



Jaarverslag 2022



Vastgesteld door de bestuurder: 17 april 2023
Goedgekeurd door de RvC: 10 mei 2023

INHOUDSOPGAVE

1	VOORWOORD	4
	BESTUURSVERSLAG	6
2	VERSLAG VAN HET BESTUUR	7
2.1	Nieuwe Strategische Koers	7
2.2	Uitkomsten en vervolg visitatie	7
2.3	Kaders en beleid	7
2.4	Corona	10
2.5	Bestuursakkoord gaswinning	11
2.6	Financieel	11
2.7	Bestuur Groninger Huis	11
2.8	Permanente Educatie	11
2.9	Verklaring	12
3	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	13
3.1	Onze visie op toezicht	13
3.2	Samenstelling en nevenfuncties Raad van Commissarissen	15
3.3	Vergoeding commissarissen 2022	15
3.4	Nevenfuncties commissarissen 2022	15
3.5	Functioneren RvC: kaders en richting	16
3.6	Permanente Educatie	17
3.7	Werkzaamheden RvC	18
3.8	Zelfevaluatie RvC	18
3.9	Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis	19
3.10	Verklaring	20
	VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	21
4	EEN PASSEND EN BETAALBAAR HUIS VOOR IEDEREEN	22
4.1	Ontwikkelingen in ons werkgebied	22
4.2	Kwaliteit van het woningaanbod	25
4.3	Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningaanbod	26
4.4	Dienstverlening en klantrelaties	33
5	SAMEN WERKEN WE AAN DUURZAME WIJKEN	37
5.1	Wonen en leefbaarheid in de wijken en buurten	37
5.2	Overleg en afstemming	37
5.3	Financiële ondersteuning leefbaarheidsactiviteiten	42
5.4	Duurzaamheid en energiebeleid	42
5.5	Omvang maatschappelijke investeringen	44

6	ORGANISATIE EN BEDRIJFSVOERING	45
6.1	Opbouw en samenstelling werkorganisatie	45
6.2	Ontwikkeling organisatie en medewerkers.....	46
6.3	Arbeidsomstandigheden en verzuimbeleid.....	47
6.4	Medezeggenschap en personeelsvereniging	48
7	FINANCIELE VERANTWOORDING: RESULTAAT, VERWACHTINGEN EN	
	RISICOMANAGEMENT.....	49
7.1	Jaarrekening 2022.....	49
7.2	Controle, verslaglegging en regelgeving.....	50
7.3	De financiële toekomst.....	51
7.4	Marktwaaarde en beleidswaaarde.....	53
7.5	Risicobeheersing	55
7.6	Risicomanagement	57
7.7	Splitsen Woongroep Marenland.....	58
7.8	Continuïteit	59
7.9	In-control verklaring	59
8	KENGETALLEN	61
	BIJLAGE 1 JAARVERSLAG ONDERNEMINGSRAAD 2022.....	63
	JAARREKENING	65

1 VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2022 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 2022.

We hebben in 2022 veel werk verzet. Onze nieuwe strategische koers is in 2022 tot stand gekomen en vastgesteld. Dit is gebeurd in een mooi proces, samen met interne en externe partners. Via inspiratiesessies hebben we in gezamenlijke bijeenkomsten met onze collega's en de Huurders Advies Groep informatie opgehaald. Ook zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd voor onze externe partners. Dat heeft geleid tot een grote hoeveelheid input en voldoende bouwstenen voor onze koers. In vervolg daarop zijn er jaarplannen gemaakt die in een nieuw opgezette monitoring worden bijgehouden.

Ook hebben we in 2022 veel energie gestoken in de overgang naar een nieuw ERP. Het vorige primair systeem was verouderd en voldeed niet aan de mate van professionalisering die wij nastreven. De voorbereiding en implementatie van Dynamics Empire heeft een groot beslag gelegd op de organisatie maar de komende jaren hopen we hier de vruchten van te plukken.

In 2022 heeft onze collega corporatie Woongroep Marenland besloten om niet meer zelfstandig verder te gaan. Marenland is door de aardbevingen bezig met een grote versterkingsopgave en deze opgave is te groot voor de huidige organisatie. Een herverdeling onder vier corporaties, Acantus, Goud Wonen, Wierden en Borgen en Groninger Huis, moet zorgen dat de versterkingsopgave beter en sneller verloopt. Hiervoor zijn in 2022 de eerste verkenningen geweest en een concept verdeling gemaakt. In 2023 gaan we hiermee verder en tenslotte moet dat eind 2023 leiden tot het opgaan van Marenland in de vier bovengenoemde corporaties.

De aardbevingsproblematiek waarmee we in Groningen worden geconfronteerd heeft nog steeds de volle aandacht. Begin 2023 is de parlementaire enquête over de gaswinning afgesloten met een omvangrijk rapport. De gevolgen die daaruit voortvloeien weten we nu nog niet. De problematiek heeft nog steeds een ingrijpend effect op het maatschappelijk leven, het gevoel van veiligheid en de sociaaleconomische situatie in onze provincie.

Wanneer ik alle ontwikkelingen in 2022 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 naast alle interne ontwikkelingen 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 woonvisies. Daarnaast ontvangen wij steeds tijdig hun adviezen. Deze inzet wordt door mij bijzonder op prijs gesteld.

Zuidbroek, 10 mei 2023

Laura Broekhuizen
Directeur-bestuurder

BESTUURSVERSLAG

2 VERSLAG VAN HET BESTUUR

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door turbulente externe ontwikkelingen. We waren nog niet bekomen van de coronacrisis of de inval in Oekraïne zette de wereld op z'n kop. De inflatie steeg tot grote hoogte en dit heeft ook de betaalbaarheid van het wonen fors onder druk gezet. De gevolgen van de prijsstijgingen van energie maar ook van de dagelijkse boodschappen zullen naar verwachting hun sporen gaan nalaten bij onze kwetsbare doelgroep. Hoewel het zich gelukkig nog niet uit in een forse toename van de huurachterstanden, merken we wel dat nieuwe woningen soms geweigerd worden door woningzoekenden vanwege de hoogte van het nieuwe energiecontract. Ook de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne kwam op de agenda.

Wij zijn ons uiteraard bewust van de situatie van onze huurders en bovengenoemde ontwikkelingen zetten ons aan om de verduurzaming van ons bezit met nog meer urgentie op 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 Nieuwe Strategische Koers

Wij zijn in 2021 begonnen met de voorbereidingen voor een nieuwe strategische koers. In 2022 is dit afgerond. De mening van onze stakeholders hebben wij daarin nadrukkelijk meegenomen. Ook de uitkomsten van de visitatie zijn belangrijke bouwstenen voor onze nieuwe koers geworden.

In het voorjaar van 2022 hebben we in diverse interne sessies, waar ook de leden van onze huurdersorganisatie HAG bij zijn aangeschoven, waardevolle input verzameld. Medio 2022 hebben we sessies georganiseerd rondom verschillende thema's waarin we externe stakeholders bevraagd hebben. Verder hebben we alle collega's huurders thuis bezocht om zo ook van onze belangrijkste belanghouders direct input te ontvangen.

2.2 Uitkomsten en vervolg 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 verbeter suggesties. Hiermee zijn we in 2022 aan de slag gegaan en we hebben de opmerkingen in onze nieuwe strategische koers verwerkt. De belangrijkste daarvan zijn een vergroting van de kwaliteit van het assetmanagement, een betere risicobeheersing, meer inzicht en betere verantwoording.

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. Door de afschaffing van de verhuurderheffing komt er wat dat betreft wel iets meer lucht, maar de gesignaleerde problemen zijn daarmee niet opgelost.

2.3.1 Nationale regelgeving

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.

Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. De ondertekening werd mogelijk na een extra algemene ledenvergadering waarop 95% van de leden instemde met de voorgestelde afspraken. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken.

De controle op de regelgeving is in handen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In 2022 heeft Groninger Huis regelmatig contact gehad met beide instanties over diverse onderwerpen. De uitleg van de Woningwet blijft af en toe discussie opleveren.

2.3.2 Onze opdracht

Dit zien wij als onze opdracht:

Wij bieden onze huurders een thuis, een stabiele basis voor verdere ontwikkeling. Wij werken elke dag bevlogen aan perspectief voor onze bijzondere regio en haar bewoners.

Om dit waar te kunnen maken, werken we aan vier maatschappelijke opgaven en twee interne opgaven. De maatschappelijke opgaven zijn:

- Een passend huis voor iedereen
- Wij maken wonen betaalbaar
- Wonen en werken doen we groen
- Samen maken we het verschil in de wijk

De interne opgaven zijn:

- Groninger Huis in ontwikkeling
- Groninger Huis geeft thuis

Dit doen wij vanuit de volgende kernwaarden:

Dichtbij en met elkaar

Je kunt pas dichtbij zijn als je weet wat er speelt of leeft. Daarom hebben we oprechte interesse in de ander. Op deze manier voelen we ons verbonden met elkaar, onze huurders en de regio. Om een nog groter verschil te maken, zetten we juist sámen onze schouders eronder.

Groen en vernieuwend

Duurzaamheid staat bij ons niet ter discussie. We voelen ons verantwoordelijk voor onze planeet. Om op de toekomst voorbereid te zijn, werken we aan duurzame wijken en dorpen. We dagen onszelf uit om bij alles wat we doen, groot en klein, te kijken hoe het anders, beter, en groener kan. En dat mag soms best schuren.

Handig en verstandig

Voor ons is het glashelder waar we van zijn en waar we naartoe willen. We doen niet zo maar wat. Met een flinke dosis Groningse nuchterheid werken we vakkundig, stap voor stap en behapbaar aan onze doelen. We vertrouwen op elkaars kracht. We kijken voorbij onze functies, omdat voor ons alleen het beste resultaat telt.

Met durf en plezier

Ons werk doet er toe! Daarom gaan we iedere dag vol energie aan de slag. We krijgen de ruimte en durven deze ook met beide handen aan te pakken. Niet stilstaan en afwachten, maar gáán. Samen maken we ons werk leuk en uitdagend.

2.3.3 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 2022 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.
- 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.

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 2022 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 deze periode daarin een optimum bereikt hebben dankzij een coronaprotocol dat op veranderingen in de situatie heeft geanticipeerd. Gelukkig zijn

vanaf begin 2022 de maatregelen afgeschaald en is de rest van het jaar de impact gering geweest.

2.5 Bestuursakkoord gaswinning

Ook in 2022 hebben de gevolgen van de gaswinning in Groningen de agenda voor Groninger Huis voor een groot gedeelte bepaald. Diverse medewerkers besteedden een relatief groot gedeelte van hun tijd aan bijeenkomsten of beleid in het aardbevingsdossier.

In 2022 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.

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 2022 bedraagt € 5,7 miljoen positief, na belastingen. Het reële resultaat, zonder niet- beïnvloedbare posten is € 9,4 miljoen. Dit resultaat wijkt in positieve zin af van de begroting. In hoofdstuk 7 van dit verslag wordt dit nader toegelicht.

2.7 Bestuur Groninger Huis

Vanaf 1 juli 2020 is mevrouw L.K. Broekhuizen-Smit directeur-bestuurder van Groninger Huis.

Naam	Beroep	Nevenfuncties:
L.K. Broekhuizen-Smit	Directeur-bestuurder	Lid RvT PI Ter Apel Lid RvT CMO Stamm

2.8 Permanente Educatie

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

Opleiding	Organisatie	Datum	Punten
Bestuurders Noord Nederland	Kjenning	17-02-2021	3
Beleidsdag RvC	Kjenning	21-04-2021	2
Bestuurder corporatie 21 ^e eeuw	Erly	10-11-2021	40
Masterclass Wonen en Zorg	Coincide	23-11-2021	60
Tafel van de toekomst Noord Nederland	Kjenning	11-01-2022	2
Portefeuillestrategie	Kjenning	21-06-2022	2,5
Praktijkintervisie	OOA	04-07-2022	16
Masterclass Authentiek leiderschap	NVBW	22-09-2022	2
Totaal			127,5

In 2022 heeft de bestuurder over een periode van 12 maanden 22,5 PE-punten verzameld. In 2020, 2021 en 2022 heeft de bestuurder over een periode van 30 maanden 134,5 PE-punten gehaald. Dit betekent dat de bestuurder ruim heeft voldaan aan de eis van Aedes voor wat betreft de permanente educatie.

2.9 Verklaring

“Het bestuur verklaart bij dezen, dat Groninger Huis haar middelen overeenkomstig het bepaalde in de woningwet in 2022 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 2022.”

Laura Broekhuizen
Directeur-bestuurder

Zuidbroek, 10 mei 2023

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 netwerkkrol 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 en nevenfuncties Raad van Commissarissen

Het ledenaantal van de Raad van Commissarissen is in 2014 bepaald op vijf. In 2022 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 2022 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.R. Cnossen	M	03-01-1968	14-11-18	14-11-22	aftredend
H.H. van Voorn	M	17-07-1954	04-09-19	04-09-23	herbenoembaar
D.E. Gerds	M	03-06-1975	04-09-19	04-09-23	herbenoembaar

3.3 Vergoeding commissarissen 2022

Voor hun werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een bruto vergoeding per jaar, waarvan de bedragen in de jaarrekening zijn opgenomen. Alle commissarissen zijn geheel 2022 lid geweest van de RvC.

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 2022

In het volgende overzicht zijn het beroep en de nevenfuncties van de afzonderlijke leden van de RvC in het jaar 2022 opgenomen.

Tabel 3.3 Overzicht nevenfuncties leden RvC

Naam	Beroep	Nevenfuncties
H.K. Pot	Voorheen bestuurder	- Voorzitter District Noord Humanitas Nederland - Voorzitter museum Wierdenland Ezinge - Voorzitter Stichting Struikelstenen Appingedam - Voorzitter adviescommissie GGA Stikstof Lieftingsbroek.

Naam	Beroep	Nevenfuncties
		- Lid Bestuurlijke Adviesraad Kinderopvangtoeslag (Min. Fin.) - Lid expertteam Nationaal Programma Groningen - Voorzitter Stichting Boek Blauwe Stad - Voorzitter AvO - Libau
O.G. Hartman	- Eigenaar Stal Bolheim - Dorpencoördinator gemeente Het Hogeland	- Lid bestuur Borg Rusthoven Wirdum - Raadslid VVD Westerkwartier
M.R. Cnossen	Directeur-bestuurder Merk Fryslân	geen
H.H. van Voorn	Voorheen concerncontroller	- Lid van de Raad van Toezicht van het dr Aletta Jacobscollege te Hoogezand. - Freelancemedewerker blad Draf & Rensport. - Redactioneel medewerker tentamens Auditing & Assurance van Tilburg University - Financieel begeleider Jong Ondernemen bij de Hanzehogeschool - Voorzitter van de VvE parkeergarage Stoker/Brander.
D.E. Gerds	- Architect - Docent-onderzoeker bij de opleiding Built Environment van de Hanzehogeschool Groningen	geen

De RvC heeft vastgesteld, dat de onafhankelijkheid van de RvC en de individuele leden in 2022 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 verlengde 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 2022 alsmede het totaaloverzicht tot en met 2022. Alle leden van de RvC hebben over de afgelopen 3 jaar gemiddeld 5 PE punten per jaar behaald, waarmee aan de verplichting voor Permanente Educatie is voldaan.

PE-punten	2022	totaal
O.G. Hartman	8	78
M.R. Cnossen	2	12
H.K. Pot	3	17
H.H. van Voorn	4	16
D.E. Gerds	7	17

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 2021;
- de managementletter 2021;
- de tertiaalrapportages;
- het huurbeleid 2023;
- de begroting 2023;
- meerjarenprognose 2023-2027;
- strategische koers;
- risicomanagement;
- investeringsstatuut;
- procuratieregeling;
- reglement financieel beleid en beheer;
- toezicht- en toetsingskader;
- diverse fasedocumenten voor projecten;
- treasury- en beleggingsstatuut;
- visie op liquiditeiten;
- bod aan de gemeenten.

Buiten de reguliere vergaderingen om hebben de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie tijdens het verslagjaar ieder twee maal vergaderd. In de Auditcommissie zijn de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2021, de begroting 2023 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

Het doorgaande proces van de zelfevaluatie vindt nog plaats onder leiding van externe begeleider. Onderwerp van de vorige zelfevaluatie was het functioneren van de RvC individueel en collectief, aandachtspunten uit de vorige zelfevaluatie en voor de toekomst en de relatie met het bestuur.

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. De RvC heeft in 2022 vastgesteld dat zij zich in 2023 de toekomstvisie centraal wil stellen en laten aansluiten bij de ontwikkelingen binnen de organisatie.

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.

Relatie RVC en de Ondernemingsraad

In 2022 heeft de RvC twee keer overleg gehad met de Ondernemingsraad. Beide bijeenkomsten waren in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de RvC gesproken met de Ondernemingsraad over de evaluatie van de directeur-bestuurder.

3.9 Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis

De RvC realiseert zich dat 2022 een druk jaar voor iedereen is geweest. De interne ontwikkelingen, de aardbevingsschade en de diverse projecten 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 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 2022 onderzocht. De RvC heeft kennisgenomen van het voornemen van Mazars om een controleverklaring af te geven. De RvC heeft hierbij de jaarverslaglegging 2022 vastgesteld.”

Raad van Commissarissen
Woonstichting Groninger Huis

O.G. Hartman
Vicevoorzitter

M.R. Cnossen

H.H. van Voorn

D.E. Gerds

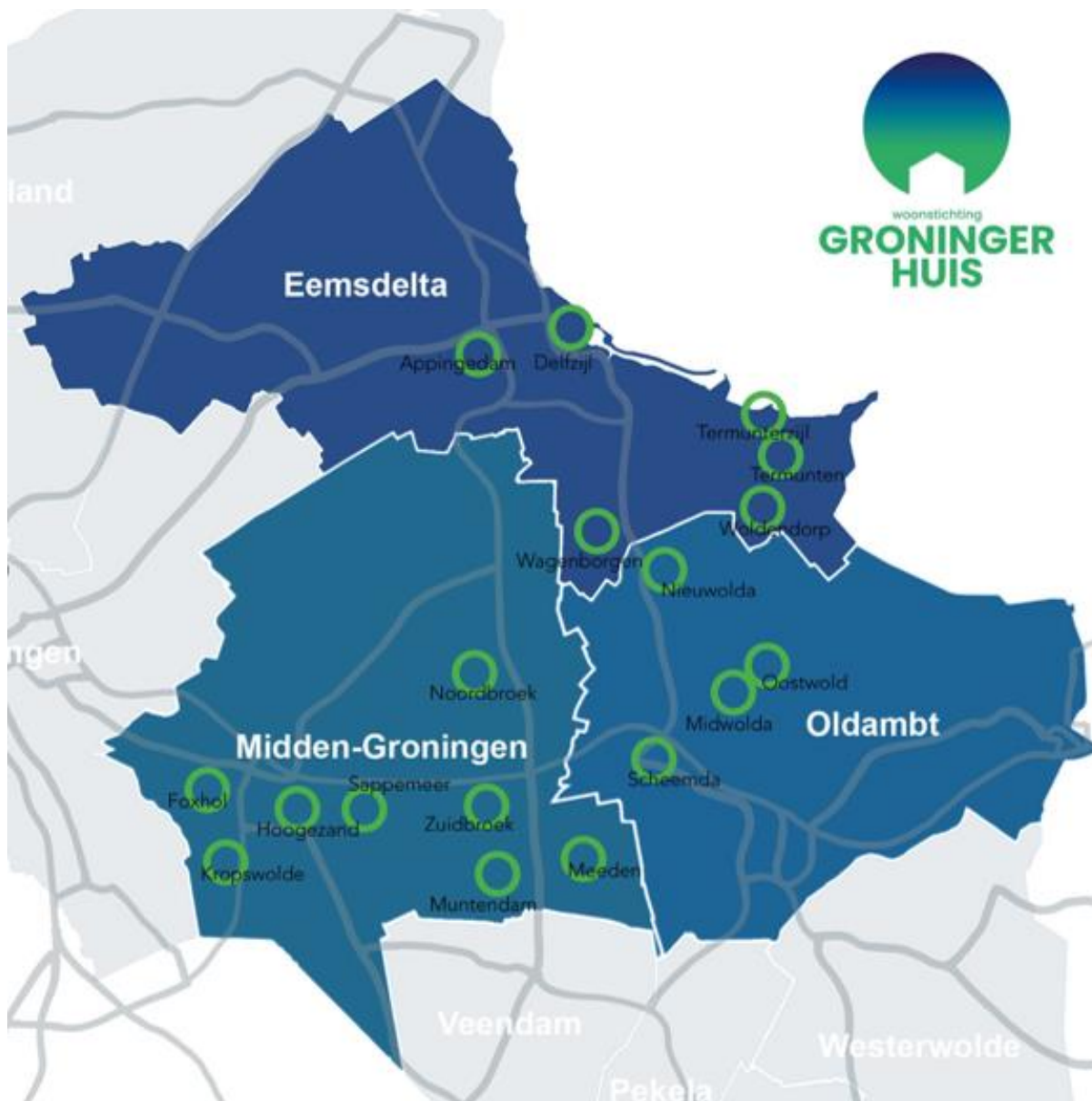
Zuidbroek, 10 mei 2023

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

4 EEN PASSEND EN BETAALBAAR HUIS VOOR IEDEREEN

4.1 Ontwikkelingen in ons werkgebied

Het bezit van Groninger Huis was in 2022 verdeeld over drie gemeenten in de provincie Groningen: Eemsdelta, Midden-Groningen en Oldambt. Wij zijn actief in vier regionale centra, vier centrumdorpen en tien woondorpen.



In dit gebied bestond onze voorraad per 31 december 2022 uit 4.462 woningen. Het grootste gedeelte van ons bezit, ongeveer 70% van de woningen, is gelegen in de gemeente Midden-Groningen. In Appingedam is in het kader van de batch 1588 van de versterkingsopgave een omvangrijk sloop- en nieuwbouwprogramma in uitvoering.

Groninger Huis is werkzaam in een bijzonder dynamisch gebied. Zaken die een aantal jaren geleden nog erg vast leken te liggen, zoals bijvoorbeeld de krimp in de regio, zijn nu aan

verandering onderhevig. Wat nog onveranderd speelt in ons gebied zijn de gevolgen van de gaswinning die nog steeds veel tijd en energie kosten. De aardbevingen gaan niet alleen gepaard met forse schade aan woningen en gebouwen, maar ondermijnen ook de psychische gesteldheid van de bewoners. De werkzaamheden in het kader van de versterking, onder meer de uitvoering van het sloop-nieuwbouwprogramma van de batch 1588, zijn in 2022 wel goed op stoom gekomen.

Verdere uitdagingen zijn nog steeds de voortdurende ontgroening en vergrijzing van de bevolking in de regio en de relatief grote maatschappelijke, sociale en economische achterstanden. Door de hoge inflatie in 2022 staat de betaalbaarheid van het wonen erg onder druk bij huurders in ons werkgebied.

Doordat het positieve migratiesaldo het sterfteoverschot overtreft, is er in ieder geval op korte termijn sprake van groeikansen voor de gemeenten in ons werkgebied. Voor de langere termijn verwachten we naast een groter sterfteoverschot een daling van het aantal huishoudens. Voor de komende jaren betekent dit eerst een toenemende krapte op de woningmarkt in grote delen van ons werkgebied. Eventuele krimp zal in het algemeen het eerst voelbaar zijn in woondorpen met geen of weinig voorzieningen en/of een slechte bereikbaarheid en het laatst in het stedelijk gebied. De recente woningmarktonderzoeken in onze regio bevestigen dit beeld.

De opgave in ons werkgebied is dus groot. Voor Groninger Huis betekent dit onder meer dat ons woningaanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin op de huidige en toekomstige vraag afgestemd moet zijn. We zullen moeten voorkomen dat er een niet passend woningaanbod beschikbaar komt, zowel qua aantallen, qua woningtype als qua huurprijs. We zullen goed onderbouwd moeten bepalen of, waar, welke en hoeveel woningen we aan onze voorraad zullen moeten onttrekken en toevoegen. Ook de woonlasten spelen hierbij een belangrijke rol in het kader van de betaalbaarheid.

We hebben de afgelopen jaren al diverse stappen gezet om tot een gedegen onderbouwing van onze portefeuillestrategie te kunnen komen. Dit is vooral tot uitdrukking gekomen in de vertaling van de marktanalyses naar onze uitvoeringsplannen. In 2022 hebben we stappen gezet om te komen tot een integraal proces van vastgoedsturing. We hebben ons bezit goed in kaart gebracht en met een assetteam, dat bestaat uit medewerkers van alle afdelingen, gaan we de verdere vastgoedsturing vorm geven. Begin 2023 is onze wensportefeuille opgesteld. 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 is deze geactualiseerd.

In 2022 hebben we op basis van het bestaande voorraadplan 8 nieuwe woningen opgeleverd en 43 woningen gesloopt.

Daarnaast hebben we 6 woningen verkocht, verspreid over ons gehele werkgebied. In onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt hoe deze verdeling er uitzag in 2022.

Tabel 4.1: Aantallen sloop-, nieuwbouw- en verkoopwoningen in 2022

Plaats	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Aankoop
Appingedam	25	2		
Hoogezand	18			
Wagenborgen			1	
Midwolda				
Muntendam			1	
Termunten		6	1	
Woldendorp			3	
Totaal	43	8	6	0

4.1.1 Wonen en zorg

Mensen wonen in het algemeen langer thuis dan voorheen. Dit wordt gestimuleerd door de Rijksoverheid die hiervoor een programma heeft opgezet: "Langer Thuis". Zorgaanbieders en verhuurders zoeken naar hulpmiddelen, zowel technologisch als fysiek, om dit beter te faciliteren.

De eisen om voor intramurale zorg in aanmerking te komen, zijn en worden aangescherpt. Ouderen willen vaak het liefst in hun eigen omgeving oud worden. Reguliere huurwoningen en/of de omgeving waar deze woningen staan, zijn hier niet altijd goed op ingericht. Ook de ondersteuning van mensen met een zorgvraag staat onder druk.

Voor zover huurders 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 en multi-inzetbaarheid. 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 thuishet technologie.

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 onder meer weerspiegeld in het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten, dat eind 2022 ruim 145 bedroeg. Dit is aan de ene kant een gevolg van het relatief grote aantal woningen dat na 2000 is gebouwd, maar dit is ook het gevolg van de investeringen die we doen in de (energetische) verbeteringen en het onderhoud van onze woningen.

Een andere graadmeter van de kwaliteit van onze woningen is de conditiescore. Condiëtiemeting 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.

Uit de conditiescore bij Groninger Huis is in 2022 gebleken dat 23,6% van de complexen een conditiescore 1 heeft, 45,4% een 2 en 23,9% een 3. Bij 2,8% is een score van 4. Dit zijn complexen die of een sloop of een upgrade bestemming hebben.

Bij 4,3% is er geen score aanwezig. Dit betreft woningen die in 2022 zijn gesloopt of verkocht.

In 2022 zijn een aantal actualisaties met betrekking tot de conditiescore en de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) doorgevoerd. Het in 2022 uitgevoerde groot onderhoud is, voor zover mogelijk, administratief verwerkt in de conditiescores. Van ongeveer een zesde deel van het bezit (planjaar uitvoering 2025) zijn de conditiegegevens middels inspecties geactualiseerd.

Daarnaast is de MJOB beoordeeld op eenheidsprijzen. Waar nodig zijn landelijke normprijzen vervangen door prijzen die Groninger Huis betaalt. Tevens is gekeken naar “vervuiling” van handelingen die in de MJOB stonden. De handelingen die bijna nooit worden uitgevoerd of die onder dagelijks onderhoud vallen, zijn uit de MJOB gehaald.

Tabel 4.2: Aantal woningen naar bouwjaar

Bouwjaar	Aantal
Tot 1945	35
1945-1959	291
1960-1969	1.007
1970-1979	1.387
1980-1989	605
1990-1999	301
2000-2009	481
2010 en later	355
Totaal	4.462

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 (oplopend) prijskaartje.

Zeker in de nieuwbouw is het onmogelijk – mede in relatie tot ons streven om die nieuwbouw betaalbaar te houden – om aan die kwaliteitseisen vast te houden zonder daarin onrendabel te investeren. We stellen hieraan echter wel grenzen. 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.

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 2022 hebben we in totaal voor € 5.236.346 aan planmatige werkzaamheden uitgevoerd. In 2021 was dit € 4.906.021.

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 2022 zijn er 6.955 reparatieverzoeken gemeld. Voor het herstel daarvan is een bedrag van € 1.524.283 uitgegeven. De kosten per reparatie komen hiermee gemiddeld op ruim € 219. De kosten voor het uitgevoerde mutatieonderhoud bedroegen in 2022 € 1.039.030. Met 292 geregistreerde nieuwe verhuringen (exclusief nieuwbouw) komt dat neer op gemiddeld € 3.558 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 sociaaleconomische situatie van onze huurders, wat zich onder meer vertaalt in energiearmoede en de recente prijsstijgingen maken dit extra belangrijk. Wij willen voorkomen dat huurders in financiële problemen raken. In 2022 hebben wij met onze huurdersorganisatie HAG meerjarige afspraken gemaakt over het huurbeleid. Hierin zijn onder meer afspraken opgenomen over de bandbreedte van de jaarlijkse huurverhogingen tot en met 2024. Ook is afgesproken dat we gezamenlijk nieuw streefhuurbeleid gaan ontwikkelen.

Met dat laatste is eind 2022 een begin gemaakt. We hebben onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen door mensen met een laag inkomen. Deze eerste inzichten hebben wij met de HAG gedeeld. Dit zal leiden tot een aanscherping van ons streefhuurbeleid in 2023.

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 2022 € 442,46) hebben en minimaal 90% moet betaalbaar (tot de tweede aftoppingsgrens, in 2021 € 678,66) zijn. Dit monitoren wij jaarlijks en ons streefhuurbeleid is hierop afgesteld.

Vanaf 2023 gaan wij een verfijning aanbrengen door het toevoegen van een extra categorie voor minima inkomen. Dit is vastgesteld op € 575. Hiervoor hebben we in kaart gebracht wat een sociaal minimum is, wat de omvang van de groep huurders met een sociaal minimum is en wat een passende huurgrens voor deze groep zou zijn.

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 hieronder kort toe.

Jaarlijkse huurverhoging

Ieder jaar worden door de overheid de richtlijnen vastgesteld die de maximale huurverhoging per 1 juli van dat jaar aan huurders bepalen. 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 2022 heeft de regering de maximale huurverhoging gesteld op 2,3%. Groninger Huis heeft met de HAG een woonlastenakkoord afgesproken waarin is opgenomen dat de maximale huursomstijging in 2022 - 2024 minimaal 3% en maximaal 5% bedraagt. Dit komt de betaalbaarheid van onze woningen ten goede. In 2022 was de gemiddelde huursomstijging 1,71%.

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 2022 655 woningen die in de goedkope categorie vallen.

In tabel 4.3 hebben we een overzicht opgenomen van de verdeling van onze voorraad naar de huurprijsklassen “goedkoop, betaalbaar en duur”.

Daaruit blijkt, dat bijna 95% van onze woningen binnen het huursegment “betaalbaar” valt, waarvan ongeveer 15% in het goedkope segment.

Tabel 4.3: Aantal woningen per huursegment eind 2022

Huurprijsegment	Aantal woningen	Aandeel
Goedkoop (< € 442,46)	655	14,7%
Betaalbaar (€ 442,47 – € 678,66)	3.569	80%
Duur (> € 678,67)	238	5,3%
Totaal	4.462	100%

Huurharmonisatie

Een tweede moment om de huurprijs van een woning te kunnen aanpassen is bij 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 2022 waren de huren ongeveer 70% van de maximale huur op basis van streefhuren.

Kernvoorraad goedkope woningen

In het gehele werkgebied streeft Groninger Huis er sinds een groot aantal jaren naar om minimaal 15% van het totale bezit in de goedkope categorie (tot de kwaliteitskortingsgrens, in 2022 € 442,46) te hebben.

Vanwege het toevoegen van de extra categorie minimum inkomen voor de streefhuren en de verwachte verlaging van 23 naar 21 jaar voor jongeren als het gaat om het recht op huurtoeslag voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, zullen wij in 2023 ons beleid op de goedkope kernvoorraad heroverwegen.

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.

4.3.3 Mutaties, woningtoewijzingen en leegstand

In 2022 zijn er binnen de bestaande voorraad 292 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 6,5% procent. Dit cijfer is exclusief de nieuwbouwwoningen die we in 2022 hebben verhuurd. De mutatiegraad is gedaald ten opzichte van 2021 (8,2%).

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 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 G13 verband in 2022 onderzocht of het systeem nog klantvriendelijker kan door als corporaties meer samen te werken op het gebied van woningtoewijzing. Dit onderzoek is nog niet afgerond.

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 € 45.014 (prijspeil 2022) komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning (een woning met een huurprijs onder € 763,47 (prijspeil 2022)). 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 vanaf 1 januari 2022 gewijzigd in de 85-7,5-7,5-regel. Dit houdt in dat wij minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toewijzen aan de primaire doelgroep en dat waren in 2022 huishoudens met een inkomen tot € 40.765. Daarnaast mogen wij maximaal 7,5% van de woningen toewijzen aan huurders met een middeninkomen, in 2022 van € 40.765 tot € 45.014. Tenslotte mogen wij 7,5% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgente woningzoekenden.

Die taakstelling heeft Groninger Huis ook in 2022 weer gehaald. In 2022 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 2022 maximaal € 442,46 bedragen om daarvoor nog huurtoeslag te kunnen ontvangen. De aftoppingsgrenzen voor één- en tweepersoonshuishoudens bedroegen in 2022 € 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 2022 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 2022 is dat meer dan gebruikelijk gebeurd door de diverse projecten die we momenteel hebben.

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 2022 bedroeg de huurderiving als gevolg van leegstand € 583.450. Dit bedrag was lager dan de huurderiving van 2021 (€ 597.785) maar desalniettemin is het een hoog bedrag. 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 statushouders 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 2022 hebben wij in totaal 14 huishoudens 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 2022 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 2022 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 2022 stond een bedrag van € 108.000 aan huurachterstand bij zittende huurders open. Ten opzichte van 2021 is dit gelijk gebleven. 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 van vertrokken bewoners is in 2022 toegenomen. De vordering van herstelkosten door Groninger Huis op vertrokken bewoners is in 2022 eveneens 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 2022 hebben we dat in 19 gevallen gedaan, waarbij we vijf keer ook tot daadwerkelijke ontruiming op basis van huurschuld 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 2022 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 2022 heeft Groninger Huis geen gedragsaanwijzingen uitgevoerd aangezien dit niet aan de orde was.

Betaalbaarheid

In 2022 werkten 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 2022 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

In alle opzichten staat de huurder bij Groninger Huis op de eerste plaats. Een belangrijk deel van onze bedrijfsprocessen staat dan ook in het teken van de dienstverlening aan onze huurders. Dat betekent niet alleen het bieden van passende woningen, maar ook het geven van goede en tijdige informatie, het 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 en te behouden, 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.

In 2022 hebben we bij het maken van onze nieuwe strategische koers uitgebreid stilgestaan bij onze dienstverlening. We hebben onze huurders hier zo goed mogelijk bij betrokken. De HAG heeft bijgedragen aan de totstandkoming van onze koers door input tijdens de discussies. Ook hebben we ruim 80 huurders thuis bezocht om te vragen naar de dienstverlening van Groninger Huis. Ook de informatie die we daar opgehaald hebben, is meegenomen in de koers.

Om te weten of we het ook in de praktijk 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 2022 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. Belangrijker is dat we door de meetmethode die KWH hanteert inzicht krijgen in de redenen waarom huurders ons een bepaald rapportcijfer geven. De informatie die we op deze manier krijgen, gebruiken we om onze processen te verbeteren.

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 onze strategische koers neemt communicatie samen met dienstverlening en samenwerking een belangrijke plaats in.

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 2022 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 2022 is onze vernieuwde website verder geactualiseerd 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 2022 heeft Groninger Huis vijf keer regulier met de HAG overleg gevoerd. 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 en onze bedrijfsprocessen zijn 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. We laten de kwaliteit van onze dienstverlening continu 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 kan het voorkomen dat huurders of woningzoekenden 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 proberen we altijd in eerste instantie om daarover met betrokkenen in gesprek te gaan en tot overeenstemming te komen. In de praktijk leidt dat in de meeste gevallen tot een voor alle partijen acceptabele oplossing.

In 2022 hebben 11 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 2021 (24) 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 één geval heeft de huurder een uitspraak van de geschillencommissie gevraagd.

In situaties waarin een klant zich niet kan neerleggen bij de aangeboden oplossing, bestaat 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 reglementen- en benoemingscommissiecommissie, die functioneert 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 2022 is er één klacht ter beoordeling aan de geschillencommissie voorgelegd die betrekking hadden op de dienstverlening of besluiten van Groninger Huis. Groninger Huis heeft het advies van de geschillencommissie opgevolgd.

5 SAMEN WERKEN WE AAN DUURZAME WIJKEN

5.1 Wonen en leefbaarheid in de wijken en buurten

De leefbaarheid in buurten en wijken komt steeds meer onder druk te staan. Dit heeft diverse oorzaken, waaronder onder meer de sociaaleconomische situatie in ons werkgebied, de demografische ontwikkelingen in de regio en het rijksbeleid op het gebied van langer zelfstandig thuis wonen. Daar bovenop komen nog de gevolgen van de gaswinning die een grote impact hebben op bewoners in het aardbevingsgebied. Dit werd eens te meer aangetoond in de uitkomsten van de parlementaire enquête naar de gaswinning.

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. Ook komen er de komende periode geen zorgwoningen bij. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat mensen met psychiatrische problematiek aangewezen zijn op huurwoningen. 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 aandacht en aanpak van uiteenlopende leefbaarheidsvraagstukken noodzakelijk. Willen we dat bewoners zich thuis voelen in hun wijk en daardoor 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 heeft een plek gekregen in onze strategische koers. 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, (energie)armoede 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 in 2022 gemaakte nieuwe Strategische Koers heeft Groninger Huis nadrukkelijk de mening van haar stakeholders gevraagd en meegenomen.

Gemeente Eemsdelta

In 2022 is het woningmarktonderzoek voor de nieuwe gemeente Eemsdelta opgeleverd. De uitkomsten van dit onderzoek laten een trendbreuk met voorgaande jaren zien. 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. Voor ons staat vast dat er niet overal groei kan plaatsvinden. Dit zal zijn weerslag vinden in onze nieuwe wensportefeuille, die begin 2023 wordt opgeleverd.

Begin 2022 is ook de nieuwe woonvisie van de gemeente Eemsdelta vastgesteld en partijen werken nu aan een gezamenlijk meerjarig ambitiekader. Voor 2024 zullen de in de gemeente werkzame corporaties gezamenlijk een bod uitbrengen.

Het proces rondom het bod en de prestatieafspraken voor 2023 is meer in samenwerking tussen de vijf in de gemeente Eemsdelta werkzame corporaties gegaan dan voorheen. De biedingen zijn op elkaar afgestemd en we hebben een bijlage met gezamenlijke cijfers meegestuurd.

In Appingedam is de uitvoering van een zeer omvangrijke versterkingsoperatie aan de gang. 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 2022 hebben veel gesprekken plaatsgevonden op bestuurlijk niveau en in projectgroepen.

In Appingedam zijn we in 2022 begonnen met de sloop en nieuwbouw van woningen aan de Burg. Klauckelaan en de K. ter Laanstraat. Alle bewoners zijn door ons individueel bezocht en geïnformeerd. De woningen aan de Burg. Klauckelaan zijn inmiddels gesloopt. In 2021 is de flat aan de Harkenrothstraat gesloopt en begin 2023 zijn we begonnen met de verhuur van de nieuwbouw op deze locatie.

In de gemeente Eemsdelta is in 2022 verder veel contact geweest over Wagenborgen. Het plan voor Wagenborgen betreft de ontwikkeling van het nieuwe terrein van de voormalig psychiatrische inrichting Groot Bronswijk.

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

De gemeenten Oldambt en 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 opwekking van elektriciteit 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. In 2022 zijn de werkzaamheden gestart. Contracten zijn voorbereid en de planning is concreter geworden en nadert nu de uitvoering. In 2023 worden de daken geïsoleerd en een warmtepomp en zonnepanelen geplaatst. Indien nodig worden de woningen verder geïsoleerd en gaan de woningen uiteindelijk over op waterstof.

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 andere partijen die in de gemeente werkzaam zijn. 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 2022 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. Na het uitbrengen van het bod zijn de overleggen om te komen tot prestatieafspraken goed verlopen. De lokale prestatieafspraken zijn mede gebaseerd op het Regionaal Ambitiekader (RAK).

In Oost-Groningen is in 2022 het Regionaal Ambitiekader ondertekend door de gemeenten Oldambt, Pekela, Veendam en Westerwolde, de corporaties Acantus, Woonzorg Nederland en Groninger Huis en alle betrokken huurdersorganisaties. Dit proces is begeleid door het RWLP (Regionaal Woon- en LeefbaarheidsPlan) Oost-Groningen.

Het RAK biedt een kapstok voor lokale prestatieafspraken, die gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voortaan ook meerjarig willen gaan maken. Deze kapstok is zowel op ambitieniveau (wat willen we bereiken?) als op proces en samenwerking (overlegstructuur, communicatie, monitoring). Daarnaast blijven we op lokaal niveau afspraken maken over lokale onderwerpen en ambities. De ambities formuleren we op basis van de vijf grote volkshuisvestelijke thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, wonen en zorg en duurzaamheid.

In de regio Oost-Groningen is in 2022 het woningmarktonderzoek opgeleverd. De meest recente woningmarktcijfers, zowel in Oldambt als in de omliggende regio's laten voor de nabije toekomst een positiever beeld zien dan voorheen. Er is weer ruimte voor groei in de regio. Wat dat voor de dorpen in Oldambt waar wij bezit hebben betekent, zullen we goed moeten doorspreken.

Een vast gegeven is dat de 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. Door onder meer een versnelling van de energiebesparende maatregelen door Groninger Huis.

De gemeenten Oldambt en Eemsdelta 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 een pakket met energiebesparende maatregelen samengesteld dat gebruikt kan worden door zowel particuliere eigenaren als huurders. In 2022 is dit uitgevoerd. Parallel daaraan zal Groninger Huis met uitgebreide duurzaamheidsmaatregelen voor Nieuwolda komen. Dit plan 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 acht tiny houses geplaatst en deze zijn in de loop van 2022, na het afronden van alle werkzaamheden op het terrein, 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 en 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 2025 worden.

In 2022 zijn de woningen aan de Van Linschotenstraat gesloopt. Naar verwachting zal de nieuwbouw in 2023 gereed zijn. Daarna zullen de flats aan de Kerkstraat/Van Noortstraat worden gesloopt. 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. In maart 2023 zijn de zaken 2015 t/m 2017 in hoger beroep behandeld. De uitspraak verwachten in de loop van het jaar.

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.

In ons bod voor de gemeente Midden-Groningen zijn onze volkshuisvestelijke opgaven in relatie tot de woonvisie verder uitgewerkt. In het najaar van 2022 hebben we vervolgens samen met de huurdersorganisaties en de andere corporaties Lefier en Woonzorg Nederland meerjarige kaderafspraken met de gemeente gemaakt.

In 2022 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 niet doorgegaan in 2022. Deze schouw is opgezet door de gemeente en de corporaties Groninger Huis en Lefier en wordt in principe jaarlijks gehouden.

5.3 Financiële ondersteuning leefbaarheidsactiviteiten

Met de herziening van de Woningwet in 2022 mogen corporaties weer meer dan voorheen. Zo is er geen maximumbedrag meer dat corporaties aan leefbaarheid mogen uitgaven. Corporaties kunnen bovendien ook weer vrijstaand maatschappelijk vastgoed realiseren.

De uitgaven voor leefbaarheid zullen wij zo goed mogelijk over ons werkgebied 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.

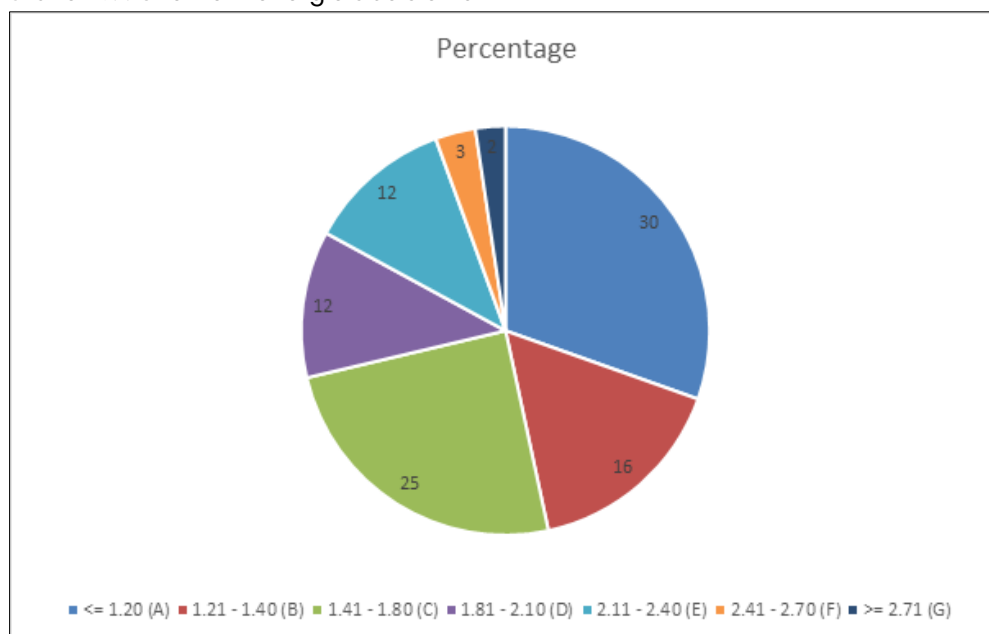
We hebben onze doelstellingen met betrekking tot het energielabel van woningen in 2021 niet gehaald. Voor een gedeelte was dat al langere tijd te voorzien. In Appingedam bijvoorbeeld bereiken wij onze doelstelling door het slopen en nieuw bouwen van woningen in het kader van de versterkingsopgave.

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 (nieuwbouwwoningen 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 2022



Wij verstrekken opdrachten voor energie verbeterende maatregelen zoveel mogelijk bij lokale bouwondernemers.

5.5 Omvang maatschappelijke investeringen

In 2022 hebben wij in totaal ruim € 427.000 bijgedragen aan leefbaarheid. Dit is iets meer dan in 2021. In tabel 5.1 hebben we onze investeringen verder uitgesplitst.

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

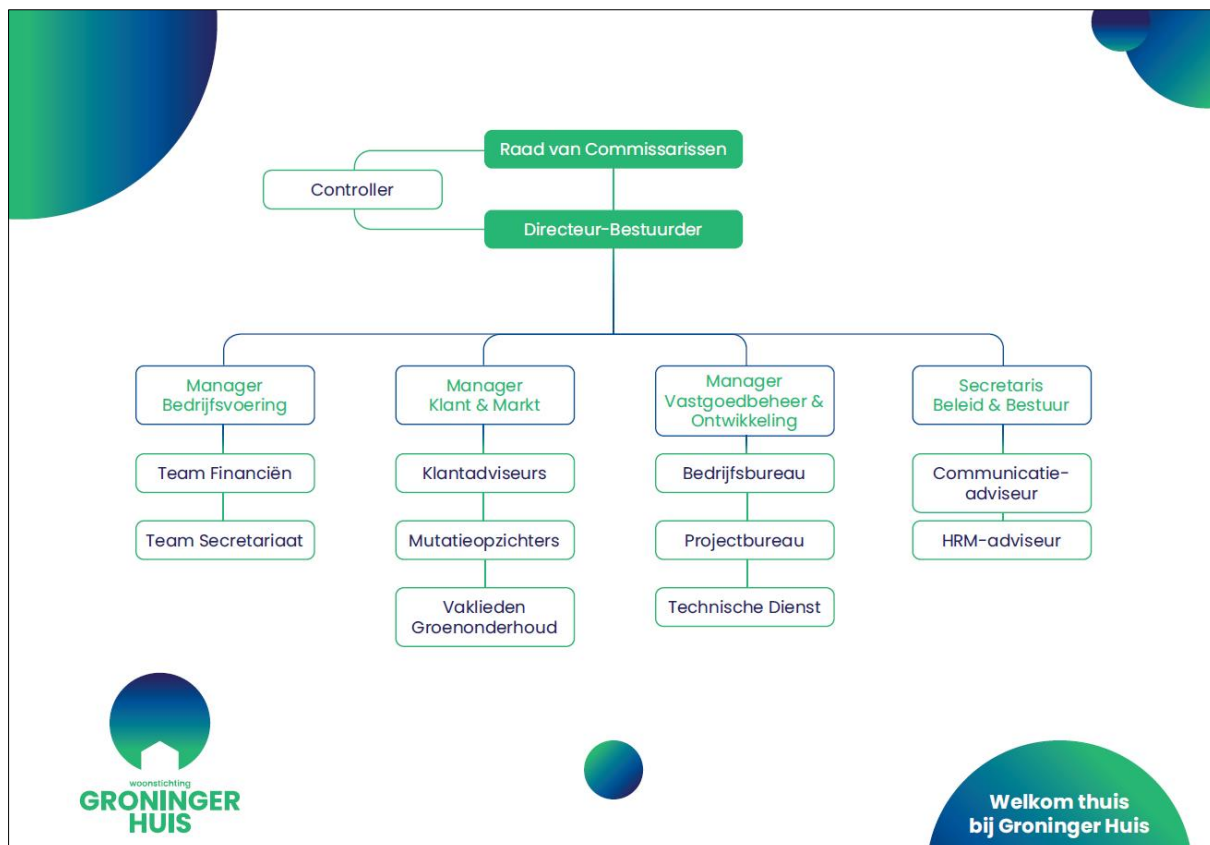
Tabel 5.1: Overzicht maatschappelijke investeringen 2022

Uitgaven leefbaarheid	Midden-Groningen	Eemsdelta	Oldambt	Totaal
Woonmaatschappelijk werk	81.055	19.260	20.582	120.897
Aanleg/onderhoud infra	0	0	0	0
Schoon/heel/veilig	212.883	60.348	33.157	306.388
	293.938	79.608	53.739	427.285
Aantal DAEB vhe's	3.069	870	478	4.417
Inzet fte	4,5	1,3	0,7	6,5
Gemiddeld bedrag per vhe	96	92	112	97

6 ORGANISATIE EN BEDRIJFSVOERING

6.1 Opbouw en samenstelling werkorganisatie

De organisatie van Groninger Huis was eind 2022 opgebouwd overeenkomstig onderstaand organogram:



Eind 2022 bestond de organisatie uit 61 medewerkers exclusief de vijf leden van de RvC. Er werkten op 31 december 2022 twee mensen op detacheringsbasis, twee op ZZP-basis en tien inleenkrachten. 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 negen 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 afgestemd op de in 2022 vastgesteld strategische koers en 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 2022 is het personeelsbeleid verder geactualiseerd. Het personeelsbeleid richt zich op ontwikkeling naar een duurzame en effectieve organisatie conform de doelstellingen uit de strategische koers. 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. Hier wordt volop aan gewerkt. Een doorontwikkeling van de stijl van leidinggeven is in 2022 begonnen en wordt in 2023 afgerond.

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 2022 is de gemiddelde leeftijd nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2021. Er zijn vijf mensen meer ingestroomd dan uit dienst gegaan.

Tabel 6.1: Opbouw en samenstelling werkorganisatie per 31 december 2022

Personeelsopbouw		Totaal	Mannen	Vrouwen
Aantal personeelsleden		61	39	22
Gemiddelde leeftijd		47	48	45
Gemiddelde diensttijd		12,4		
Instroom in 2021		10	7	3
Uitstroom 2021		5	3	2
Totaal formatie	57,02 fte	61	39	22
Personeelsopbouw per afdeling		Totaal	Mannen	Vrouwen
Directie, MT en staf		7	2	5
K & M		18	12	6
Bedrijfsvoering		10	3	7
V & O binnen		17	13	4
V & O buiten		9	9	0
Totaal		61	39	22

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 2022 hebben we € 50.000,-- 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).

Ondanks de aandacht die er is voor de gezondheid, vitaliteit en welzijn van onze medewerkers kunnen zich toch situaties voordoen waardoor een medewerker om wat voor reden dan ook even niet in staat is om zijn of haar werkzaamheden uit te voeren.

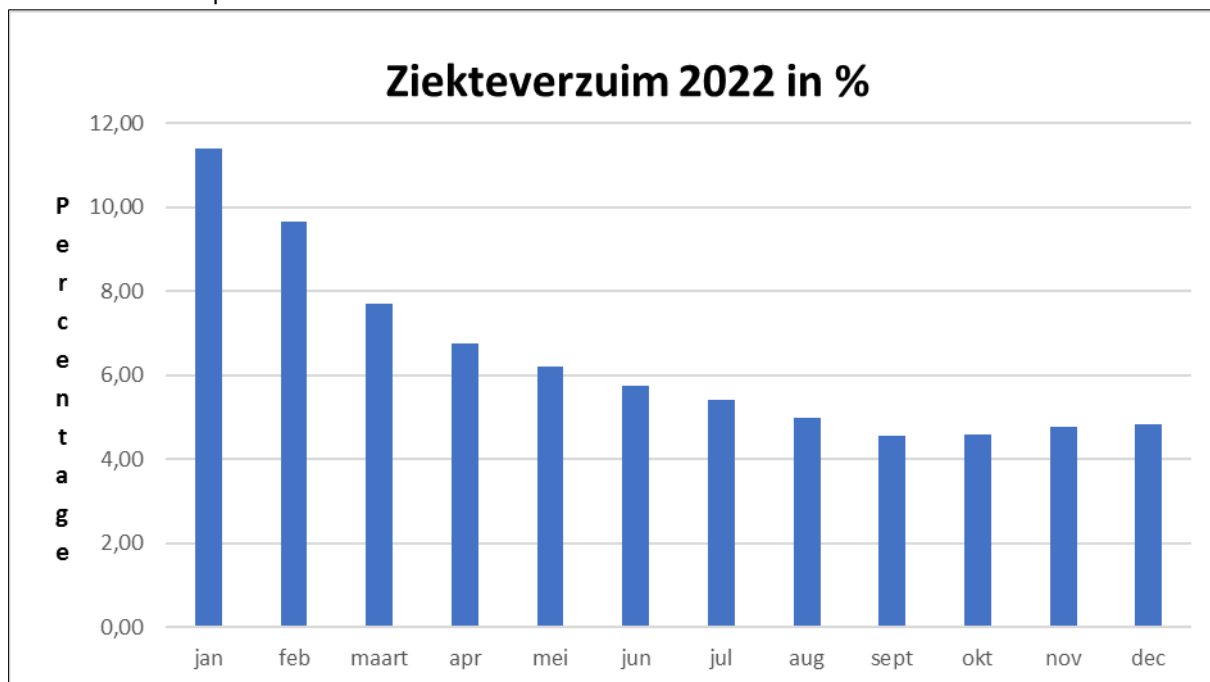
Wanneer een dergelijke situatie zich voordoet, proberen we door middel van ons verzuim- en re-integratiebeleid de medewerker op een zo zorgvuldig mogelijke manier weer in de werksituatie terug te brengen. Ter ondersteuning hiervan is Groninger Huis aangesloten bij de Arbodienst Groningen (Arbo Unie),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

Over heel 2022 bedroeg het gemiddelde verzuimpercentage 6,39% ten opzichte van 5,45% in 2021. Het verzuimpercentage laat hier een stijging zien. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door langdurig verzuim waar sommige medewerkers te maken hebben (gehad). Wanneer het verzuim wordt gesplitst in langdurig (44 dagen en langer) en kort/middellang blijkt dat het lange verzuim ongeveer 57% 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 2022



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 2022 heeft de bestuurder in haar rol als werkgever vijf 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 2022 dat als bijlage in dit volkshuisvestingsverslag is opgenomen.

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

7 FINANCIËLE VERANTWOORDING: RESULTAAT, VERWACHTINGEN EN RISICOMANAGEMENT

7.1 Jaarrekening 2022

De jaarrekening 2022 is ingericht volgens het functionele model, conform de *Handleiding toepassen functionele indeling winst- en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2022*. 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 2022 bedraagt € 5,7 miljoen positief, na belastingen. Het genormaliseerde resultaat laat een ander beeld zien, zoals hieronder is weergegeven. Hierbij zijn de niet beïnvloedbare posten buiten beschouwing gelaten, waarmee het reële resultaat van € 9,4 miljoen zichtbaar is. Dit resultaat wijkt in positieve zin af van de begroting.

Tabel 7.1: Resultaat

	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
Totale opbrengsten	28.818	29.572	28.746
Totale kosten	-16.466	-19.517	-18.376
Waardeveranderingen vastgoed	-1.583	-4.298	141.031
Saldo financiële baten en lasten	-2.967	-2.962	-3.114
Saldo overige posten	-	-	-
Belastingen	-2.114	-1.562	-2.650
Resultaat	5.688	1.233	145.637
Niet beïnvloedbare posten in het resultaat:			
Belastingen	-2.114	-1.562	-2.650
Waardeveranderingen	-1.583	-4.298	141.031
Genormaliseerd resultaat	9.385	7.093	7.256

In de begroting 2022 werd uitgegaan van een positief beïnvloedbaar resultaat ad € 7,1 miljoen. Behoudens deze posten is het genormaliseerde resultaat € 2,3 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 2022 ad € 12,3 miljoen wordt ten gunste van de overige reserves gebracht;

- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € - 6,6 miljoen (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) wordt ten laste van de herwaarderingsreserve 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 lagere marktwaarde is de post waardeveranderingen vastgoed in het resultaat met ruim € 1,8 miljoen gedaald. De ontwikkeling van de marktwaarde is lastig te voorspellen.

Tabel 7.2: Begroot resultaat

Begroot resultaat 2022 (X € 1.000)		
Begroot resultaat		1.233
Niet beïnvloedbare posten		
Belastingen	-552	
Waardeveranderingen	2.715	
		2.163
Lagere huuropbrengsten	-40	
Lager verkoopresultaat	-46	
Hogere overige bedrijfsopbrengsten	248	
Lagere onderhoudslasten	1.147	
Lagere overige bedrijfslasten	988	
Hogere rentelasten	-5	
Overig, per saldo	-	
Totaal		2.292
Gerealiseerd resultaat 2022		5.688

7.2 Controle, verslaglegging en regelgeving

De externe controle van onze jaarstukken is in 2022 uitgevoerd door accountantskantoor Mazars. Mazars is met ingang van het boekjaar 2018 aangesteld als nieuwe accountant. In 2020 is de verantwoordelijke partner gewisseld, zodat de onafhankelijkheid gewaarborgd blijft.

7.2.1 Rapportage en verslaglegging

In 2022 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 gelijk 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.

7.2.2 Woonlastenakkoord Groninger Huis en Huurders Advies Groep

De HAG en Groninger Huis hebben een woonlastenakkoord gesloten. Hierin hebben we voor de komende drie jaren afspraken gemaakt om het wonen in een sociale huurwoning betaalbaar te houden. Een van de afspraken gaat over de huurverhoging. Afgesproken is dat de totale huursom in de komende drie jaar met minimaal 3% en maximaal 5% stijgt. Voor 2022 hebben we afgesproken dat de huurprijs van sociale huurwoningen met maximaal 2% wordt verhoogd. Huurders van woningen met een energielabel E, F of G krijgen geen huurverhoging.

7.3 De financiële toekomst

7.3.1 Woningen

In 2022 zijn 6 woningen en 4 bedrijfs onroerend goed eenheden (de HOED) verkocht. De ingecalculeerde verkoopopbrengsten zijn hoger uitgekomen dan begroot, omdat de HOED in 2022 is verkocht. 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

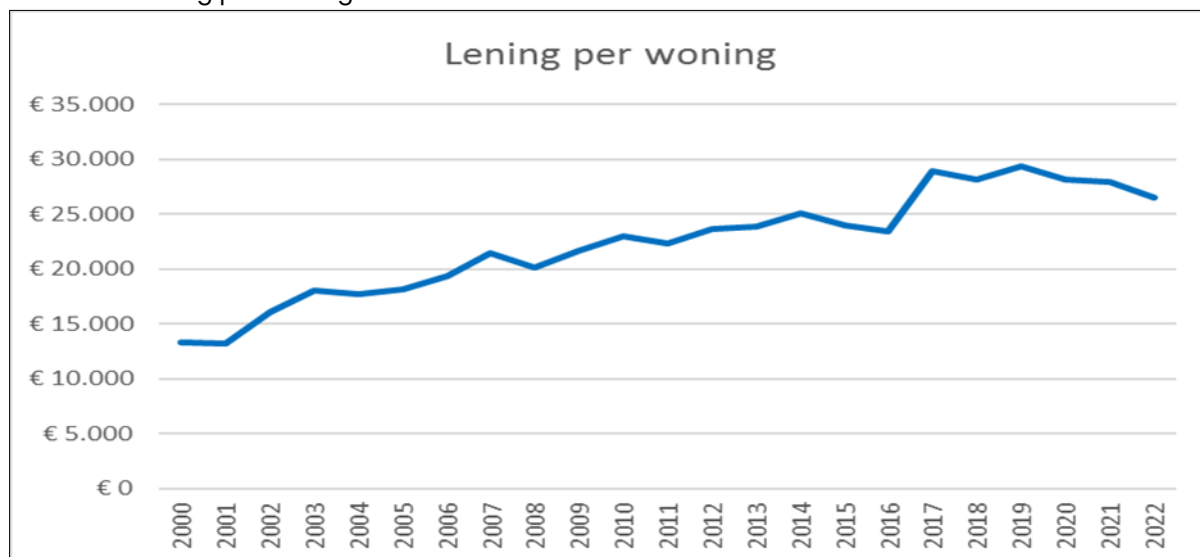
ons werkapparaat; we kunnen nu een afweging maken op woningniveau en niet meer alleen op gebiedsniveau.

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. De verwachting is dat de hoogte van de externe financiering per woning zal toenemen tot ongeveer € 36.000 per woning. De Loan-to-Value blijft 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 2022 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken, omdat we vanwege de aangevraagde subsidies en vergoedingen geen extra geld nodig hadden. 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

In het jaar 2022 is de woningmarkt ten opzicht van het voorgaande jaar in de tweede helft afgezwakt als gevolg van een stijgende rente. Toch blijft voor zowel in de koop- als huurmarkt een toenemende interesse bestaan in ons werkgebied.

Voor de woningportefeuille van Groninger Huis heeft dit tot een minimale daling van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 5 miljoen gedaald naar een waarde van € 593 miljoen. Dit betreft een waardedaling van nog geen 1%.

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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is in 2022 met € 2,3 miljoen afgenomen en bedraagt ultimo 2022 € 236,2 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde zou doen vermoeden dat door wijzigingen in het corporatiebeleid de waarde van het vastgoed fluctueert.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur.
- Jaarlijkse wijzigend overheidsbeleid ten aanzien van huurprijzen en bevrozingen of verlagingen daarvan, zal leiden tot volatiliteit in de waardeontwikkeling.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten, rekening houdend met de notitie definitie onderhoud en beheer.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten, rekening houdend met de notitie definitie onderhoud en beheer.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 343,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen bij het vermogen inbegrepen (2021: € 350,4 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 € 351 miljoen. Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn aanwendbaar is (2021: 76%). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 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	
Marktwaarde verhuurde staat		592.533
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-24.491	
Betaalbaarheid (huren)	-194.468	
Kwaliteit (onderhoud)	-99.073	
Beheer (beheerkosten)	-33.269	
Subtotaal	-356.301	
Beleidswaarde		236.232

7.4.4 Financiële ratio's en grenswaarden

In maart 2022 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 2022
ICR	>1,40	3,2
LTV	<85%	50%
Solvabiliteit	>15%	46%
Dekkingsratio	<70%	19%
Onderpandratio	<70%	19%

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 renteaftspraken 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.

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.

7.5.6 Frauderisico

Het management heeft de verantwoordelijkheid risicobeleid uit te dragen en risicoanalyses uit te voeren als onderdeel van de managementtaken. Onderdeel van de risicoanalyse is het in beeld brengen en beheersmaatregelen nemen van mogelijke fraude- en integriteitsrisico's. Bij issue met betrekking tot integriteit of een vermoeden van fraude is in de integriteitscode opgenomen bij wie de medewerker terecht kan. Hier volgt een samenvatting van belangrijke frauderisico's:

- Inkopen: willekeurige leveranciersselectie, geen objectieve beoordeling, onrechtmatige opdrachtverstrekking, onterechte betalingen;
- Aan- en verkopen: ongeautoriseerde vastgoedtransacties, onvolledige verkoopopbrengsten, risicovolle aankopen vastgoed;
- Onderhoud: voorraadbeheersing, voorkeursbehandeling leveranciers, materiaal voor eigen gebruik;
- Verhuur en incasso: onterechte toewijzing, aanpassen van huurprijzen, afboekingen en uitbetaling huurders;
- Personeel: uitbetaling salaris en declaraties, nevenfuncties;
- Financiële administratie: onjuiste of onvolledige informatie;
- Treasury: afsluiten van transacties;
- Informatiebeveiliging en ICT: beheer van bedrijfsmiddelen, beveiliging van informatie, cyberrisico's.

Om deze risico's te beheersen zijn diverse maatregelen geïmplementeerd zoals functiescheiding, vierogen principe en interne controles. Vanuit interne controles zijn geen aanwijzingen van fraude naar voren gekomen.

Groninger Huis hecht er veel waarde aan dat haar werknemers op een adequate en veilige manier melding kunnen maken van eventuele vermoedens van ernstige misstanden binnen de organisatie. De klokkenluiderregeling maakt het mogelijk dat iedere medewerker misstanden kan melden, dat alle meldingen serieus en volgens een bepaalde procedure worden behandeld en dat de 'klokkenluider' in alle vertrouwelijkheid zijn vermoeden kan uiten en persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn melding ondervindt. Wil je als medewerker van Groninger Huis vertrouwelijk met iemand in gesprek omdat je onregelmatigheden constateert, dan kan dat bij de Vertrouwenspersoon.

Groninger Huis is eveneens zeer bewust bezig met het integriteitsbeleid. Deze wordt periodiek geactualiseerd waarbij de nieuwste wetgeving maar ook de meeste recente ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld social media worden meegenomen. Integriteit raakt de cultuur van de organisatie en gaat over waarden en normen. Het blijft een actueel thema binnen de organisatie, ook vanwege het grote afbreukrisico.

7.6 Risicomanagement

7.6.1 Herinrichting risicomanagement

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. Dit is inmiddels in gang gezet met behulp van het platform FullyinControl. De implementatie kan worden versterkt door het instellen van een breder 'projectmanagement team' (ter voorkoming dat het een feestje van 'bedrijfsvoering' wordt).
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 veranderings-traject) en uitwerken van inzicht (en sturing) op soft controls.

7.6.2 Eerste- en tweedelijnscontrole (1)

Begin 2022 hebben we een nieuwe opzet gemaakt voor de eerste- (ELC) en tweedelijnscontroles. Elk tertiaal worden door de afdelingen gerapporteerd op de meest risicovolle processen.

De vastlegging van stappen in hoog risico processen is in de loop van 2022 verbeterd. Over het algemeen is de informatie wel beschikbaar, maar dit is niet in alle gevallen voldoende vastgelegd. Daarnaast kan de aanlevering van stukken van de ELC beter en tijdiger. Voorbeelddossiers worden meegestuurd naar de afdelingen om de aanleveringen 'eenvoudiger' te maken.

7.6.3 Soft controls (2)

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.

Op 12 september 2022 heeft het MT een kennissessie gehad waarin de beelden zijn gedeeld van het belang en de huidige kwaliteit van soft controls in kaart zijn gebracht. Binnenkort wordt een nul meting binnen de organisatie uitgezet op basis van de methode van de Hogeschool Rotterdam. Met de uitkomsten van de nul meting wordt een concreet voorstel opgesteld voor acties om de soft controls binnen de organisatie te verbeteren.

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.

7.7 Splitsen Woongroep Marenland

In 2022 heeft Woongroep Marenland te kennen gegeven dat zij niet zelfstandig verder willen gaan. Binnen de Kr8 is onderzocht naar de mogelijkheden om het bezit van Woongroep Marenland over te nemen. Het bezit wordt naar verwachting verdeeld over vier woningcorporaties. Groninger Huis is één van deze corporaties.

De overname van bezit heeft gevolgen voor het regime van Groninger Huis. Omdat de jaaromzet boven de norm van het verlichte regime uit komt, zal Groninger Huis over moeten gaan naar een administratieve scheiding. De stappen in dit proces zijn in voorbereiding, zodat we tijdig het proces doorlopen.

Met de overname van bezit van Woongroep Marenland neemt het aantal gewogen verhuureenheden toe, waardoor Groninger Huis boven de 5.000 verhuureenheden komt. Dit betekent dat Groninger Huis onder de OOB-status gaat vallen. Ook op deze wijziging zijn we ons aan het voorbereiden. Er loopt momenteel een discussie om de grens voor de OOB-status te verhogen naar 35.000 verhuureenheden, maar die wijziging is nog niet doorgevoerd.

7.8 Continuïteit

Op basis van de huidige vermogenspositie en liquiditeitspositie van Groninger Huis is de inschatting dat de economische gevolgen voor Groninger Huis in de voorzienbare periode beperkt zijn, en niet zullen leiden tot een risico voor de continuïteit. De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat zijn dan ook gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

De eerdergenoemde politieke onrust in Oost-Europa zorgt voor veel onzekerheden. Deze komen tot uitdrukking in sterk oplopende prijzen van grondstoffen en energie, hoge inflatie, een stijgende rente. Het gevolg hiervan is dat het rendement op nieuwbouwinvesteringen drastisch zal dalen. Indien de prijsontwikkeling ten opzichte van de huurprijsontwikkeling structureel verder uit de pas lopen, is er geen sprake meer van een duurzaam businessmodel voor corporaties.

Vooralsnog is er op basis van onze begroting geen sprake van dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Wel zien we dat de marges ten opzichte van de normen steeds kleiner worden.

7.9 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

	2022	2021	2020	2019	2018
<u>Aantal verhuureenheden</u>					
Beginvoorraad DAEB bezit	4.415	4.394	4.385	4.334	4.302
Nieuwbouw / aankoop	37	56	25	83	46
Sloop	-44	-31	0	-19	-2
Verkoop	-6	-4	-14	-13	-13
Herverdeling / herclassificatie	18	0	-2	0	1
Eindvoorraad DAEB bezit	4.420	4.415	4.394	4.385	4.334
Niet-DAEB bezit	277	277	276	273	274
Sloop	0	0	-1	0	0
Verkoop	-4	0	0	0	-1
Herverdeling / herclassificatie	-3	0	2	3	0
Eindvoorraad niet-DAEB bezit	270	277	277	276	273
Totaal bezit	4.690	4.692	4.671	4.661	4.607
<u>Aantal naar soort</u>					
Woningen	4.462	4.457	4.436	4.425	4.374
Bedrijfspanen	19	24	24	25	25
Parkeervoorzieningen	209	211	211	211	208
	4.690	4.692	4.671	4.661	4.607
<u>Kwaliteit en onderhoud</u>					
<u>Woningen naar bouwjaar</u>					
tot 1945	35	35	35	35	35
1945 - 1959	291	334	336	336	345
1960 - 1969	1.007	1.008	1.038	1.044	1.063
1970 - 1979	1.387	1.375	1.377	1.385	1.315
1980 - 1989	605	605	606	606	607
1990 - 1999	301	301	301	301	301
2000 - 2009	481	481	481	481	481
2010 en later	355	318	262	237	227
	4.462	4.457	4.436	4.425	4.374
<u>Onderhoudsuitgaven per woning</u>					
Planmatig onderhoud in euro's	1.222	1.147	1.106	1.104	910
Niet planmatig onderhoud in euro's	574	540	544	546	626
Totaal per woning in euro's	1.796	1.687	1.650	1.650	1.536
<u>Reparatieverzoeken</u>					
Aantal reparatieverzoeken	6.955	7.858	7.866	8.216	8.016
Per woning	1,6	1,8	1,8	1,9	1,8

	2022	2021	2020	2019	2018
<u>Huur en verhuur</u>					
Gemiddeld aantal punten WWS	145,4	144,7	144,1	143,4	142,58
<u>Aantal woningen naar huurprijsklasse</u>					
Goedkoop	655	778	617	719	804
Betaalbaar	3.569	3.478	3.456	3.352	3.209
Duur	238	201	363	354	361
Totaal	4.462	4.457	4.436	4.425	4.374
Gemiddeld percentage huuraanpassing	1,6	0	2,6	1,6	1,4
Aantal mutaties	292	363	392	336	384
Mutatiegraad	6,5%	8,1%	8,8%	7,6%	8,8%
Huurderving (x € 1.000)	592	605	489	314	337
Huurderving in % van de jaarhuur	2,1%	2,1%	1,7%	1,1%	1,3%
Huurachterstand (x € 1.000)	293	299	304	326	262
Waarvan:					
Zittende huurders	108	108	134	200	152
Vertrokken huurders	185	191	170	126	110
<u>Financiële continuïteit</u>					
Eigen vermogen per woning (x € 1.000)	108	106	74	60	50
Gemiddelde lening per woning (x € 1.000)	27	28	28	29	28
Interest Coverage Ratio (ICR)	3,2	2,6	2,6	2,0	1,9
Loan to Value (LTV)	50%	53%	60%	66%	62%
Solvabiliteit	46%	45%	37%	34%	37%
Dekkingsratio *)	19%	26%	37%	33%	36%
Onderpandratio	19%	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 2022

In 2022 konden we na 2 jaar COVID-19 eindelijk weer vaker fysiek bij elkaar komen. In 2021 zijn we gestart met het onder de loep nemen van de secundaire arbeidsvoorwaarden. In 2022 kreeg dit een vervolg en met de komst van de nieuwe HRM adviseur (Hester van Rossum) kwam dit in een stroomversnelling. Samen met HR, het MT, de directeur-bestuurder en een klankbordgroep van medewerkers hebben we een ontzettend mooi pakket samengesteld. Dit nieuwe secundaire arbeidsvoorwaardenpakket hebben we in november 2022 tijdens een feestelijke medewerkersbijeenkomst gepresenteerd.

Ondertussen werd het duidelijk dat woongroep Marenland zich ging opsplitsen. Aan vier noordelijke corporaties, waarvan Groninger Huis er één is, is gevraagd om een deel van het bezit en medewerkers van Marenland over te nemen. Ook de OR wordt in dit proces betrokken en op de hoogte gehouden. Een spannende tijd waar de OR ook in 2023 met name de focus op legt.

OR leden

In 2022 bestond de OR uit 5 a 6 leden:

Jonne Boogaart	Voorzitter
Jolein Amsinga/ Nadine Jager (vervanging Jolein tijdens zwangerschapsverlof)	(Plaatsvervangend) lid/ secretaris
Nick Veendorp (vervanging Bert de Vries)	Plaatsvervangend lid
Bert Antema	Lid
Justin Hartman	Lid

Overleg OR en directie

De OR en de directie hebben in 2022 vijf keer vergaderd, waarvan twee vergaderingen samen met de RVC.

Onderwerpen 2022

In 2022 kwamen de volgende zaken aan de orde:

- Jaarrekening en jaarverslag 2021
- Jaarplan
- Begroting en MJP
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Splitsing Marenland
- Vertrouwenspersoon
- Preventiemedewerker
- Vliegende start
- Thuiswerken aan Groninger Huis
- Thuiswerkbeleid
- Organisatiewijzingen afdeling Vastgoed
- Projecten
- Traject ERP-systeem
- Nieuwe gesprekscyclus en beoordelingsgesprek

Instemmingsrecht

In 2022 heeft de OR instemming verleend in de volgende zaken:

- Gesprekscyclus en beoordelingsgesprek
- Secundaire Arbeidsvoorwaarden
- Thuiswerkbeleid
- Jaargesprekken

Adviesrecht

In 2022 heeft de OR advies verleend in de volgende zaken:

- Gunning Cegeka-DSA
- 1^{ste} lijndienstverlening

Training OR

In juni 2022 heeft de OR een training van Schateiland gevolgd. Dit was een succesvolle dag met een leuke trainster en veel zon in het mooie Zeegse.

We hebben hier veel informatie ontvangen die we kunnen gebruiken in de praktijk. In 2023 gaan we een vervolgtraining van Schateiland volgen.

JAARREKENING

Woonstichting Groninger Huis

Jaarrekening 2022	Pagina
Balans	67
Winst- en verliesrekening	69
Kasstroomoverzicht	70
Waarderingsgrondslagen	72
Toelichting op de balans	91
Toelichting op winst- en verliesrekening	107
Toelichting op kasstroomoverzicht	116
Overige gegevens	118
Controleverklaring	119

Balans

Balans per 31 december 2022

Activa	Toe- lichting	Balans 31-12-2022	Balans 31-12-2021
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	576.697	580.231
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	15.834	17.681
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	722	637
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.3	7.557	2.925
Totaal vastgoedbeleggingen		600.810	601.474
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.280	1.682
Totaal materiële vast activa		2.280	1.682
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvorderingen	3.1	456	959
Totaal financiële vaste activa		456	959
Totaal vaste activa		603.546	604.115
Vlottende activa			
Vorraden	4	203	199
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	82	82
Overige vorderingen	5.2	186	350
Overlopende activa	5.3	4.688	68
Totaal vorderingen		4.956	500
Liquide middelen	6	13.418	11.011
Totaal vlottende activa		18.577	11.710
Totaal activa		622.123	615.825

(bedragen x € 1.000)

na resultaatbestemming

Passiva	Toe- lichting	Balans 31-12-2022	Balans 31-12-2021
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	343.846	350.429
Overige reserves	7.2	136.058	123.787
Totaal eigen vermogen		479.904	474.216
Voorzieningen	8		
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	2.976	0
Latente belastingverplichtingen	8.2	2.360	0
Overige voorzieningen	8.3	732	0
Totaal voorzieningen		6.068	0
Langlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	1.211	1.211
Schulden aan banken	9.2	109.708	119.250
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	9.3	621	578
Overige schulden	9.4	24	24
Totaal langlopende schulden		111.564	121.063
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan banken	10.1	9.542	6.285
Schulden aan leveranciers	10.2	785	1.470
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	1.948	461
Overlopende passiva	10.4	12.312	12.330
Totaal kortlopende schulden		24.587	20.546
Totaal passiva		622.123	615.825

Winst – en Verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Toe- lichting	2022	2021
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	11	28.263	28.102
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.012	973
Lasten servicecontracten	12.2	-958	-920
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-1.978	-1.532
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-9.299	-9.085
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.844	-4.102
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.196	13.436
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.198	874
Toegerekende organisatiekosten		-35	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.959	-485
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	204	378
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	190	-2.347
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-1.816	143.364
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	43	15
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.583	141.032
Overige organisatiekosten	21	-1.618	-3.094
Kosten leefbaarheid	22	-429	-351
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		70	147
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.037	-3.261
Saldo financiële baten en lasten	23	-2.967	-3.114
Resultaat voor belastingen		7.803	148.287
Belastingen	24	-2.115	-2.650
Resultaat na belastingen		5.688	145.637

Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2022	2021
(Directe methode)		
Huurontvangsten	28.181	27.996
Vergoedingen	1.011	973
Overige bedrijfsontvangsten	257	69
Ontvangen interest	2	2
A	29.451	29.040
Betalingen aan werknemers	-3.279	-3.723
Onderhoudsuitgaven	-7.040	-6.758
Overige bedrijfsuitgaven	-5.505	-5.188
Betaalde interest	-3.201	-3.573
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-82	-101
Verhuurdersheffing	-536	-1.599
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-55	-15
Vennootschapsbelasting	-2.838	-2.210
B	-22.536	-23.167
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A+B)	6.915	5.873
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.122	562
Verkoopontvangsten grond	61	350
C	2.183	912
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-10.236	-2.403
Verbeteruitgaven	-2.514	-1.581
Aankoop	0	0
Investeringen overig	-849	-100
D	-13.599	-4.084
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten overig	15.278	9.313
E	15.278	9.313
<i>Financiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven overig	-2.134	-3.065
F	-2.134	-3.065
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (C+D +E+ F)	1.728	3.076

Omschrijving	2022	2021
Opgenomen door WSW geborgde leningen	6.800	19.405
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	0	0
G	6.800	19.405
Aflossing door WSW geborgde leningen	-13.036	-19.710
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
H	-13.036	-19.710
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (G+H)	-6.236	-305
TOTAAL KASSTROOM = mutatie liquide middelen	2.407	8.644
Liquide middelen per 1 januari	11.011	2.367
Liquide middelen per 31 december	13.418	11.011

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	: info@groningerhuis.nl
Website	: www.groningerhuis.nl
Kamer van Koophandel	: 02319567

Woonstichting Groninger Huis is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De feitelijke vestigingsplaats is Zuidbroek. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling 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 goedgekeurd 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 in het verleden, nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering en het vastgoed en de hieraan gerelateerde risico's.

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. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
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 tegen over 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 schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen 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 financiering) wordt ontvangen.

De Autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Groninger Huis informeert over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan

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, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

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. In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd "Groningers boven gas" is duidelijk: de belangen van de Groningers is structureel genegeerd.

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.

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

3. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (waardeschade)

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het Groninger Huis bezit 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.

In 2022 hebben de betrokken Groningse woningcorporaties een schikking getroffen met NAM over het beëindigen van de door de corporaties ingestelde schadestaatprocedure. Het schikkingsbedrag (voor Groninger Huis € 9,2 miljoen) is ontvangen en in het resultaat verwerkt onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Over de fiscale verwerking vindt nog afstemming plaats met het Ministerie van EZK.

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.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

Groninger Huis heeft woningen in het aardbevingsgebied die hersteld en verstevigd moeten worden. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het bestuursakkoord uit 2020. Aan deze afspraken zijn tevens diverse geldstromen gekoppeld in de vorm van rechtstreekse uitkering van bedragen dan wel in de vorm van (veelal woning-gebonden) subsidies. Ook Groninger Huis valt onder de regelingen die zijn vastgelegd in het Bestuursakkoord. Aan de hand van versterkingsadviezen heeft Groninger Huis de mogelijkheid om deze subsidies aan te vragen en in te zetten voor verduurzamings-/verbeterwerkzaamheden aan de woningen.

Batch 1588 en Hart van Opwierde

We hebben 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 de nieuwbouw wordt in maart 2023 opgeleverd. Op het Eendracht terrein zijn we begonnen met de bouw van 12 woningen en de woningen aan de Burgemeester Klauckelaan zijn inmiddels gesloopt. We verwachten dat

de NCG in 2023 duidelijk maakt binnen welke voorwaarden we de sloop/nieuwbouwopgave van de woningen die vallen in de batch Hart van Opwierde.

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 € 21,4 miljoen ontvangen. In het najaar van 2021 heeft Groninger Huis haar huurders in het aardbevingsgebied conform de regeling € 750 tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld wordt besteed aan drie projecten in de gemeente Midden-Groningen.

In de voorliggende jaarrekening zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van de aardbevingsschade. Er zijn gesprekken gevoerd met de Belastingdienst en het Ministerie van Financiën om te komen tot een passende fiscale verwerking, hetgeen volgens Groninger Huis inhoudt dat er geen belastingheffing plaatsvindt over deze compensaties. Echter, voor het bepalen van de fiscale positie is uitgegaan van een voorzichtige verwerking, hetgeen inhoudt dat de baten zijn verwerkt naar analogie van het leerstuk van subsidies. De huidige verwerking in de jaarrekening komt erop neer dat de compensatie ten behoeve van verbeteringen zijn afgeboekt op deze investeringen, en dat compensatie voor fiscaal onderhoud is verwerkt als een belaste bate.

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 de periode vanaf 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Ministerie van BZK (vanaf 2023 Ministerie van EZK) 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 bevingsproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele Groningse corporaties.

4. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2022. 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 met de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

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 waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van 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 doorexploiteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario 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 doorexploiteerscenario, 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	6,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis	€ 1.668	€ 1.668	€ 1.668	€ 1.668	€ 1.668	€ 1.668	€ 1.668
+ opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploteer							
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis	€ 947	€ 947	€ 947	€ 947	€ 947	€ 947	€ 947
+ opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond							
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis	€ 1.529	€ 1.529	€ 1.529	€ 1.529	€ 1.529	€ 1.529	€ 1.529
+ opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploteer							
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis	€ 928	€ 928	€ 928	€ 928	€ 928	€ 928	€ 928
+ opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond							
Beheerkosten - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Belastingen, verzekering, ov. zakelijke lasten	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
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	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	van 5,45% tot 8,90%						

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 € 571,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4 van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (bedragen incl. BTW)	norm	opm.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,50	excl. BTW
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 7,90	incl. BTW
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 10,50	incl. BTW
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 10,90	excl. BTW
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 13,20	incl. BTW
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 13,20	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	0,13%	
Belasting, verzekering, incl. OZB - ZOG	0,35%	
Mutatieleegstand (maanden)	6	
Overdrachtskosten	11,4%	
Disconteringsvoet	van 6,00% tot 13,25%	

Parameters parkeergelegenheden	norm
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 60,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 202,00
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 30,00
Beheerkosten - garagebox	€ 41,00
Belasting, verzekering, incl. OZB - ZOG	0,23%
Mutatieleegstand (maanden)	6
Disconteringsvoet	van 6,25% 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 2022 is het vastgoed 100% getaxeerd.

Toepassing vrijheidsgraden

Er is een aantal vrijheidsgraden toegepast binnen de full-waardering, te weten. 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.

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 terzake. 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 Overige waarde veranderingen.

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 fixeringen 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. Onder de post overlopende passiva worden de ontvangen subsidies geboekt.

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 2022 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.

Bij 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 2022 is de volgende verdeelsleutel toegepast:

Onderhoud	41,08%
Beheer	32,06%
Verkoop	0,16%
Leefbaarheid	4,47%
Overig	22,23%
Totaal	100,00%

Bedrijfsopbrengsten

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten servicecontracten

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

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

Verkoop onroerende zaken

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

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Bedrijfslasten

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Verder zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging 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. De VSO is door de Belastingdienst beëindigd op 31 december 2022. 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 Achtervangovereenkomst 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 onderpandsratio 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

In 2021 heeft de corporatiesector een structurele oplossing gevonden voor het volkshuisvestelijk onvoldoende presteren van Vestia en het grote risico dat Vestia was voor het borgingssysteem.

Een leningruil waarbij dure leningen van Vestia zijn overgenomen door corporaties en Vestia marktconforme leningen heeft ontvangen, is onderdeel van de structurele oplossing.

Vestia had dure(hoge rente) en langlopende (omstreeks 40 jaar) basisrenteleningen van sectorbanken. Met de leningruil is de rentelast voor Vestia van deze leningen vermindert met € 28 mln per jaar. De verwerking hiervan heeft deels in 2022 plaatsgevonden.

Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen	31-12-2022	31-12-2021
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	576.697	580.231
1.1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	15.834	17.681
1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	722	637
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.557	2.925
	<u>600.810</u>	<u>601.474</u>

1.1 Vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)

	1.1.1 DAEB	1.1.2 Niet-DAEB	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	580.231	17.681	597.912
Investerings	1.998	0	1.998
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	1.555	0	1.555
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	0	0	0
Investerings uit hoofde van overnames	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen (desinvestering)	-5.815	-1.303	-7.118
Winsten/verliezen a.g.v. aanpassingen marktwaarde	-1.272	-544	-1.816
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>576.697</u>	<u>15.834</u>	<u>592.531</u>

Eind 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen in totaal € 345 miljoen (2021: € 350 miljoen).

Investerings

De investeringen betreffen duurzaamheidsmaatregelen (€ 1,6 miljoen) en overige verbeteringen (€ 0,4 miljoen).

Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling

Dit betreft 30 woningen van het project Harkenrothstraat in Appingedam. Daarnaast zijn er 6 woningen in gebruik genomen aan de Verburghwijk (2e fase) in Termunterzijl. En 1 woning aan de Beukenlaan in Appingedam.

Investerings uit hoofde van overnames

In 2022 is er geen bezit aangekocht.

Desinvesteringen

De desinvesteringen zijn het gevolg van de verkoop van 6 woningen en 4 bedrijfspanden. Ook zijn er totaal 44 woningen gesloopt in Hoogezand en Appingedam.

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 2022 bedroeg € 558.369 (x 1.000; peildatum 01-01-2021). De WOZ-waarde van de niet-DAEB woningen bedraagt € 9.070 (x 1.000).

Verkoop woningen in exploitatie

Van de woningen in exploitatie zijn 138 woningen verspreid over alle gemeenten geclassificeerd voor verkoop. De geraamde reguliere verkoop in 2023 zal 5 stuks zijn. De verwachte opbrengst bedraagt circa € 241.000. 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 markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde verhuurde staat per 31-12-2022	576.699	15.834	592.533
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-27.015	-2.476	-29.491
Betaalbaarheid (huren)	-192.574	-1.894	-194.468
Kwaliteit (onderhoud)	-98.276	-797	-99.073
Beheer (beheerkosten)	-33.170	-99	-33.269
Subtotaal	-351.035	-5.266	-356.301
Beleidswaarde per 31-12-2022	225.664	10.568	236.232

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde verhuurde staat per 31-12-2021	580.233	17.681	597.914
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-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
Beleidswaarde per 31-12-2021	226.671	11.875	238.546

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt	2022	2021
Gemiddelde disconteringsvoet	6,42%	6,22%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 545	€ 545
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 2.592	€ 2.489
Gemiddelde beheerkosten per jaar	€ 1.071	€ 876

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

Effect op beleidswaarde (x € 1.000,-)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	17.893 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	20.378 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	24.778 lager

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo 1 januari	637	698
Mutatie herwaardering	85	-61
Stand per 31 december	<u>722</u>	<u>637</u>

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde per 1 januari	2.925	7.907
Investeringsen	11.810	7.452
Investeringsen uit hoofde van overnames	0	0
Grondactivering	44	19
Verliezen a.g.v. aanpassingen marktwaarde	0	-498
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-206	-148
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.555	-3.154
Subsidie	-5.461	-8.768
Overboeking naar overlopende passiva	0	115
Boekwaarde per 31 december	<u>7.557</u>	<u>2.925</u>

Ultimo 2022 waren een aantal projecten in ontwikkeling. Aan de Eendracht in Appingedam worden 12 woningen gebouwd. Het plan de Citer behelst 14 woningen.

Aan de Burg. Klauckelaan en K. ter laanstraat is men ook gestart met 36 woningen.

Voor deze drie projecten is een subsidie vanuit de versterkingsbatch 1588 van toepassing.

De marktwaarde ultimo 2022 is hoger dan de verwachte stichtingskosten minus voorziening. Een aanvullende voorziening voor onrendabele investeringen wordt om die reden niet nodig geacht.

2. Materiële vaste activa

31-12-2022 31-12-2021

Deze post is als volgt samengesteld:

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	2.280	1.682
Totaal	2.280	1.682

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	Gebouwen en terreinen	Inventaris, ICT en materieel	Transportmiddelen	Totaal
Stand per 1 januari 2022				
* Aanschafwaarde	2.245	520	345	3.110
* Cumulatieve afschrijvingen	-1.071	-221	-136	-1.428
Boekwaarde	1.174	299	209	1.682
Mutaties in het boekjaar				
* Investerings	44	979	51	1.074
* Afschrijvingen	-52	-353	-71	-476
* Uitboeking afgeschr. activa	0	-62	-63	-125
* Afschrijving afgeschr. activa	0	62	63	125
Saldo	-8	626	-20	598
Stand per 31 december 2022				
* Aanschafwaarde	2.289	1.437	333	4.059
* Cumulatieve afschrijvingen	-1.123	-512	-144	-1.779
Boekwaarde	1.166	925	189	2.280

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 € 666.000,-

Jaarlijks worden deze waarden op indexbasis aangepast.

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

3. Financiële vaste activa	31-12-2022	31-12-2021
----------------------------	------------	------------

3.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen bestaan uit

3.1.1 Belastinglatentie a.g.v. afschrijvingspotentieel	456	683
3.1.2 Belastinglatentie a.g.v. Vestiadeal	0	276
Totaal	456	959

3.1.1 Belastinglatentie a.g.v. afschrijvingspotentieel

31-12-2022	31-12-2021
------------	------------

Saldo 1 januari	683	1.073
Mutatie	-227	-390
Saldo 31 december	456	683

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

31-12-2022	31-12-2021
------------	------------

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

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%.

Flottende activa

4. Voorraden	31-12-2022	31-12-2021
--------------	------------	------------

Totaal	203	199
--------	-----	-----

De overige voorraden betreft het magazijn van de onderhoudsdienst. De waarde van de materialen in het onderhoudsmagazijn is conform de voorraadopname per 31 december 2022. Het materiaalverbruik door de onderhoudsdienst bedroeg in 2022 € 373 (x 1.000). De omloopsnelheid van de voorraad was in 2022 1,86 en in 2021 1,98. De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatstbetaalde inkooprijzen.

5. Vorderingen

31-12-2022 31-12-2021

De vorderingen bestaan uit

5.1 Huurdebiteuren	82	82
5.2 Overige vorderingen	186	350
5.3 Overlopende activa	4.688	68
Totaal	4.956	500

5.1 Huurdebiteuren

Uitgedrukt in een percentage van het totaal van huren en vergoedingen is deze achterstand 1,01%.
Deze vordering is als volgt opgebouwd.

De huurachterstanden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Stand per 31 december	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2022	2021	2022	2021
			€	€
T/m 1 maand	90	82	34	28
> 1 t/m 2 maanden	36	29	30	24
> 2 t/m 3 maanden	15	14	17	17
> 3 t/m 4 maanden	6	4	11	8
> 4 t/m 5 maanden	4	2	9	5
meer dan 5 maanden	2	8	7	26
Huurders met achterstand	153	139	108	108
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-26	-26
			82	82

5.2 Overige vorderingen

* Vertrokken bewoners reparatienota	33	168
* Vertrokken bewoners huurschuld	185	191
* Af: voorziening dubieuze debiteuren	-44	-58
	174	301
* Overige debiteuren	12	49
Totaal	186	350

5.3 Overlopende activa

* Te ontvangen subsidie batch 1588	1.167	0
* Te ontvangen vennootschapsbelasting	3.521	0
* Schadevergoeding verzekeraar	0	68
* Overige	0	0
Totaal	4.688	68

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

6. Liquide middelen	31-12-2022	31-12-2021
Rabobank / ING Bank	13.418	11.011
Totaal	13.418	11.011

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

7. Eigen vermogen	31-12-2022	31-12-2021
7.1 Herwaarderingsreserves		
Stand per 1 januari	350.429	211.179
Mutatie door verkoop en sloop	-5.067	-2.225
Mutatie door herwaardering	-1.516	141.475
Stand per 31 december	343.846	350.429

Per 31 december 2022 is totaal € 344 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 350 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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 € 356 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Groninger Huis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7.2 Overige reserves	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	123.787	117.400
Mutatie door verkoop en sloop	5.067	2.225
Mutatie door herwaardering	1.516	-141.475
Resultaat boekjaar	5.688	145.637
	12.271	6.387
Stand per 31 december	136.058	123.787

7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Realisatie 2022 (x € 1.000)

Totale opbrengsten	28.818
Totale kosten	-16.466
Waardeveranderingen vastgoed	-1.583
Saldo financiële baten en lasten	-2.967
Saldo overige posten	0
Belastingen	-2.114
Resultaat	5.688

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

Belastingen	2.114
Waardeveranderingen	1.583

Genormaliseerd resultaat	9.385
---------------------------------	--------------

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 12.270.000,- ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

31-12-2022 31-12-2021

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Saldo 1 januari	0	-787
Vrijval	0	787
Dotatie	-2.976	0
Stand per 31 december	-2.976	0

De voorziening heeft betrekking op het in ontwikkeling genomen project nieuwbouw Van Linschotenstraat te Hoogezand (€ 1.830.000). Voor het project Waterstofwijk Wagenborgen is een ORT berekend van € 841.000 en voor het verduurzamen van Spokie in Hoogezand is € 305.000 opgenomen als ORT.

8.2 Latente belastingverplichtingen

31-12-2022 31-12-2021

Saldo 1 januari	0	0
Mutatie	-2.360	0
Saldo 31 december	-2.360	0

Door het vormen van deze onderhoudsvoorziening kunnen toekomstige onderhoudskosten over het lopende jaar en de jaren erna worden verspreid.

8.3 Overige voorzieningen

31-12-2022 31-12-2021

Saldo 1 januari	0	0
Mutatie	-732	0
Saldo 31 december	-732	0

Er wordt een voorziening milieuverplichting opgenomen voor de bodemsanering op het perceel aan de Hoofdstraat / Keyserstraat te Hoogezand ad. € 732.000.

9. Langlopende schulden

31-12-2022 31-12-2021

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

9.2 Schulden aan banken

31-12-2022 31-12-2021

Nominaal saldo 1 januari	123.352	123.657
Opgenomen in het boekjaar	6.800	19.405
Afgeleest in het boekjaar	-13.036	-19.710
Nominaal saldo 31 december	117.116	123.352
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.493	-6.236
Nominaal langlopend per 31 december	107.623	117.116
Saldo Agio Vestialening 1 januari	2.134	0
Toevoeging in het boekjaar	0	2.183
Saldo 31 december	2.134	2.183
Af: vrijval komend boekjaar	-49	-49
Agio langlopend per 31 december	2.085	2.134
Totaal schulden aan banken per 31 december	109.708	119.250

Borging door WSW

Ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 125.126.000 (2021: € 131.362.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) zijn, op drie uitzonderingen na (6-maands Euribor), gebaseerd op de 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van - 0,02 tot en met 0,515 punten boven Euribor.

Bovenstaande (agio Vestialening) 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.

	31-12-2022	31-12-2021
Totaal nominale leningenportefeuille	118.327	124.563
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.493	-6.236
Nominaal langlopend per 31 december	108.834	118.327

Het contractuele aflossingsbestanddeel op de leningen zal in 2023 circa € 9.493 (x 1.000) bedragen. Het totaalbedrag van de langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaren bedraagt € 88.791 (x € 1.000).

De gemiddelde rentevoet ultimo 2022 bedraagt 5,23% voor leningen overheid en 2,46% voor leningen kredietinstellingen (in een range van 0,05 % t/m 5,489 %). De totale gemiddelde rentevoet ultimo 2022 bedraagt 2,49 %. De rentepercentages zijn overwegend vast van aard. De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31-12-2022 € 115,2 miljoen (per 31-12-2021 € 155,1 miljoen).

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	31-12-2022	31-12-2021
Saldo 1 januari	578	653
Mutatie a.g.v. verkoop	0	-107
Herwaarderings	43	32
Stand per 31 december	621	578

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben een looptijd van langer dan 5 jaar. De terugkoopverplichting inzake de Koopgarant regeling betreft de inschatting van de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Het effect van de reële waardeontwikkeling wordt jaarlijks bepaald. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2022 betrekking op 5 woningen (2021: 5 woningen).

9.4 Overige schulden	31-12-2022	31-12-2021
Versterkingsbatch 1588	0	0
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	24	24

10. Kortlopende schulden	31-12-2022	31-12-2021
Deze post is als volgt samengesteld:		
10.1 Schulden aan banken	9.542	6.285
10.2 Schulden aan leveranciers	785	1.470
10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.948	461
10.4 Overlopende passiva	12.312	12.330
Totaal	<u>24.587</u>	<u>20.546</u>

10.1 Schulden aan banken	31-12-2022	31-12-2021
Aflossingsverplichting voor het komende boekjaar	9.493	6.236
Vrijval van het agio Vestialening komend boekjaar	49	49
Totaal	<u>9.542</u>	<u>6.285</u>

10.2 Schulden aan leveranciers

Dit betreft de openstaande crediteuren.

10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2022	31-12-2021
De specificatie is als volgt:		
* Loonheffing	230	81
* Nog af te dragen omzetbelasting	1.718	74
* Sociale lasten en afdracht Zorgverzekering	0	0
* Vennootschapsbelasting	0	306
* Pensioenpremies	0	0
Totaal	<u>1.948</u>	<u>461</u>

10.4 Overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
De specificatie is als volgt:		
* Niet vervallen rente	1.445	1.576
* Verplichtingen inzake vakantiedagen	173	144
* Kosten accountantscontrole	48	44
* Vooruitontvangen huur	275	357
* Rekening courant personeelsvereniging	1	1
* Investeringsverplichting Recreatieruimte Melkweg	36	35
* Te verrekenen servicekosten	306	138
* Taxatiekosten marktwaarde	88	55
* MVA in ontwikkeling	0	115
* Prijsplafond energielasten	43	0
* Versterkingsbatch 1588	0	3.945
* Subsidieregeling blok A, B, C en E	9.884	5.891
* Overige	13	29
Totaal	<u>12.312</u>	<u>12.330</u>

Alle schulden zullen binnen een jaar afgewikkeld worden.

Subsidieregeling blok A, B, C en E

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

Saldo 1 januari 2022	5.891
In 2022 is ontvangen	6.048
Af: besteed voor verbeteringen	-2.055
Saldo 31 december 2022	<u>9.884</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 2023 zullen worden besteed, is de subsidie ultimo 2022 opgenomen onder 10.4 overlopende passiva (afgehandeld binnen één jaar).

Niet uit balans blijkende verplichtingen

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 2021. 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	12.923	12.923	-
Onderhoud en verbeteringen	1.003	1.003	-
CV-onderhoud	372	372	-
Automatisering	1.618	704	914
Totaal	15.916	15.002	914

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant) verplichting ad. € 12.923.000 inzake nieuwbouwprojecten van huurwoningen.

Dit gaat om 30 woningen Harkenrothstraat te Appingedam. De bouw van 12 woningen aan de Eendracht in Appingedam en sloop met vervangende nieuwbouw van 36 woningen aan de Klauckelaan in Appingedam. Het plan de Citer in Appingedam behelst 14 woningen.

Daarnaast is sprake van restant verplichtingen ad € 1.003.000 inzake onderhoudsprojecten, waarvan de werkzaamheden nog niet geheel zijn afgerond aan het einde van het boekjaar. Voor onderhoud aan cv-installaties zijn verplichtingen tot en met 2023 aangegaan voor een totaalbedrag van € 372.000.

Voor licenties zijn tot en met 2023 € 704.000 aan verplichtingen aangegaan; t/m 2027 nog eens € 914.000.

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.

Rioolheffing

Groninger Huis heeft bezwaar aangetekend tegen de rioolheffing van de gemeente Midden-Groningen voor de jaren 2015–2017 in verband met een verkeerde dotatie. Het gaat om een bedrag van € 1.060.977. In april 2023 heeft de rechtbank uitspraak gedaan in het voordeel van Groninger Huis. De gemeente Midden-Groningen kan nog in hoger beroep.

Daarnaast heeft Groninger Huis ook bezwaard aangetekend tegen de rioolheffing van de gemeente Midden-Groningen 2018–2022 in verband met het splitsen van het tarief in huurder- en eigenaarsdeel. Het gaat hier om een totaal bedrag van € 2.358.000.

Toelichting op winst - en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving		2022			2021		
		DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(Functioneel model)							
Huuropbrengsten	11	27.386	877	28.263	27.118	984	28.102
Opbrengsten servicecontracten	12.1	939	73	1.012	917	56	973
Lasten servicecontracten	12.2	-928	-30	-958	-913	-7	-920
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-1.917	-61	-1.978	-1.479	-53	-1.532
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-9.013	-286	-9.299	-8.768	-317	-9.085
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.778	-66	-2.844	-4.025	-77	-4.102
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.689	507	14.196	12.850	586	13.436
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		998	1.200	2.198	874	0	874
Toegerekende organisatiekosten		-16	-19	-35	-11	0	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-657	-1.302	-1.959	-485	0	-485
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	325	-121	204	378	0	378
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-94	284	190	-2.347	0	-2.347
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	17.2	-1.272	-544	-1.816	140.339	3.025	143.364
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed- vastgoedportefeuille VoV	17.3	43	0	43	15	0	15
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.323	-260	-1.583	138.007	3.025	141.032
Overige organisatiekosten	21	-1.569	-49	-1.618	-2.986	-108	-3.094
Leefbaarheid	22	-405	-24	-429	-340	-11	-351
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		68	2	70	142	5	147
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.943	-94	-3.037	-3.147	-114	-3.261
Saldo financiële baten en lasten	23	-2.875	-92	-2.967	-3.005	-109	-3.114
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen		7.842	-39	7.803	144.904	3.383	148.287
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	24	-2.049	-66	-2.115	-2.558	-92	-2.650
Resultaat na belastingen		5.793	-105	5.688	142.346	3.291	145.637

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 96,9% toegerekend aan DAEB-activiteiten.

Omschrijving	2022			2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
11. Huren						
Te ontvangen netto huur woningen	28.050	479	28.529	27.731	471	28.202
Af: Huurderving wegens leegstand	-579	-4	-583	-590	-8	-598
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-101	0	-101	-38	0	-38
Overige netto huur niet zijnde woningen	16	411	427	16	528	544
Af: Huurderving wegens leegstand	0	-9	-9	0	-7	-7
Totaal	27.386	877	28.263	27.119	984	28.103
De huurderving bedraagt 2,1% (2021: 2,1%) van de jaarhuur.						
12. Servicecontracten						
Te ontvangen opbrengsten servicecontracten	959	73	1.032	931	57	988
Af: Derving wegens leegstand	-20	0	-20	-14	-1	-15
12.1 Totaal opbrengsten servicecontracten	939	73	1.012	917	56	973
12.2 Totaal lasten servicecontracten	-928	-30	-958	-913	-7	-920
Totaal	11	43	54	4	49	53
13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten						
Toegerekende personeelskosten	-1.263	-40	-1.303	-947	-34	-981
Toegerekende overige organisatiekosten	-452	-14	-466	-430	-16	-446
Toegerekende afschrijvingen	-148	-5	-153	-60	-2	-62
Overige bedrijfslasten	-54	-2	-56	-42	-1	-43
Totaal	-1.917	-61	-1.978	-1.479	-53	-1.532
14. Lasten onderhoudsactiviteiten						
Onderhoudslasten (dagelijks)	-1.413	-45	-1.458	-1.376	-50	-1.426
Onderhoudslasten (planmatig)	-5.075	-161	-5.236	-4.735	-171	-4.906
	-6.488	-206	-6.694	-6.111	-221	-6.332
Toegerekende personeelskosten	-1.619	-51	-1.670	-1.723	-62	-1.785
Toegerekende overige organisatiekosten	-716	-23	-739	-826	-30	-856
Toegerekende afschrijvingen	-190	-6	-196	-108	-4	-112
Totaal	-9.013	-286	-9.299	-8.768	-317	-9.085
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit						
Verhuurdersheffing en sectorspecifieke heffingen	-554	-1	-555	-1.621	-1	-1.622
Belastingen en verzekeringen	-2.020	-58	-2.078	-2.193	-68	-2.261
Idem, restitutie voorgaande jaren	0	0	0	0	0	0
Toegerekende personeelskosten	0	0	0	0	0	0
Toegerekende overige kosten	-204	-7	-211	-211	-8	-219
Toegerekende afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
Totaal	-2.778	-66	-2.844	-4.025	-77	-4.102

Omschrijving	2022			2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille						
Opbrengst verkopen bestaande bezit	945	1.200	2.145	576	0	576
Overige opbrengsten verkoop	53	0	53	298	0	298
Af: Toegerekende personeelskosten	-2	-3	-5	-6	0	-6
Af: Toegerekende overige organisatiekosten	-2	-2	-4	19	0	19
Af: Toegerekende afschrijvingen	-1	0	-1	0	0	0
Af: Verkoopkosten	-11	-14	-25	-24	0	-24
Af: Boekwaarde	-657	-1.302	-1.959	-485	0	-485
Totaal	325	-121	204	378	0	378
In het boekjaar zijn 6 (2021: 14) woningen verkocht. En 4 (niet-DAEB) bedrijfspanden.						
17.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille						
- Sloop Harkenrothstraat, Appingedam	0	0	0	-2.231	0	-2.231
- Sloop Beukenlaan 105, Appingedam	0	0	0	-116	0	-116
- Sloop Burg. Klauckelaan, Appingedam	-2.387	0	-2.387	0	0	0
- Sloop Aduardstr/KampIn/Sitterstr A'dam	-640	0	-640	0	0	0
- Sloop Van Linschotenstraat, Hoogezand	-2.099	0	-2.099	0	0	0
- Sloop 2 woningen Nieuwolda (correctie 2018)	-206	0	-206	0	0	0
Hieronder staan de onrendabele toppen* van de volgende complexen in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie:						
- Nieuwbouw Van Linschotenstraat, Hoogezand	-1.830	0	-1.830	0	0	0
- Waterstofwijk, Wagenborgen	-841	0	-841	0	0	0
- Verduurzamen Spokie, Hoogezand	-305	0	-305	0	0	0
- Milieuverplichting Hoofd-/Keyserstraat, Hoogezand	-732	0	-732	0	0	0
Diversen:						
- NAM waardeclaim	8.946	284	9.230	0	0	0
Totaal	-94	284	190	-2.347	0	-2.347
* 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 complexen in ontwikkeling en gepresenteerd onder "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille" In 2022 hebben de betrokken Groningse woningcorporaties een schikking getroffen met NAM over het beëindigen van de door de corporaties ingestelde schadestaatprocedure. Groninger Huis heeft hiervoor € 9,2 miljoen ontvangen.						

Omschrijving	2022			2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille						
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	-1.272	-544	-1.816	140.339	3.025	143.364
Totaal	-1.272	-544	-1.816	140.339	3.025	143.364
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.						
17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden						
Waardeveranderingen Verkoop onder Voorwaarden	43	0	43	15	0	15
Totaal	43	0	43	15	0	15
18. Afschrijvingen materiële vaste activa						
Gebouwen	47	2	49	47	2	49
ICT	63	2	65	63	2	65
Inventaris	16	1	17	16	1	17
Materieel	4	0	4	4	0	4
Transportmiddelen	67	2	69	67	2	69
Totaal	197	7	204	197	7	204
Toerekening aan						
13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	-148	-5	-153	60	2	62
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	-190	-6	-196	108	4	112
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0	0	0	0	0
16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	-1	0	-1	0	0	0
21. Overige organisatiekosten	103	3	106	29	1	30
Totaal	-236	-8	-244	197	7	204
19. en 20. Personeelskosten						
Lonen en salarissen	3.092	98	3.190	2.406	87	2.493
Pensioenlasten	300	10	310	235	8	243
Sociale lasten	417	13	430	307	11	318
Buurtbeheer	101	3	104	100	4	104
Overige personeelskosten	130	4	134	193	7	200
Totaal	4.040	128	4.168	3.241	117	3.358
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:						
13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	-1.263	-40	-1.303	947	34	981
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.619	-51	-1.670	1.723	62	1.785
15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0	0	0	0	0
16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	2	3	5	6	0	6
21. Overige organisatiekosten	876	28	904	465	17	482
22. Leefbaarheid	176	6	182	100	4	104
Totaal	-1.828	-54	-1.882	3.241	117	3.358

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 52,3 (2021: 50,5).

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 2022 op 133,7% (2021: 118,8%). Het aantal werknemers bedroeg ultimo dit jaar 61 (57,0 fte).

WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Woonstichting Groninger Huis. Het voor Woonstichting Groninger Huis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 158.000. 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 functieervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	L.K. Broekhuizen
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01.01-31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	136.068
Beloningen betaalbaar op termijn	18.722
Bezoldiging	154.790
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	158.000
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.

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	L.K. Broekhuizen
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functieervulling in 2021	01.01-31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.848
Beloningen betaalbaar op termijn	18.391
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.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022					
bedragen x € 1	H.K. Pot	M.R. Cnossen	O.G. Hartman- Togtema	H.H. van Voorn	D.E. Gerds
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functieervulling 2022	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.627	9.085	9.085	9.085	9.085
Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	13.627	9.085	9.085	9.085	9.085
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2021					
bedragen x € 1	H.K. Pot	M.R. Cnossen	O.G. Hartman- Togtema	H.H. van Voorn	D.E. Gerds
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functieervulling 2021	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.230	8.820	8.820	8.820	8.820
Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum	22.950	15.300	15.300	15.300	15.300

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Omschrijving	2022			2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
21. Overige organisatiekosten						
Kosten Raad van Commissarissen	53	2	55	57	2	59
Overige bedrijfslasten	45	1	46	-82	-3	-85
Overige bedrijfsopbrengsten	-277	-9	-286	-177	-6	-183
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	0	0	0	2.107	76	2.183
Toegerekende personeelskosten	876	28	904	465	17	482
Toegerekende overige organisatiekosten	769	24	793	587	21	608
Toegerekende afschrijvingen	103	3	106	29	1	30
Totaal	1.569	49	1.618	2.986	108	3.094

Honoraria van de accountant

De honoraria van de controlerende accountant Mazars zijn:

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

2022	2021
96	87
0	0
0	3
96	90

Omschrijving	2022			2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
22. Leefbaarheid						
Onderhoud woonomgeving	50	2	52	150	5	155
Kosten recreatieve ruimten	85	0	85	80	0	80
Kosten buurthuis Oostwold	10	0	10	10	0	10
Energiepanel	0	13	13	0	2	2
Toegerekende personeelskosten	176	6	182	100	4	104
Toegerekende overige organisatiekosten	63	2	65	0	0	0
Toegerekende afschrijvingen	21	1	22	0	0	0
Totaal	405	24	429	340	11	351
23. Financiële baten en lasten						
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten						
* Rente rekening-courant banken	0	0	0	0	0	0
* Overige rentebaten	68	2	70	142	5	147
Totaal	68	2	70	142	5	147
Rentelasten en soortgelijke kosten						
* Rente bestaande leningen	2.943	94	3.037	3.155	114	3.269
* Rente nieuw aangetrokken lening	0	0	0	-8	0	-8
Totaal	2.943	94	3.037	3.147	114	3.261

Omschrijving	2022			2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
24. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering						
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar	2.645	84	2.729	2.503	90	2.593
Idem, voorgaande jaren	-3.389	-108	-3.497	-55	-2	-57
Mutatie fiscale (actieve) latentie a.g.v. afschrijvingen	220	7	227	376	14	390
Mutatie fiscale (actieve) latentie a.g.v. Vestiadeal	267	9	276	-266	-10	-276
Mutatie fiscale (passieve) latentie a.g.v. onderhoudsvoorziening	2.287	73	2.360	0	0	0
Totaal te betalen vennootschapsbelasting	2.030	65	2.095	2.558	92	2.650
Belastingrente	19	1	20	0	0	0
Totaal	2.049	66	2.115	2.558	92	2.650

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 – € 395.000) 15% en over de tweede schijf (> € 395.000) 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 2022.

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

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2022	7.803
(voor belastingen)	
Bij: - Fiscaal hogere boekwinst verkopen	200
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	362
- Fiscaal geen waardeveranderingen	1.584
- Fiscaal lagere onderhoudskosten	891
- Beperkt aftrekbare kosten	16
- Generieke renteaftrekbeperking	885
- Ontrekking herinvesteringsreserve	0
	3.938
Af: - Fiscaal hogere afschrijvingen	-453
- Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-987
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-55
- Vrijval Vestia	-1.091
- Dotatie herinvesteringsreserve	-617
- Energie- en milieu-investeringsaftrek	0
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-7
- Fiscale correctie compensatie aardbevingsgelden	-552
	-3.762
Belastbaar resultaat 2022	
	7.979

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 5,7 miljoen als volgt te bestemmen:

- * Het gerealiseerde (exploitatie)resultaat over het boekjaar 2022 ad € 12,3 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen;
- * Het niet-gerealiseerde resultaat ad € -6,6 miljoen (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Toelichting op kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2022			2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(Directe methode)						
Huurontvangsten	27.313	868	28.181	27.020	976	27.996
Vergoedingen	980	31	1.011	939	34	973
Overige bedrijfsontvangsten	249	8	257	67	2	69
Ontvangen interest	2	0	2	2	0	2
A	28.544	907	29.451	28.028	1.012	29.040
Betalingen aan werknemers	-3.178	-101	-3.279	-3.593	-130	-3.723
Onderhoudsuitgaven	-6.823	-217	-7.040	-6.522	-236	-6.758
Overige bedrijfsuitgaven	-5.335	-170	-5.505	-5.007	-181	-5.188
Betaalde interest	-3.102	-99	-3.201	-3.448	-125	-3.573
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-79	-3	-82	-97	-4	-101
Verhuurdersheffing	-536	0	-536	-1.599	0	-1.599
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-53	-2	-55	-14	-1	-15
Vennootschapsbelasting	-2.751	-87	-2.838	-2.133	-77	-2.210
B	-21.857	-679	-22.536	-22.413	-754	-23.167
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A+B)	6.687	228	6.915	5.615	258	5.873
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>						
Verkoopontvangsten bestaande huur	927	1.195	2.122	562	0	562
Verkoopontvangsten grond	61	0	61	350	0	350
C	988	1.195	2.183	912	0	912
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>						
Nieuwbouw huur	-10.236	0	-10.236	-2.403	0	-2.403
Verbeteruitgaven	-2.514	0	-2.514	-1.581	0	-1.581
Aankoop	0	0	0	0	0	0
Investeringen overig	-823	-26	-849	-97	-3	-100
D	-13.573	-26	-13.599	-4.081	-3	-4.084
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>						
Ontvangsten overig	14.807	471	15.278	8.988	325	9.313
E	14.807	471	15.278	8.988	325	9.313
<i>Financiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>						
Uitgaven overig	-2.068	-66	-2.134	-2.958	-107	-3.065
F	-2.068	-66	-2.134	-2.958	-107	-3.065
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (C+D+E+ F)	154	1.574	1.728	2.861	215	3.076

Omschrijving	2022			2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Opgenomen door WSW geborgde leningen	6.800	0	6.800	19.405	0	19.405
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
G	6.800	0	6.800	19.405	0	19.405
Aflossing door WSW geborgde leningen	-13.036	0	-13.036	-19.710	0	-19.710
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
H	-13.036	0	-13.036	-19.710	0	-19.710
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (G-/-H)	-6.236	0	-6.236	-305	0	-305
TOTAAL KASSTROOM = mutatie liquide middelen	605	1.802	2.407	8.171	473	8.644
Liquide middelen per 1 januari	9.161	1.850	11.011	990	1.377	2.367
Liquide middelen per 31 december	9.766	3.652	13.418	9.161	1.850	11.011

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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; 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 het Controleprotocol WNT 2022 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controle-aanpak frauderisico's en niet-naleving van wet- en regelgeving

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting Groninger Huis en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Woonstichting Groninger Huis inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woonstichting Groninger Huis;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van de mensen binnen de organisatie op de aspecten die relevant zijn voor onze controle in relatie tot het opstellen van de jaarrekening en het aangaan van contractuele verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Risico dat het bestuur de interne beheersmaatregelen doorbreekt. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening; en van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een onjuiste berekening van de beleidswaarde zouden kunnen leiden;
- Risico dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting Groninger Huis contractuele verplichtingen of andere feitelijke verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities;
- Risico dat gelden onrechtmatig aan de organisatie worden onttrokken. Tijdens onze controle hebben we vastgesteld dat twee functionarissen de mogelijkheid hebben om zelfstandig betalingen te verrichten. Deze betalingsbevoegdheden zijn voor beide functionarissen gelimiteerd tot een bepaald bedrag.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's onderkend. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van contractuele verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele opvallende mutaties

	met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die zijn aangebracht in de financiële verantwoording. Wij hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie.
Aangaan (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting Groninger Huis en van de door Woonstichting Groninger Huis gehanteerde selectiecriteria en voorkeurslijsten voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of de inkopen transacties bevatten die onderhevig zijn aan dit risico maar buiten het aanbestedingsbeleid vallen;
	Wij hebben aangegane contractuele verplichtingen middels deelwaarneming in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.
Risico op onrechtmatige betalingen	Wij hebben door middel van data-analyse alle uitgaande betalingen via de bankrekeningen van Woonstichting Groninger Huis beoordeeld. Hiervoor hebben wij bij de bank een bestand opgevraagd met daarin alle mutaties op de betrokken bankrekeningen van Woonstichting Groninger Huis. Met behulp van dit bestand hebben we onder andere gecontroleerd of betalingen zijn verricht aan de desbetreffende medewerkers, of er sprake is van dubbele IBAN-nummers en of betalingen zijn verricht aan entiteiten die op het privéadres van de medewerkers staan ingeschreven;

	Daarnaast hebben we met behulp van data-analyse gecontroleerd of meerdere wederpartijen zijn gekoppeld aan één bankrekeningnummer en hebben we aan de hand van bankapplicaties vastgesteld dat het bankrekeningnummer met de tenaamgestelde in overeenstemming zijn met de gegevens in het bestand van de bank.
--	---

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woonstichting Groninger Huis mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Woonstichting Groninger Huis. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die een indirecte impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van vermoedens ten aanzien van niet naleven van wet- en regelgeving aan ons zijn gemeld.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot afwijkingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woonstichting Groninger Huis om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woonstichting Groninger Huis voldoende mogelijkheden zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Woonstichting Groninger Huis dat zij over voldoende mogelijkheden beschikt om aan al haar verplichtingen op balansdatum te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

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 72 tot en met 75. 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 het Controleprotocol WNT 2022 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
- Een passend en betaalbaar huis voor iedereen;
- Samen werken we aan duurzame wijken;
- Organisatie en bedrijfsvoering;
- Financiële verantwoording, verwachtingen en risicomanagement;
- Kengetallen;
- Jaarverslag 2022 ondernemingsraad; en
- 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 voor het verslag van het bestuur, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten 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 verslag van het bestuur, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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, het Controleprotocol WNT 2022, 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.

Apeldoorn, 15 mei 2023

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

www.groningerhuis.nl