             | 0            | 0             | 0             | 0          | 0             |
| Investeringsoverig                                                | 97            | 3            | 100           | 295           | 10         | 305           |
| <b>D</b>                                                          | <b>4.081</b>  | <b>3</b>     | <b>4.084</b>  | <b>2.851</b>  | <b>10</b>  | <b>2.861</b>  |
| <i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>               |               |              |               |               |            |               |
| Ontvangsten overig                                                | 8.988         | 325          | 9.313         | 0             | 0          | 0             |
| <b>E</b>                                                          | <b>8.988</b>  | <b>325</b>   | <b>9.313</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>      |
| <i>Financiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>              |               |              |               |               |            |               |
| Uitgaven overig                                                   | 2.958         | 107          | 3.065         | 0             | 0          | 0             |
| <b>F</b>                                                          | <b>2.958</b>  | <b>107</b>   | <b>3.065</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>      |
| <b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (C-/-D) + (E -/- F)</b> | <b>2.861</b>  | <b>215</b>   | <b>3.076</b>  | <b>-1.143</b> | <b>-10</b> | <b>-1.153</b> |

| Omschrijving                                               | 2021          |              |               | 2020          |              |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                            | DAEB          | Niet-DAEB    | Totaal        | DAEB          | Niet-DAEB    | Totaal        |
| Opgenomen door WSW geborgde leningen                       | 19.405        | 0            | 19.405        | 6.000         | 0            | 6.000         |
| Opgenomen niet door WSW geborgde leningen                  | 0             | 0            | 0             | 0             | 0            | 0             |
| <b>G</b>                                                   | <b>19.405</b> | <b>0</b>     | <b>19.405</b> | <b>6.000</b>  | <b>0</b>     | <b>6.000</b>  |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                       | 19.710        | 0            | 19.710        | 10.884        | 0            | 10.884        |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen                  | 0             | 0            | 0             | 0             | 0            | 0             |
| <b>H</b>                                                   | <b>19.710</b> | <b>0</b>     | <b>19.710</b> | <b>10.884</b> | <b>0</b>     | <b>10.884</b> |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN<br/>(G-/-H)</b> | <b>-305</b>   | <b>0</b>     | <b>-305</b>   | <b>-4.884</b> | <b>0</b>     | <b>-4.884</b> |
| <b>TOTAAL KASSTROOM = mutatie liquide middelen</b>         | <b>8.171</b>  | <b>473</b>   | <b>8.644</b>  | <b>-102</b>   | <b>247</b>   | <b>145</b>    |
| Liquide middelen per 1 januari                             | <b>990</b>    | <b>1.377</b> | <b>2.367</b>  | <b>1.092</b>  | <b>1.130</b> | <b>2.222</b>  |
| Liquide middelen per 31 december                           | <b>9.161</b>  | <b>1.850</b> | <b>11.011</b> | <b>990</b>    | <b>1.377</b> | <b>2.367</b>  |

## **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.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Groninger Huis

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 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 77 tot en met 81. 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 2021 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;
- Verslag van het bestuur;
- Verslag van de Raad van Commissarissen;
- Markt- en klantbenadering;
- Maatschappelijke bijdragen en samenwerking;
- Organisatie en bedrijfsvoering;
- Financiële verantwoording: resultaat, verwachtingen en risicomanagement;
- Kengetallen;
- Bijlage 1: jaarverslag 2021 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;
- 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 2021, 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, 10 mei 2022

Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA





**Welkom thuis bij Groninger Huis**

Kerkstraat 42b, 9636 AC Zuidbroek  
Postbus 7, 9636 ZG Zuidbroek  
(0598) 45 14 82 • [info@groningerhuis.nl](mailto:info@groningerhuis.nl)

**[groningerhuis.nl](http://groningerhuis.nl)**