



# Jaarverslag 2023

Zuidbroek, 13 juni 2024



**forv/s  
mazars**

Forvis Mazars Accountants N.V.  
Gewaamerkt voor  
Identificatiedoeleinden

SvdW | 27-06-2024



# Jaarverslag 2023

**Status: definitief**

Vastgesteld door directeur-bestuurder op 13 juni 2024

Goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 26 juni 2024

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord .....</b>	<b>5</b>
<b>Bestuursverslag .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Verslag van het bestuur.....</b>	<b>8</b>
1.1 Taakovername Marenland.....	8
1.2 Wensportefeuille .....	9
1.3 Kaders en beleid.....	9
1.4 Gevolgen gaswinning .....	12
1.5 Financieel.....	13
1.6 Bestuur Groninger Huis.....	13
1.7 Permanente educatie.....	13
1.8 Verklaring.....	14
<b>2. Verslag van de Raad van Commissarissen.....</b>	<b>15</b>
2.1 Onze visie op toezicht .....	15
2.2 Samenstelling raad van commissarissen, honorering en nevenfuncties .....	17
2.3 Vergoeding commissarissen 2023 .....	18
2.4 Nevenfuncties commissarissen 2023 .....	19
2.5 Functioneren RvC: kaders en richting .....	19
2.6 Permanente Educatie .....	20
2.7 Werkzaamheden RvC .....	21
2.8 Zelfevaluatie RvC 2023 .....	21
2.9 Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis .....	22
2.10 Verklaring.....	23
<b>Volkshuisvestingsverslag .....</b>	<b>24</b>
<b>3. Een passend huis voor iedereen.....</b>	<b>25</b>
3.1 Ontwikkelingen in ons werkgebied .....	25
3.2 Kwaliteit van het woningaanbod .....	28
3.3 Beschikbaarheid woningaanbod.....	29
<b>4. Wij maken wonen betaalbaar .....</b>	<b>33</b>
4.1 Betaalbaarheid woningaanbod.....	33
4.2 Huurbetaling en -achterstand.....	34
<b>5. Wonen en werken doen we groen .....</b>	<b>36</b>
5.1 Woonlasten en energetische maatregelen .....	36
5.2 Duurzaamheid en energiebeleid.....	37
<b>6. Samen maken we het verschil in de wijk .....</b>	<b>39</b>
6.1 Wonen en leefbaarheid in de wijken en buurten .....	39
6.2 Overleg en afstemming .....	40
6.3 Omvang maatschappelijke investeringen.....	45
<b>7. Groninger Huis in ontwikkeling .....</b>	<b>46</b>
7.1 Opbouw en samenstelling werkorganisatie .....	46
7.2 Ontwikkeling organisatie en medewerkers .....	47
7.3 Arbeidsomstandigheden en verzuimbeleid .....	48
7.4 Medezeggenschap en personeelsvereniging.....	49

<b>8.</b>	<b>Groninger Huis geeft thuis .....</b>	<b>51</b>
8.1	Dienstverlening en klantrelaties .....	51
<b>9.</b>	<b>Financiële verantwoording: resultaat, verwachtingen, risicomanagement.....</b>	<b>55</b>
9.1	Jaarrekening 2023 .....	55
9.2	Controle, verslaglegging en regelgeving .....	56
9.3	De financiële toekomst .....	56
9.4	Marktwaarde en beleidswaarde .....	59
9.5	Risicobeheersing .....	61
9.6	Risicomanagement.....	63
9.7	Continuïteit .....	69
9.8	In-control verklaring .....	69
<b>10.</b>	<b>Kengetallen.....</b>	<b>71</b>
<b>11.</b>	<b>Jaarverslag ondernemingsraad 2023 .....</b>	<b>73</b>
<b>12.</b>	<b>Jaarrekening .....</b>	<b>75</b>

## Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2023 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 2023.

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 is dit proces verder afgerond wat heeft geleid tot een zuivere splitsing en fusie van Marenland met bovengenoemde corporaties per 1 november 2023.

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. Eén van de gevolgen is de sluiting van de aardgasvelden in Groningen. Dit is een mooi resultaat maar de problematiek van de gevolgen is daarmee niet direct opgelost. Het heeft nog steeds een ingrijpend effect op het maatschappelijk leven, het gevoel van veiligheid en de sociaaleconomische situatie in onze provincie.

Dat werd sterk duidelijk toen we samen met andere woningcorporaties en huurdersorganisaties in het aardbevingsgebied met onze bewoners het gesprek voerden over wat er volgens hen nodig is om weer veilig, fijn en met trots in Groningen te kunnen wonen. De reacties van onze bewoners hebben we vertaald naar acties op het gebied van het versterken van vertrouwen, sociaal fundament, woonomgeving en woningen. Deze acties hebben we beschreven in het Woonactieplan 'Samen Sterk Wonen'.

Wanneer ik alle ontwikkelingen in 2023 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 bijzonder intensief jaar achter de rug heeft. We hebben hard gewerkt om naast alle interne en externe 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 (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, 13 juni 2024

Laura Broekhuizen  
Directeur-bestuurder



# Bestuursverslag

# 1. Verslag van het bestuur

Het jaar 2023 stond in het teken van de splitsing en fusie met Woongroep Marenland. Daarnaast bleven de uitdagingen in de betaalbaarheid van het wonen, de opgave in de verduurzaming en de gevolgen van de aardgaswinning onverminderd de aandacht opeisen. Wanneer we dit naast de interne opgaven leggen, zoals de professionalisering van onze interne organisatie, wordt het duidelijk dat 2023 wederom een intensief jaar was.

## 1.1 Taakovername Marenland

Per 1 november 2023 heeft de juridische splitsing van Stichting Christelijke Woongroep Marenland (Marenland) plaatsgevonden. Het betreft een zuivere splitsing waarbij Stichting Acanthus, Woningstichting Goud Wonen, Woningstichting Wierden en Borgen en Woonstichting Groninger Huis als verkrijgende corporaties het bezit hebben overgenomen.

Het woningbezit van Marenland ligt voor een zeer groot deel in het aardbevingsgebied, waardoor van de circa 2.100 zelfstandige woningen het merendeel versterkt, gesloopt of verbeterd moet worden. Als gevolg van externe en interne ontwikkelingen had Marenland een achterstand opgelopen in de versterkingsopgave en was hiermee niet meer in staat om te voldoen aan haar volkshuisvestelijke opgave.

De bestuurder van Marenland heeft in 2022 na onderzoek geconcludeerd dat een splitsing en herverdeling van het vastgoed, de toekomstige opgave en het vermogen naar meerdere collega-corporaties in de regio de meest passende oplossingsrichting is. In december 2022 is een *"intentieverklaring"* ondertekend waarmee de vier bestuurders van de verkrijgende corporaties hebben onderschreven dat een splitsing en herverdeling haalbaar wordt geacht en wat hiervoor de uitgangspunten en randvoorwaarden zijn.

In de eerste helft van 2023 is de splitsing en herverdeling van het vastgoed, de toekomstige opgave en de medewerkers van Marenland naar de verkrijgende corporaties verder uitgewerkt en voorbereid. De splitsing en herverdeling sluit aan op de bestaande samenwerking van de corporaties in de regio (Kr8-corporaties). Het is een kans om meer gebiedsgericht en daarmee nog effectiever de opgave in de regio te realiseren. Dit heeft geleid tot het opstellen van een *"splitsingsvoorstel"* waar de vijf corporaties op 28 juni 2023 akkoord op hebben gegeven. Naast de overname van vastgoed en leningen voorzag het voorstel ook in de komst van de medewerkers van Marenland naar de verkrijgende corporaties.

Op 16 oktober 2023 heeft tijdens een gezamenlijke bijeenkomst van alle bestuurders en commissarissen van Marenland en van de vier verkrijgende corporaties het formele tekenmoment van de *"verklaring van de besturen inzake de zuivere splitsing"* plaatsgevonden en op 31 oktober 2023 is de *"notariële akte van splitsing"* van



Marenland gepasseerd. In het proces is vastgelegd dat de vier verkrijgende corporaties de financiële verantwoording van de activiteiten van Marenland in 2023 verantwoorden in hun jaarverslag en jaarrekening.

Met de splitsing en herverdeling wordt het mogelijk de volkshuisvestelijke opgave, en in het bijzonder de versterkingsopgave, in de regio voor nu en in de toekomst te realiseren. De verkrijgende corporaties hebben de financiële en organisatorische draagkracht om de volledige opgave van Marenland te realiseren zodat huizen eerder duurzamer en veiliger worden gemaakt. De splitsing en herverdeling biedt huurders duidelijkheid over welke corporatie voor welk gebied verantwoordelijk is en biedt zekerheid voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van hun woning.

## 1.2 Wensportefeuille

In 2023 is de wensportefeuille van Groninger Huis vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten en de ambitie voor de komende jaren vastgelegd. De portefeuillestrategie is gebaseerd op de volkshuisvestelijke doelstellingen en ambities van Groninger Huis, gecombineerd met analyses van de beleidsomgeving en de woningmarkt in ons werkgebied. De portefeuillestrategie bevat de strategische kaders voor vastgoedsturing op tactisch niveau. Dit alles in het licht van onze strategische koers 2022–2026 en om goed invulling te kunnen geven aan onze opdracht.

De portefeuillestrategie heeft alleen betrekking op de zelfstandige woningen en geeft antwoord op de vraag hoe onze woningvoorraad er op de middellange termijn (10 jaar) idealiter uitziet. Het is richtinggevend aan de transformatie van onze woningvoorraad naar de gewenste portefeuille. In de wensportefeuille zijn meetbare doelstellingen benoemd en op hoofdlijnen ook de maatregelen die we nemen om de beoogde portefeuille te realiseren.

## 1.3 Kaders en beleid

Groninger Huis blijft zich geconfronteerd zien met een grote opgave om de effecten van alle ontwikkelingen inclusief de aardbevingsproblematiek in ons werkgebied aan te pakken. We doen dit niet alleen zelf maar zoeken ook nadrukkelijk de samenwerking met onze huurders, collega-corporaties en gemeenten.

Een belangrijke voorwaarde voor de aanpak van de diverse uitdagingen is, dat we onze bedrijfsvoering daarop duurzaam kunnen inrichten. Groninger Huis moet in staat zijn om voldoende middelen vrij te kunnen maken voor leveren van een adequate bijdrage aan de aanpak van de opgave en zal daarbij ook het reguliere werk financieel verantwoord kunnen blijven uitvoeren. 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 op korte termijn 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. De afschaffing van de VPB zou daarom een goede en logische vervolgstap zijn.

### 1.3.1 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. In 2023 is de eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen van kracht geworden. Hierdoor hebben wij op 1 juli 2023 de huur van ruim 700 huurders verlaagd. Dit is ongeveer twee keer zoveel als waar we vooraf op gerekend hadden. De regeling loopt 31 december 2024 af.

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 2023 heeft Groninger Huis regelmatig contact gehad met beide instanties over diverse onderwerpen.

### 1.3.2 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 zomaar 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 ertoe! 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.

### **1.3.3 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 2023 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. nemen en partijen uitdagen tot actief en constructief overleg en samenwerking

## **1.4 Gevolgen gaswinning**

Ook in 2023 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 2023 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.

## 1.5 Financieel

Het resultaat over 2023 bedraagt € 61,4 miljoen negatief, na belastingen. Het reële resultaat, zonder niet- beïnvloedbare posten is € 3,2 miljoen negatief. In hoofdstuk 9 van dit verslag wordt dit nader toegelicht.

## 1.6 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 <b>Nevenfuncties vanuit de functie:</b> Lid Gasberaad namens G-13 Lid Maatschappelijk Beraad namens G-13 Lid Adviesraad regionale centra Groningen Lid bestuur Bouw Sociëteit

## 1.7 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 <sup>e</sup> 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

NVBW-masterclass: 'Samen aan de bak, een goed sectoraal gesprek.	NVBW	10-02-2023	2
Masterclass wonen & zorg Coincide	Coincide	22-03-2023	12
NVBW-masterclass: 'what the hack'	NVBW	31-05-2023	2
Financieel beleid corporaties	SOM	27-09-2023	6
Toezicht op Samenwerken	Kjenning	04-10-2023	3
Managementgroep Perspectief	NVBW	01/02-11-23	7
Kennis- en actualiteitsessie G13	AKD	03-11-2023	2
Armoede in de regio	Kjenning	28-11-2023	2,5
Actualisering van de visie op besturen en toezicht houden	Atrivé	13-12-2023	1
<b>Totaal</b>			<b>165</b>

In 2023 heeft de bestuurder over een periode van 12 maanden 37,5 PE-punten behaald. In 2021, 2022 en 2023 heeft de bestuurder over een periode van 36 maanden 165 PE-punten behaald. Dit betekent dat de bestuurder ruim heeft voldaan aan de eis van Aedes voor wat betreft de permanente educatie.

## 1.8 Verklaring

"Het bestuur verklaart bij dezen, dat Groninger Huis haar middelen overeenkomstig het bepaalde in de woningwet in 2023 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 2023."

Laura Broekhuizen  
directeur-bestuurder  
Zuidbroek, 13 juni 2024

## 2. Verslag van de Raad van Commissarissen

### 2.1 Onze visie op toezicht

Woonstichting Groninger Huis is een plattelandscorporatie met een uitgestrekt werkgebied in Noord- en Noordoost Groningen in de gemeenten Midden-Groningen, Oldambt en Eemsdelta. Groninger Huis biedt huurders en woningzoekenden een passende woning en een veilig thuis zodat huurders hun eigen ontwikkeling kunnen oppakken en een sociaal netwerk kunnen onderhouden. We voelen ons verantwoordelijk voor veilig en prettig wonen in een gezonde woonomgeving voor de circa 5200 huishoudens die bij ons huren. We zijn oprecht geïnteresseerd in wat er speelt of leeft onder onze huurders en zorgen dat we dichtbij zijn. Op deze manier voelen we ons verbonden met elkaar, onze huurders en de regio.

Daarmee behartigt Groninger Huis een publiek belang. Dit legt een grote verantwoordelijkheid bij de organisatie en vraagt van medewerkers om oprecht te handelen van uit de bedoeling van de corporatie. Bij alles wat wij doen als bestuur en toezichthouders, houden wij de maatschappelijke doelen van Groninger Huis voor ogen en hanteren we waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht om onze rol en taak goed te kunnen uitoefenen. Groninger Huis is daarmee een waarden gedreven organisatie die haar gezag en legitimatie ontleent aan de mate waarin zij bijdraagt aan dat publieke belang. Bestuur en RvC-leden zijn verantwoordelijk voor de manier waarop Groninger Huis haar doelen realiseert en zij zijn daarop ook aanspreekbaar.

De governancestructuur van Groninger Huis is ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel met een directeur-bestuurder en een Raad van Commissarissen (RvC). De uitwerking van de taken en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in het Reglement Raad van Commissarissen.

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, overeenkomstig de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en volgens de door bestuur en RvC vastgestelde Visie op toezicht. Mede in relatie tot de positie en rol van de bestuurder ziet de RvC zijn rol als drieledig:

#### 1. Toezichthouder

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

van de strategie aan de gestelde doelen en aan de beoogde meerwaarde op lange termijn.

De RvC toetst of de beloftes richting huurders, woningzoekenden en belanghouders worden waargemaakt, of de continuïteit van de organisatie wordt gewaarborgd en medewerkers betrokken zijn en tot hun recht komen.

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 gestelde doelen, de belangen van huurders en de continuïteit van Groninger Huis, waaronder ook de toets aan wettelijke voorschriften wordt verstaan.

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. Klankbord**

De klankbordrol wordt door de RvC vooral gezien als ondersteunend voor het bestuur en de organisatie.

Voor het vervullen van deze rol zijn vragen stellen en goed luisteren van belang. Daarnaast dient de RvC te weten wat er speelt onder huurders en interne en externe stakeholders van Groninger Huis. De RvC wil betrokken zijn bij de strategievorming zodat hij ook de bedoeling van de organisatie kan ondersteunen.

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 goede 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 zelfevaluatie.

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. Daarbij is aandacht voor de doorontwikkeling van de bestuurder

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 helikopterview. 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 contacten met de Huurders Adviesgroep en de organisatie, voor opleiding en training van de leden en vindt periodiek doch minimaal éénmaal per jaar een zelfevaluatie van en door de RvC plaats.

## **2.2 Samenstelling raad van commissarissen, honorering en nevenfuncties**

Het ledenaantal van de Raad van Commissarissen is in 2014 bepaald op minimaal drie en maximaal vijf. In 2023 zijn er drie herbenoemingen binnen de RvC vervuld die waren ontstaan door het beëindigen van de eerste zittingstermijn. In 2027 treden er drie leden van de RvC af waaronder de voorzitter. Om deze overgang soepel te laten verlopen heeft de RvC in 2023 besloten om meer geleidelijkheid aan te brengen in de data van aftreden. Dit besluit wordt in 2024 verder uitgewerkt.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2023 opgenomen inclusief de momenten van (her)benoeming en aftreden. In 2024 is één van de leden van RvC aftredend vanwege het beëindigen van de tweede zittingstermijn. Eind 2023 is de procedure voor de werving van een nieuw lid van de RvC gestart en inmiddels is mevrouw L. Meindersma op bindende voordracht van de HAG en na een positieve zienswijze van de Aw benoemd als huurderscommissaris.

**Tabel 2.1 Samenstelling RvC 31 december 2023**

Naam	M/V	Geboortedatum	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
H.K. Pot	V	22-03-1950	18-04-2019	18-04-2023	18-04-2027
O.G. Hartman	V	09-08-1962	01-03-2016	01-03-2020	01-03-2024
M.R. Cnossen	M	03-01-1968	14-11-2018	14-11-2022	14-11-2026
H.H. van Voorn	M	17-07-1954	04-09-2019	04-09-2023	04-09-2027
D.E. Gerds	M	03-06-1975	04-09-2019	04-09-2023	04-09-2027

**Tabel 2.2 Taakverdeling RvC**

Taak	Naam
Voorzitter	H.K. Pot
Vicevoorzitter	O.G. Hartman
Lid Auditcommissie	H.H. van Voorn
	H.K. Pot
Lid renumeratiecommissie	O.G. Hartman
	H.K. Pot

### 2.3 Vergoeding commissarissen 2023

Voor hun werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een bruto vergoeding per jaar, waarvan de bedragen in de jaarrekening zijn opgenomen. Vier van de vijf commissarissen zijn geheel 2023 lid geweest van de RvC. Eén van de leden van de RvC is niet geheel 2023 lid van de RvC geweest. De vergoeding van alle leden is volledig in lijn met de regelgeving.

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.

## 2.4 Nevenfuncties commissarissen 2023

In het volgende overzicht zijn het beroep en de nevenfuncties van de afzonderlijke leden van de RvC in het jaar 202 opgenomen.

**Tabel 2.3 Overzicht nevenfuncties leden RvC**

Naam	Beroep	Nevenfuncties
H.K. Pot	Voorheen bestuurder	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter District Noord Humanitas Nederland</li> <li>- Voorzitter museum Wierdenland Ezinge</li> <li>- Voorzitter Stichting Struikelstenen Appingedam</li> <li>- Voorzitter adviescommissie GGA Stikstof Lieftingsbroek.</li> <li>- Voorzitter Stichting Boek Blauwe Stad</li> <li>- Voorzitter AvO - Libau</li> </ul>
O.G. Hartman	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorpencoördinator gemeente Het Hogeland</li> <li>- Eigenaar Stal Bolheim</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid bestuur Borg Rusthoven Wirdum</li> <li>- Raadslid Westerkwartier (tot maart 2023)</li> </ul>
M.R. Cnossen	Directeur-bestuurder Merk Fryslân	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid kernteam Destinatie Nederland</li> <li>- Lid RvA Holwerd aan Zee</li> <li>- Vicevoorzitter TOBW</li> </ul>
H.H. van Voorn	Voorheen concerncontroller	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid van de Raad van Toezicht van het dr Aletta Jacobscollege te Hoogezand.</li> <li>- Freelancemedewerker blad Draf &amp; Rensport.</li> <li>- Financieel begeleider Jong Ondernemen bij de Hanzehogeschool (tot juni 2023)</li> <li>- Voorzitter van de VvE parkeergarage Stoker/Brander</li> </ul>
D.E. Gerds	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architect</li> <li>- Docentonderzoeker bij de opleiding Built Environment van de Hanzehogeschool Groningen</li> </ul>	Geen

De RvC heeft vastgesteld, dat de onafhankelijkheid van de RvC en de individuele leden in 2023 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.

Expliciet is aandacht besteed aan de nieuwe handreiking van Aedes/VTW inzake vastgoedbezit. Geconcludeerd is dat er geen sprake is van eigen activiteiten in vastgoedbezit, -verhuur en/of -beheer.

## 2.5 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.

Aan de hand van de kwartaalrapportage van Groninger Huis 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 de strategische koers. Verder wordt in de vergaderingen informatie verstrekt over de voortgang van projecten en risicovolle activiteiten.

Los van de kwartaalrapportages worden aan de RvC de projectfasedocumenten ter informatie of ter goedkeuring voorgelegd. Deze fasedocumenten omvatten de onderbouwde besluiten tot investeringen in nieuwbouw of bestaande bouw of aankoop van onroerend goed worden genomen. Alle projectacceptaties dienen te vallen binnen de parameters, zoals vastgelegd in het Financieel Reglement.

## **2.6 Permanente Educatie**

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 de corporatiecommissaris.

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

In onderstaande tabel staan de behaalde punten in 2023 alsmede het totaaloverzicht tot en met 2023. Alle leden van de RvC hebben over de afgelopen 2 jaar gemiddeld 5 PE punten per jaar behaald, waarmee aan de verplichting voor Permanente Educatie is voldaan.

PE-punten	Punten 2023	Overschot 2024
O.G. Hartman	6	3
M.R. Cnossen	13	3
H.K. Pot	9	4
H.H. van Voorn	9	5
D. Gerds	4	0

## 2.7 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 onder meer de volgende zaken aan de orde geweest c.q. goedgekeurd:

- splitsing Woongroep Marenland
- de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2022;
- de managementletter 2022;
- de kwartaalrapportages;
- het huurbeleid 2024;
- de begroting 2024;
- meerjarenprognose 2025–2028;
- wensportefeuille Groninger Huis
- investeringsstatuut;
- diverse fasedocumenten voor projecten;
- visie op liquiditeiten;
- bod aan de gemeenten.

Buiten de reguliere vergaderingen om hebben de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie tijdens het verslagjaar ieder tweemaal vergaderd. In de Auditcommissie zijn de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2022, de begroting 2024 en de meerjarenbegroting behandeld. In de Remuneratiecommissie zijn aan de orde geweest de beoordeling van de bestuurder, de herbenoemingen en mutaties binnen de RvC en het bestuur, de scholing en de vergoeding van de RvC.

## 2.8 Zelfevaluatie RvC 2023

Het doorgaande proces van de zelfevaluatie heeft plaatsgevonden onder leiding van externe begeleider. Onderwerpen van de zelfevaluatie waren het functioneren van

de RvC individueel en collectief, aandachtspunten uit de vorige zelfevaluatie en voor de toekomst en de relatie met de bestuurder.

### **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.

Alle werving- en selectietrajecten worden sinds 2019 in samenwerking met de HAG opgepakt, voor het laatst in 2023/2024. 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 geactualiseerd toezichts- en toetsingskader met daarin beleidsstukken die als naslag kunnen worden geraadpleegd. De RvC is van mening dat de organisatie in control is op het gebied van governance. Eveneens is er sprake van een coherente toekomstvisie. Dit blijkt naast alle beleidstukken uit de inhoud van de vergaderingen.

### **Relatie RvC en de bestuurder**

De commissarissen zijn tevreden over de relatie met de 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 2023 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.

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

De RvC realiseert zich dat 2023 een bijzonder druk jaar voor iedereen is geweest. De fusie met Marenland, de interne ontwikkelingen, de versterkingsopgave en de diverse projecten hebben veel energie en inzet van organisatie en medewerkers gevraagd. De bedrijfsvoering is doorgedaan en daarnaast zijn er 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.

## 2.10 Verklaring

"De RvC heeft overeenkomstig artikel 13 van de statuten het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2023 onderzocht. De RvC heeft kennisgenomen van het voornemen van Mazars om een goedkeurende controleverklaring af te geven. De RvC heeft hierbij de jaarverslaglegging 2023 vastgesteld."

Raad van Commissarissen  
Woonstichting Groninger Huis

H.K. Pot	M.R. Clossen	H.H. van Voorn
D.E. Gerds		L. Meindertsma

Zuidbroek, 26 juni 2024



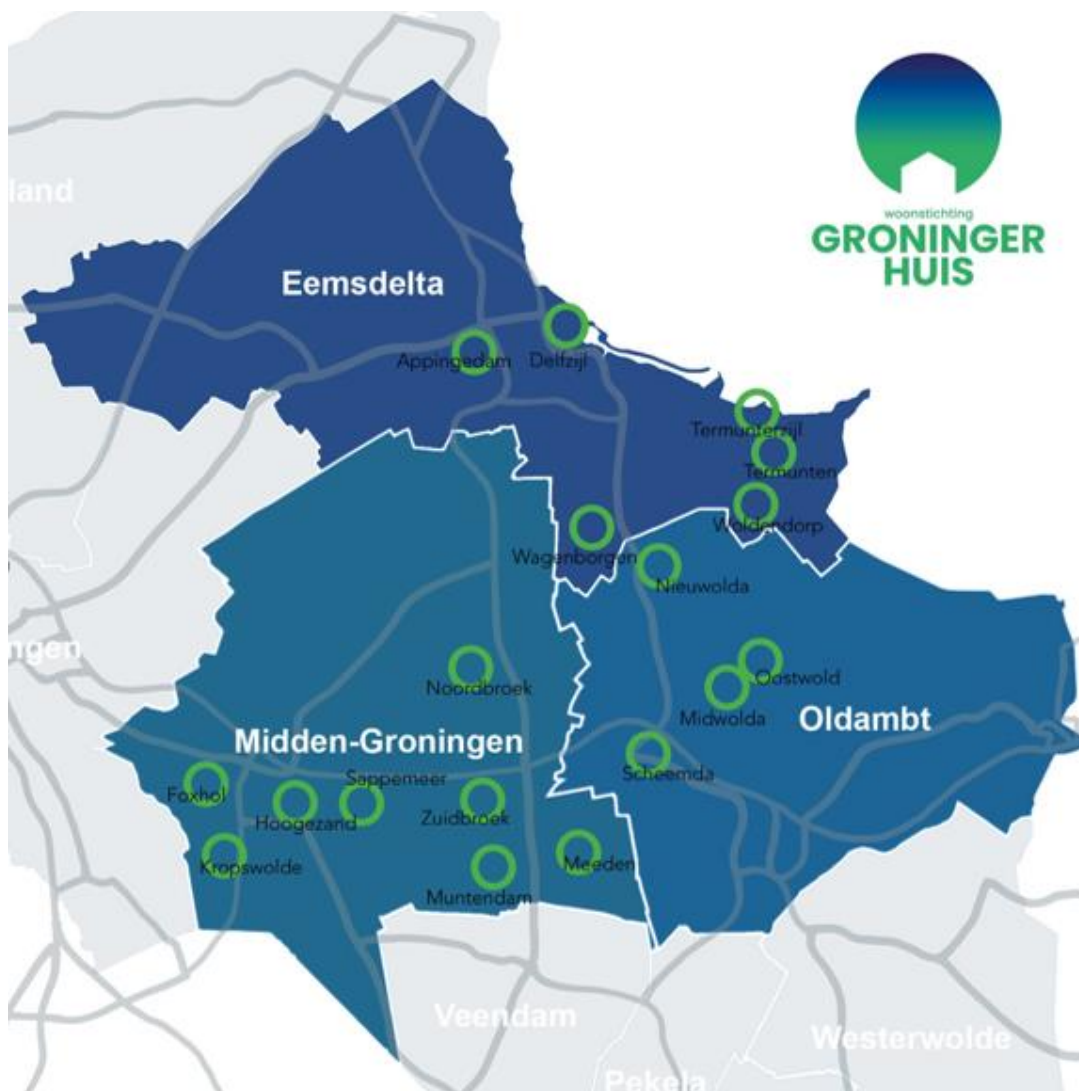
# Volkshuisvestingsverslag



## 3. Een passend huis voor iedereen

### 3.1 Ontwikkelingen in ons werkgebied

Het bezit van Groninger Huis was in 2023 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 2023 uit 5.318 (zelfstandige en onzelfstandige) woningen. Per 1 november 2023 hebben wij 800 woningen overgenomen van Woongroep Marenland, die op dat moment ophield te bestaan. 58,3% van ons bezit bevindt zich in de gemeente Midden-Groningen. In de gemeente Eemsdelta bevindt zich 33,3%. De overige 8,4% is gelegen in de gemeente Oldambt.

Het werkgebied van Groninger Huis blijft een bijzonder dynamisch karakter houden. Zaken waar wij in onze strategieën en onze koers rekening mee moeten houden zijn:

- veranderingen in demografische prognoses. Op korte termijn betekent dat groei in plaats van krimp;
- gevolgen van gaswinning: zowel schade aan gebouwen als de psychische gesteldheid van bewoners;
- ontgroening en vergrijzing in de regio;
- maatschappelijke en economische achterstanden, waardoor betaalbaarheid bij huurders in ons werkgebied onder druk staat;
- sociale achterstanden waardoor er leefbaarheidsproblemen ontstaan.

In 2023 hebben wij onze portefeuillestrategie en wensportefeuille vastgesteld. Dit is de basis van onze vastgoedsturing en is tevens één van de onderleggers van onze investeringsbeslissingen. De portefeuillestrategie en wensportefeuille zorgen ervoor dat:

- ons woningaanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin op de huidige en toekomstige vraag afgestemd moet zijn;
- we het juiste product op de juiste plek toevoegen (zowel qua aantallen, qua woningtype als qua huurprijs);
- we beter grip hebben op onze vastgoedportefeuille.

Tegelijkertijd heeft het in 2022 gestarte assetteam in 2023 verder vorm gekregen. Het team, met medewerkers van alle afdelingen, opereert op tactisch niveau en is opdrachtgever voor uit te voeren projecten.

In de onderlinge samenwerking werken de Kr8 corporaties in het gebied waar krimp en aardbevingen samenkomen sinds 2019 aan een gezamenlijke, afgestemde portefeuillestrategie. Deze afgestemde portefeuillestrategie is sinds 2019 elk jaar geactualiseerd waarbij de gezamenlijke plannen naast de vooraf geformuleerde doelstellingen (de wensportefeuille) gelegd werden. Voor de actualisatie van de afgestemde portefeuillestrategie 2023 heeft de werkgroep een omgevingsanalyse uitgevoerd, die op een aantal onderdelen geleid heeft tot het aanpassen of toevoegen van doelstellingen ten opzichte van 2022. Er is bijvoorbeeld gebruik gemaakt van de nieuwste inzichten uit de meest recent gehouden woningmarktonderzoeken. Verder zijn afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken omtrent verduurzaming verwerkt in de actualisatie.

In 2024 wordt de samenwerking in de werkgroep Vastgoedsturing voortgezet maar richt zich op de gemeente Eemsdelta en de daar werkzame corporaties en dan meer op het tactische niveau.

### **Vorraadontwikkeling**

Op 1 november 2023 is Woongroep Marenland opgehouden te bestaan. Hun bezit is verdeeld over vier woningcorporaties in de regio, te weten Acantus, Goud Wonen, Groninger Huis en Wierden en Borgen.

Wij hebben in Appingedam 1040 onroerend goed eenheden (OGE's), waaronder 800 woningen, overgenomen van Marenland. Dit is iets meer dan de helft van het bezit van Marenland in Appingedam. Het overige bezit van Marenland in Appingedam is naar Acantus overgegaan.

In 2023 hebben we op basis van de portefeuillestrategie 54 nieuwe woningen opgeleverd en 16 woningen gesloopt. Daarnaast hebben we 8 woningen verkocht, verspreid over ons gehele werkgebied.

**Tabel 3.1: Aantallen sloop-, nieuwbouw- en verkoopwoningen.**

Gemeente	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Aankoop
Eemsdelta	16	54	6	0
Midden-Groningen	0	0	1	0
Oldambt	0	0	1	0
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>54</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

### 3.1.1 Wonen en zorg

Mensen worden door de overheid gestimuleerd om langer thuis te wonen. De vraag naar meer passende en zorggeschikte woningen kunnen we niet alleen via nieuwbouw opvangen. We kijken ook naar aanpassingen in onze bestaande voorraad.

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.

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 thuishetchnologie.

Op 31 december 2023 verhuurden wij 120 OGE's aan zorgverleners ten behoeve van huisvesting van hun cliënten. Zie tabel 3.2.

**Tabel 3.2: Aantal OGE's verhuurd aan zorginstellingen**

Gemeente	OGE's verhuurd aan zorginstelling
Eemsdelta	67
Midden-Groningen	21
Oldambt	32
<b>Totaal</b>	<b>120</b>

### 3.2 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 2023 ruim 149 bedroeg. Dit is aan de ene kant een gevolg van de toevoeging van de woningen van Woongroep Marenland, maar dit is ook het gevolg van de investeringen die we doen in de (energetische) verbeteringen en het onderhoud van onze woningen. In tabel 3.3 staat een overzicht van ons woningbezit verdeeld naar bouwjaren.

**Tabel 3.3: Aantal zelfstandige woningen naar bouwjaar**

Bouwjaar	Totaal	
	31-12-23 excl. ML	31-12-23 incl. ML
Tot 1945	<b>34</b>	<b>58</b>
1945 – 1959	<b>274</b>	<b>274</b>
1960 – 1969	<b>1.007</b>	<b>1.046</b>
1970 – 1979	<b>1.386</b>	<b>1.539</b>
1980 – 1989	<b>605</b>	<b>793</b>
1990 – 1999	<b>280</b>	<b>369</b>
2000 – 2009	<b>481</b>	<b>566</b>
2010 – 2019	<b>207</b>	<b>360</b>
2020 en later	<b>128</b>	<b>313</b>
<b>Totaal</b>	<b>4.402</b>	<b>5.318</b>

Een andere graadmeter van de kwaliteit van onze woningen is de conditiescore. Conditie meting 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 2023 gebleken dat 24,4% van de complexen een conditiescore 1 heeft, 45,9% een 2 en 24,0% een 3. Bij 2,5% is een score van 4. Dit zijn complexen die of een sloop of een upgrade bestemming hebben. Bij 2,8% is er geen score aanwezig. Dit betreft woningen die in 2023 zijn gesloopt of verkocht.

In 2023 zijn een aantal actualisaties met betrekking tot de conditiescore en de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) doorgevoerd. Het in 2023 uitgevoerde groot onderhoud is, voor zover mogelijk, administratief verwerkt in de conditiescores. Van ongeveer een zesde deel van het bezit (planjaar uitvoering 2026) zijn de conditiegegevens middels inspecties geactualiseerd.

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 onze portefeuillestrategie. In 2023 zijn we gestart met complexsessies nieuwe vorm. Tijdens deze sessies zijn onze complexen integraal besproken. Op basis van deze uitkomsten zijn beheer- en onderhoudsmaatregelen vastgelegd die ten goede komen van de kwaliteit, verhuurbaarheid en leefklimaat.

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 2023 hebben we in totaal voor € 4.469.888 aan planmatige werkzaamheden uitgevoerd. In 2022 was dit € 5.236.346

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 2023 zijn er 10.142 reparatieverzoeken gemeld. Voor het herstel daarvan is een bedrag van € 2.048.684 uitgegeven. De kosten per reparatie komen hiermee gemiddeld op ruim € 202. De kosten voor het uitgevoerde mutatieonderhoud bedroegen in 2023 € 2.563.020. Met 491 geregistreeerde nieuwe verhuringen (exclusief nieuwbouw) komt dat neer op gemiddeld € 5.220 per mutatie.

De kosten van mutatie onderhoud in 2023 zijn hoger dan in 2022. Dit komt mede omdat in 2023 besloten is om diverse mutatie werkzaamheden niet langer te boeken op planmatig onderhoud. Hierdoor is ook een daling in de uitgaven van planmatig onderhoud 2023 te zien.

### **3.3 Beschikbaarheid woningaanbod**

#### **3.3.1 Woningzoekenden, mutaties, woningtoewijzingen en leegstand**

Sinds we in 2021 zijn gaan werken met het woonruimteverdeelsysteem van Woonmatch, hebben wij een beter beeld van ons woningzoekenden bestand. Tabel 3.4 geeft het aantal ingeschreven woningzoekenden en het aantal actieve woningzoekenden weer.

**Tabel 3.4: Aantal ingeschreven en aantal actieve woningzoekenden**

	31-12-2023
Aantal ingeschrevenen	10.434
Aantal actief* woningzoekenden	3.135
% actief woningzoekenden t.o.v. ingeschrevenen	30,04%

\* Een actief woningzoekende is een woningzoekende die in het afgelopen jaar minimaal 1 keer op een woning gereageerd heeft.

In tabel 3.5 wordt het aantal ingeschreven woningzoekenden per gemeente en per leeftijdscategorie weergegeven. Wat opvalt is dat de grootste groep actieve woningzoekenden een leeftijd tussen de 23 en 54 jaar heeft.

**Tabel 3.5: Aantal woningzoekenden per gemeente per leeftijdscategorie**

Gemeente		t/m 22 jaar	23 t/m 27 jaar	28 t/m 39 jaar	40 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75+	Totaal
Eemsdelta	Ingeschreven	181	438	570	497	297	423	311	<b>2.717</b>
	Actief*	43	162	186	142	61	58	37	<b>689</b>
Midden-Groningen	Ingeschreven	298	596	847	605	497	397	303	<b>3.543</b>
	Actief*	105	274	381	240	149	80	51	<b>1.280</b>
Oldambt	Ingeschreven	58	133	179	112	89	66	43	<b>680</b>
	Actief*	20	46	70	40	26	13	11	<b>226</b>
Overig	Ingeschreven	257	672	1029	664	395	271	206	<b>3.494</b>
	Actief*	86	182	301	213	96	42	20	<b>940</b>
Totaal	Ingeschreven	<b>794</b>	<b>1.839</b>	<b>2.625</b>	<b>1.878</b>	<b>1.278</b>	<b>1.157</b>	<b>863</b>	<b>10.434</b>
	Actief*	<b>254</b>	<b>664</b>	<b>938</b>	<b>635</b>	<b>332</b>	<b>193</b>	<b>119</b>	<b>3.135</b>

We hebben ook gekeken naar huishoudgrootte van onze woningzoekenden. De meeste woningzoekenden hebben een 1 of 2 persoonshuishouden (tabel 3.6). Dit is een gegeven dat belangrijk is voor onze toekomstige nieuwbouw en het programma van eisen.

**Tabel 3.6: Aantal actieve woningzoekenden per gemeente per huishoudgrootte (01-01-2023 t/m 31-12-2023)**

Gemeente	Huishoudgrootte										Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Eemsdelta	707	202	77	33	14	4	2	0	0	0	<b>1.039</b>
Midden-Groningen	1.403	357	164	74	20	9	3	0	1	1	<b>2.032</b>
Oldambt	287	59	32	9	3	1	0	1	0	0	<b>392</b>
Overig	1.228	224	110	42	16	3	1	0	1	0	<b>1.625</b>
Totaal	<b>3.625</b>	<b>842</b>	<b>383</b>	<b>158</b>	<b>53</b>	<b>17</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5.088</b>

In 2022 is het proces rondom een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem in de provincie Groningen gestart. In 2023 heeft dit vervolg gekregen. Alle woningcorporaties in de provincie hebben de intentie uitgesproken te willen deelnemen aan dit nieuwe systeem. Een provinciaal woonruimteverdeelsysteem is klantvriendelijker en transparanter voor woningzoekenden. Een woningzoekende hoeft zich maar 1 keer in te schrijven om te kunnen reageren op woningen in de

provincie Groningen, maakt maar 1 keer eventuele kosten en hoeft maar 1 keer per jaar te verlengen. Het levert transparantie op in het verdelen van een schaars product. Eind 2023 is de afspraak gemaakt om in 2024 aan te besteden en de geplande livedatum is 1 januari 2025.

In 2023 zijn er binnen de bestaande voorraad 422 nieuwe verhuringen geweest als gevolg van het vertrek van de zittende huurder. Dit is inclusief het bezit van Marenland dat naar Groninger Huis is gegaan vanaf 1 januari 2023. De mutatiegraad, het aantal woningen dat we verhuurd hebben ten opzichte van het totale bezit (exclusief nieuwbouw), was in 2023 8% procent.

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. Met de gemeenten in ons werkgebied hebben wij aanvullende afspraken gemaakt over de toewijzingen volgens de normen van de staatsteunregeling. Naast de toegestane 7,5% toewijzingen aan woningzoekenden met een hoger inkomen dan het maximum hebben wij in alle gemeenten een extra percentage van 7,5% vastgelegd. De norm was daardoor 85%-7,5%-7,5%. 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. In tabel 3.7 en 3.8 zijn de resultaten over 2023 weergegeven.

**Tabel 3.7: Verhuringen**

Inkomensdoelgroep		Totaal	
		N	%
Primair	HTS-gerechtigd	297	96,22%
	Niet HTS gerechtigd	55	
	Niet relevant	5	
Secundair	≥ €44.035 (1-pers)	14	3,78%
	≥ €48.625 (≥2-pers)		
<b>Totaal</b>		<b>371</b>	<b>100%</b>

staatsteunregeling (alleen DAEB-woningen)

Toelichting: We hebben 96,22% toegewezen aan de primaire doelgroep en voldoen hiermee aan de wettelijke normen.

**Tabel 3.8: Verhuringen Passend toewijzen** (DAEB-woningen aan huurtoeslaggerechtigden\*)

Passendheidscategorie	Totaal	
	N	%
Passend	251	98,43%
Niet-passend	4	1,57%
<b>Totaal</b>	<b>255</b>	<b>100%</b>

\*Bron: Power BI rapport passend toewijzen



Toelichting: We hebben 98,43% van de woningen, waarbij de passendheidstoets uitgevoerd werd, passend toegewezen. In totaal zijn 4 woningen niet passend toegewezen.

### Huisvesting statushouders

Ieder jaar worden gemeenten verplicht statushouders te huisvesten volgens een halfjaarlijkse taakstelling. Groninger Huis neemt daarin de gevraagde verantwoordelijkheid. Tabel 3.9 geeft het aantal gehuisveste statushouders weer.

**Tabel 3.9: Aantal gehuisveste statushouders**

Gemeente	Taakstelling 2023	Aantal gehuisveste personen
	Groninger Huis	Totaal
Midden-Groningen	27	35
Eemsdelta*	ontheffing	0
Oldambt	10	12

\*taakstelling opgeschort i.v.m. versterking;

Toelichting:

- In 2023 zijn 14 woningen verhuurd aan statushouders. In totaal betreft dit 47 statushouders.
- In de gemeente Eemsdelta en Oldambt is wel een convenant, maar de gemeente neemt Groninger Huis hierin (nog) niet mee als partner.
- Midden-Groningen: met gemeente Midden-Groningen hebben wij samen met Lefier een convenant. De taakstelling voor de gemeente Midden-Groningen is ruimschoots behaald. De samenwerking met Gemeente Midden-Groningen, Lefier en Groninger Huis is uitstekend.



## 4. Wij maken wonen betaalbaar

### 4.1 Betaalbaarheid woningaanbod

#### 4.1.1 Huurbeleid en huurprijsontwikkeling

Betaalbaarheid van ons bezit is één van de speerpunten van ons beleid. De sociaaleconomische situatie van onze huurders in ons werkgebied blijft precair. In 2022 hebben wij in een woonlastenakkoord 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. Zoals eerder genoemd hebben we in 2023 onze portefeuillestrategie en wensportefeuille vastgesteld. Dit is meerjarig beleid waarbij we vooruitkijken naar 2032. Een onderdeel daarvan is het ontwikkelen van streefhuurbeleid. In 2023 zijn we daar mee gestart. We hebben in overleg met de HAG een extra huurklasse toegevoegd, betaalbaar extra laag, en daar een wenspercentage voor bepaald. Streefhuurbeleid wordt verder uitgewerkt in 2024. In tabel 4.1 is de werkelijke situatie afgezet tegen onze wensportefeuille.

**Tabel 4.1 Huurprijsklassen**

Huurprijsklasse*	Netto huren 31-12-2023	Netto huren 31-12-2023	Streefhuren 31-12-2023	Beleid t/m 2023	Wens 2032	Minimaal %				
Goedkoop	724	14%	14%	15%	5%	95%	40%	20%	10%	1%
Betaalbaar extra laag	3.218	62%	43%	75%	58%					
Betaalbaar laag	660	13%	24%		17%					
Betaalbaar hoog	265	5%	7%		10%					
Duur	257	5%	10%	10%	9%					
Vrije sector	78	1%	2%		1%					
<b>Totaal</b>	<b>5.202</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>Maximaal %</b>				

\*Prijspeil 2023, betaalbaar extra laag = € 575,03

#### 4.1.2 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. In 2023 hebben wij gelet op de doelgroep voor de goedkope voorraad (10% van de actieve woningzoekenden) en de komende verlaging van de leeftijdsgrens waarop iemand recht heeft op huurtoeslag van 23 naar 21 jaar een andere keuze gemaakt. In de wensportefeuille hebben wij vastgelegd dat de kernvoorraad goedkope woningen krimpt naar 5% in 2032.

#### 4.1.3 Jaarlijkse huurverhoging

Ieder jaar vindt op 1 juli de jaarlijkse huurverhoging plaats. Voor 2023 waren er drie belangrijke beleidskaders vanuit de overheid: Naast het percentage dat de huursom maximaal mag stijgen en de richtlijnen voor de huuraanpassing van zelfstandige woningen was er in 2023 ook sprake van een verplichte eenmalige huurverlaging. Hieronder worden deze drie onderwerpen nader toegelicht.

### **Eenmalige huurverlaging**

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum met een huur boven de € 575,03 in 2023 een eenmalige huurverlaging kregen. De huur moest worden verlaagd naar € 575,03.

De inkomensgrenzen waren:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar

Het gevolg van deze maatregel was dat wij van 852 huurders de huur hebben verlaagd.

### **Maximale huursomstijging**

De wettelijke maximale huursomstijging over het kalenderjaar 2023 bedroeg 2,6%. De grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging was in 2023, in tegenstelling tot eerder jaren niet langer de inflatie, maar de CAO-loonontwikkeling. De huursom mocht niet harder stijgen dan de CAO-loonontwikkeling (3,1%) minus 0,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken en is wettelijk vastgelegd. In 2023 betekende dit dat de huursom met maximaal 2,6% mocht stijgen. De huursom is in 2023 met 1,98% gestegen. Dit is exclusief de huurverlagingen, zoals wettelijk voorgeschreven. Inclusief de huurverlagingen is de huursom met 0,29% gedaald.

### **Onze uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging in 2023 waren:**

- We voeren op individueel huurdersniveau minimaal 2,2% huurverhoging (indexatie huurprijsgrenzen 2023) door. Dit minimum hanteren we zodat de netto huren niet te ver achterblijven bij de ontwikkeling van de huurprijsgrenzen en de streefhuurprijzen
- We voeren op individueel huurdersniveau (DAEB-woningen) maximaal de toegestane 3,1% huurverhoging door. Deze is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling;
- We passen overeenkomstig de afspraken met de HAG dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) toe;
- We verhogen de huren van woningen met een EFG-label niet. Ook niet als ze later dit jaar nog aangepakt worden. Uiteraard kunnen de reeds aangepakte woningen, waarvan slechts het label nog niet is afgemeld, wel verhoogd worden.

## **4.2 Huurbetaling en -achterstand**

### **4.2.1 Huurincasso**

In het jaarplan 2023 hadden wij verschillende doelen op het gebied van betaalbaarheid geformuleerd:

- We hebben oog voor wat armoede met mensen doet en integreren de nieuwste inzichten hierover in onze schuldenaanpak. We hebben uitvoering aan dit doel gegeven door het huurincasso proces opnieuw in kaart te brengen. De samenwerking tussen de afdelingen Huurincasso en Klant & Markt is structureel

ingeregeld. Dit blijft een proces in ontwikkeling en wordt in 2024 verder uitgewerkt en vormgegeven.

- Wanneer er huurschuld optreedt, nemen wij snel contact op met de huurder. Als dit niet leidt tot huurbetaling volgen er meer acties waarbij veel persoonlijk contact met de huurder gezocht wordt. Ook worden indien mogelijk andere partijen ingeschakeld. We hebben alles in het werk gesteld om uitzetting op basis van huurschuld te voorkomen, maar dit is helaas in 2023 in drie gevallen niet gelukt.

#### **4.2.2 Betaalbaarheid**

Net als in 2022 werkten we in 2023 in alle gemeenten met de Voorzieningswijzer. 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.

Op 1 januari 2021 heeft er een wijziging in de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) plaatsgevonden. De wijziging geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uit te wisselen met woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij schuldhulpverlening aanbieden (vroegsignalering).

In de gemeente Midden-Groningen is een armoedepact gesloten tussen gemeente, corporaties en hulp- en dienstverlenende instellingen. Hiermee wordt beoogd om door samenwerking armoede en sociale uitsluiting tegen te gaan. Vroegsignalering is hierin geïntegreerd. In de gemeenten Eemsdelta en Oldambt lopen afspraken voor een herinrichting van vroegsignalering.

## 5. Wonen en werken doen we groen

### 5.1 Woonlasten en energetische maatregelen

We hebben in 2023 een duurzaamheidsvisie ontwikkeld en vastgesteld. De visie is breed en gaat over onze bedrijfsvoering, maar ook over onze uitvraag aan aannemers bij projecten. We kijken naar onze eigen duurzaamheid, maar ook hoe we bijvoorbeeld de omgeving bij een project kunnen herstellen. De visie wordt in 2024 verder geïmplementeerd in de hele organisatie.

De duurzaamheidsvisie is het resultaat van samenwerking. In nauwe samenhang met onze strategische koers. Voor onze maatschappelijke opgave “Wonen en werken doen we groen”, hebben we de volgende missie afgesproken:

*“Beter, minder, anders. Om ook toekomstige generaties een thuis te kunnen bieden houden we rekening met de impact van ons handelen op de aarde. Dichtbij en ver weg. We richten ons niet alleen op het beperken van schade, maar ook op herstel. We anticiperen op de veranderende omstandigheden in het klimaat.”*

In de duurzaamheidsvisie is deze groene missie uitgewerkt naar onze drijfveer, uitgangspunten, doelen en acties op gebied van duurzaamheid. Met onze blik op 2050 en verder hebben we met elkaar bepaald welke tussendoelen en maatregelen nodig plus haalbaar zijn vanaf nu. Onze duurzaamheidsvisie gaat dus verder: we hebben gezamenlijk ook een bijbehorend actieprogramma opgesteld.

Hierbij hebben we in hoofdlijn de onderstaande stappen doorlopen. Samen met onze medewerkers, huurdersvertegenwoordiging, gemeenten, collega corporaties in onze regio en uitvoerende marktpartijen hebben we het volgende gedaan:

1. Vliegende start-bijeenkomst vanuit het traject van onze Strategische koers: delen van kennis en ervaringen, verkennen van uitgangspunten, duurzaamheidsdoelen en gewenste maatregelen.
2. Verdiepende start-interviews intern en extern.
3. Analyse van beleidsomgeving; uitvoeren van energiemonitor op energieverbruik, CO<sub>2</sub> uitstoot en energielasten bij onze woningen; analyse van verwachte aardgasbesparing op basis van onze huidige plannen. Als basis voor ons portefeuille-/ vastgoedbeleid.
4. Werksessies om van inzichten uit de analyses onze gezamenlijke ambitie, uitgangspunten, (tussen)doelen en actieprogramma te bepalen.

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.

Naar aanleiding van de duurzaamheidsvisie hebben wij besloten om verduurzaming via planmatig onderhoud uit te voeren. Conform de wetgeving vragen wij geen huurverhoging voor verduurzamingsmaatregelen aan de huurders. Wij passen wel de streefhuren aan van verduurzaamde woningen.

Over het jaar 2023 bezien heeft Groninger Huis een grote reductie op de CO<sub>2</sub> uitstoot weten te realiseren. Republiq houdt dit voor alle corporaties in Nederland bij en wij hebben in het verslagjaar een dusdanige reductie behaald dat wij in de top 10 van Nederland zijn geëindigd in de klasse kleine corporaties.

## **5.2 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.

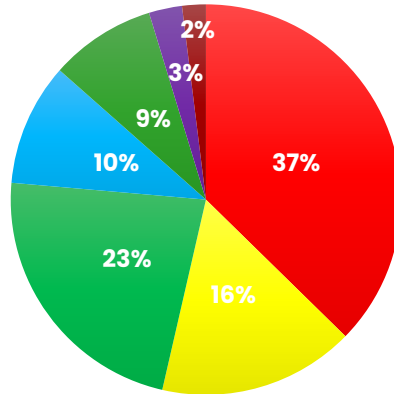
Voor ons heeft dat een tweeledig doel. In de eerste plaats willen we door middel van duurzaam en energiebewust (ver)bouwen en beheren bijdragen aan een zorgvuldig en spaarzaam gebruik van onze natuurlijke hulpbronnen en onnodige milieubelasting zoveel mogelijk voorkomen. In de tweede plaats zetten we erop in via de toepassing van uiteenlopende duurzame en energetische maatregelen de woonlasten voor onze huurders op een aanvaardbaar niveau te houden.

Een belangrijk doel in onze duurzaamheidsvisie en ook in de prestatieafspraken met gemeenten is om in 2028 geen woningen met E-, F- en G-labels meer te hebben. We werken daar hard aan. Op 31 december 2023 had nog 14% van onze woningen een E-, F- of G-label. Enkele van deze woningen zitten in een sloop-nieuwbouwtraject, maar de overgrote meerderheid zal in 2024 verbeterd zijn naar label A of B.

In grafiek 5.1 is een overzicht van de energielabels op 31-12-2023 te zien:

**Grafiek 5.1: overzicht van Energielabels op 31-12-2023**

## Energielabels



■ < 1,2 (A en beter) ■ 1,2 - 1,4 (B) ■ 1,4 - 1,8 (C) ■ 1,8 - 2,1 (D) ■ 2,1 - 2,4 (E) ■ 2,4 - 2,7 (F) ■ ≥ 2,7 (G)

## 6. Samen maken we het verschil in de wijk

### 6.1 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 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 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, zoals bijvoorbeeld de verbetering van de leefomgeving van een complex in Muntendam.

## 6.2 Overleg en afstemming

De opgaven en uitdagingen in onze regio zijn groot en complex. Wij zijn alleen niet in staat om dit op te lossen. Daarom zoeken wij in samenwerking met collega corporaties, gemeenten en andere partners naar vooruitgang en resultaat. 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 onze partners 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. Dit is ook in 2023 weer gebeurd.

### 6.2.1 Gemeente Eemsdelta

Het in 2022 opgeleverde woningmarktonderzoek voor de gemeente Eemsdelta en de woonvisie (2022) van de gemeente laten zien dat er tot 2032 bevolkingsgroei wordt verwacht in plaats van krimp. Om te groeien zien wij vooral kansen in Appingedam. In 2023 is door overname van 800 woningen van Woongroep Marenland ons bezit in Appingedam meer dan verdubbeld. In 2023 hebben wij onze portefeuillestrategie inclusief wensportefeuille vastgesteld. Wij hebben voor Appingedam de wensportefeuille vastgesteld exclusief het toegevoegde bezit van Woongroep Marenland. In 2024 gaan we onze wensportefeuille herijken.

**Tabel 6.1 Omvang voorraad gemeente Eemsdelta 31-12-2023**

Gemeente	31-12-2023		Wens 2032	
	Excl. Marenland	Incl. Marenland	Excl. Marenland	Incl. Marenland
Eemsdelta	864	1.664	880	1.680

Kern	Aantal
Appingedam	1.417
Wagenborgen	101
Woldendorp	69
Termunterzijl	56
Termunten	10
Delfzijl	11

Begin 2022 is ook de nieuwe woonvisie van de gemeente Eemsdelta vastgesteld en in 2023 is het meerjarig ambitiekader in gezamenlijkheid vastgesteld. In 2023 hebben de in de gemeente Eemsdelta werkzame corporaties gezamenlijk een bod uitgebracht. In 2024 borduren we daarop voort.

In Appingedam is al geruime tijd de uitvoering van een zeer omvangrijke versterkingsoperatie aan de gang. Dit vergt veel van bewoners en organisaties. In de



versterkingsoperaties zoeken we zoveel mogelijk de samenwerking en ook In 2023 hebben veel gesprekken plaatsgevonden op bestuurlijk niveau en in projectgroepen.

In Appingedam hebben we het cluster K. ter Laanstraat gesloopt. Alle bewoners zijn door ons individueel bezocht en geïnformeerd. We hebben in Appingedam 24 woningen aan de Papierbaan (de Eendracht) opgeleverd en verhuurd. Vooruitlopend op te ontwikkelen toewijsbeleid hebben we bij het toewijzen van de woningen in dit complex toewijsregels gehanteerd vanwege de grootte van de woning. De huishoudgrootte van de huurders moest minimaal 3 personen zijn. Dit was een geslaagd experiment. Daarnaast zijn er in Appingedam 30 woningen aan de Harkenrothstraat opgeleverd en verhuurd.

Er is in 2023 verder veel contact, voornamelijk met de gemeente, 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 Nieuwborgen heeft twee ambities:

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

Verder is het een doel om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren. Naast het realiseren van de proeftuin is ook kennisdeling een doel. Voor de subsidieverstrekker (het Rijk) is het van belang dat de proeftuin zorgt voor kennisdeling, zodat ook andere gemeenten gebruik maken van de oplossingen en de lessen die we hebben geleerd. Hiermee kan de transitie naar een aardgasvrij Nederland worden versneld.

De gemeenten Oldambt en 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 zijn de daken geïsoleerd en een warmtepomp en zonnepanelen geplaatst. Indien nodig worden de woningen in 2024 verder geïsoleerd en gaan de woningen uiteindelijk over op waterstof.

### 6.2.2 Versterking

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 167 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 Eemsdelta was in 2022 het Regionaal Prestatiekader van toepassing. Het Regionaal Prestatiekader is opgesteld en ondertekend door de vier gemeenten Appingedam, Delfzijl, Eemsum 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, tweedekansbeleid en vergunninghouders).

### 6.2.3 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).

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. Wij zijn bereid om onze bijdrage daaraan te leveren. In 2023 zijn wij bezig geweest met voorbereidingen op (sloop en) nieuwbouw.

Een vast gegeven is dat de betaalbaarheid in Oost-Groningen onder druk staat. Dit is in het laatstgehouden 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. De uitvoering heeft in 2022 en 2023 plaatsgevonden. Parallel daaraan neemt Groninger Huis uitgebreide duurzaamheidsmaatregelen in Nieuwolda. De uitvoering van dit plan zal enkele jaren duren.

### 6.2.4 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. De nieuwbouw wordt in 2024 opgeleverd. Een belangrijke (verstorende) factor in de planning is de aansluiting op het elektriciteitsnet. Enexis hanteert lange wachttijden. In dit geval was er sprake van 72 weken. Wij doen er alles aan om dit te verkorten.

Daarna zullen de 36 flatwoningen aan de Kerkstraat en Van Noortstraat worden gesloopt waarvoor vervangende nieuwbouw gepland is. Daarnaast hebben wij gepland om in de wijk Vosholen in Hoogezand 28 woningen te bouwen en aan de Winkelhoek op de grens van Hoogezand en Sappemeer hebben wij plannen voor de bouw van 33 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. Ondanks dat proberen wij er met de gemeente uit te komen om dit definitief af te ronden.

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.

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 2023 hebben er 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 doorgedaan in 2023. Deze schouw is opgezet door de gemeente en de corporaties Groninger Huis en Lefier en wordt in principe jaarlijks gehouden.

### 6.3 Omvang maatschappelijke investeringen

In 2023 hebben wij in totaal ruim € 602.000 bijgedragen aan leefbaarheid. Dit is iets meer dan in 2022. In tabel 6.2 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.

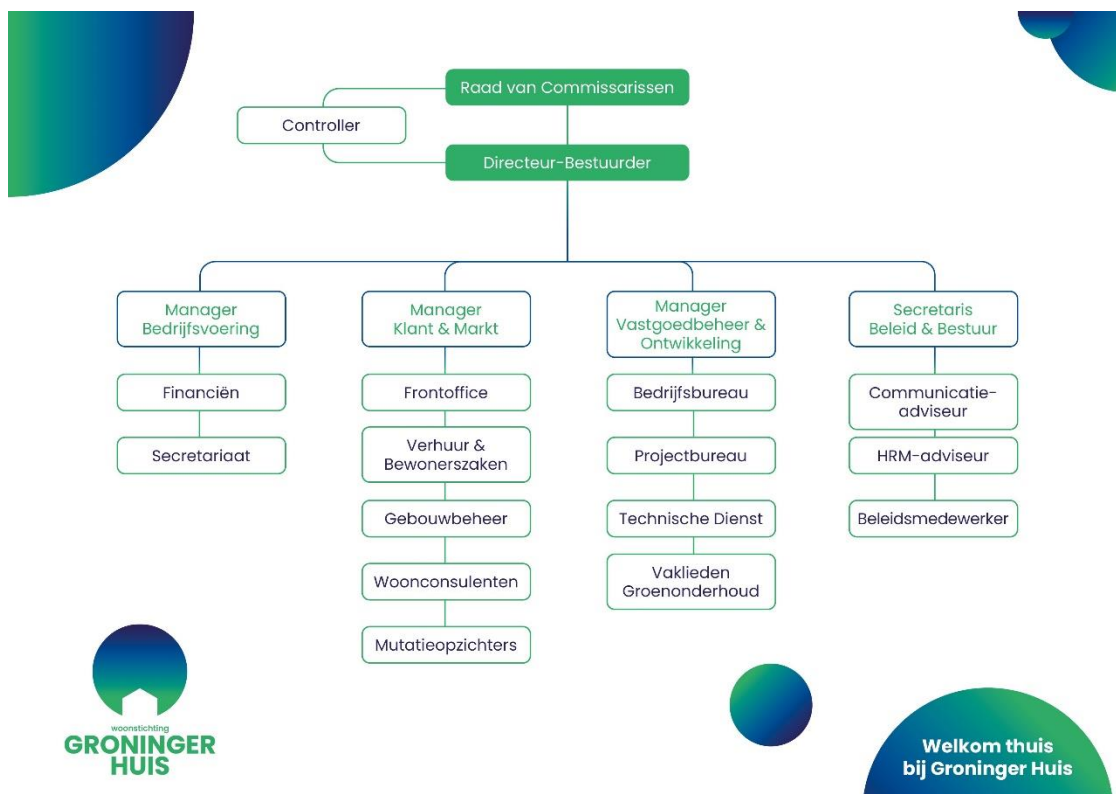
**Tabel 6.2: Overzicht maatschappelijke investeringen 2023**

Uitgaven leefbaarheid	Midden-Groningen	Eemsdelta	Oldambt	Totaal
Woonmaatschappelijk werk	117.494	59.624	62.106	<b>239.223</b>
Schoon/heel/veilig	212.977	117.387	33.182	<b>363.546</b>
	<b>330.471</b>	<b>177.011</b>	<b>95.288</b>	<b>602.770</b>
Aantal DAEB vhe's	3.068	1.691	478	<b>5.237</b>
Inzet fte	3,0	2,25	0,75	<b>6,0</b>
Gemiddeld bedrag per vhe	108	105	199	<b>115</b>

## 7. Groninger Huis in ontwikkeling

### 7.1 Opbouw en samenstelling werkorganisatie

De organisatie van Groninger Huis was eind 2023 opgebouwd overeenkomstig onderstaand organogram:



Eind 2023 bestond de organisatie uit 71 medewerkers (65,48 fte) exclusief de vijf leden van de RvC. Er werkten op 31 december 2023 zes op ZZP-basis en vier inleenkrachten. Groninger Huis draagt bij aan de normering in het kader van de Participatiewetgeving. Van Woongroep Mafrenland zijn vijf medewerkers overgekomen naar Groninger Huis na de splitsing.

Groninger Huis voert bepaalde (onderhoud)diensten in eigen beheer uit. De onderhoudsdienst bestaat in totaal uit tien medewerkers en verricht klein dagelijks onderhoud en het onderhoud van cv-installaties. Tabel 7.1 op de volgende pagina geeft een overzicht van de opbouw en samenstelling van onze werkorganisatie. Ons HRM-beleid is afgestemd op de in 2022 vastgestelde strategische koers en is erop gericht qua personeelsformatie een zo'n evenwichtige afstemming als mogelijk te krijgen tussen het functie- en takenpakket van de organisatie en de daarvoor benodigde personeelsbezetting. We evalueren en bespreken het formatieplan ieder jaar en stellen dat bij wanneer actuele ontwikkelingen daarom vragen.

In 2023 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 is in 2023 afgerond.

Het ingezette HR-beleid, gericht op blijven ontwikkelen, 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 2023 is de gemiddelde leeftijd echter iets gestegen ten opzichte van 2022. Er zijn vijf mensen meer ingestroomd dan uit dienst gegaan.

**Tabel 7.1: Opbouw en samenstelling werkorganisatie per 31 december 2023**

Personeelsopbouw		Totaal	Mannen	Vrouwen
Aantal personeelsleden		71	45	26
Gemiddelde leeftijd		47,2	48,5	46,5
Gemiddelde diensttijd		11,91	11,49	12,63
Instroom in 2023		11	7	4
Uitstroom 2022		6	6	0
<b>Totaal formatie</b>	<b>65,48</b>	<b>71</b>	<b>45</b>	<b>26</b>

Personeelsopbouw per afdeling		Totaal	Mannen	Vrouwen
Directie, MT en staf		7	2	5
K & M		16	9	7
Bedrijfsvoering		9	4	5
V & O binnen		17	13	4
V & O buiten		9	9	0
<b>Totaal</b>		<b>61</b>	<b>39</b>	<b>22</b>

## 7.2 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 2023 hebben we € 50.000 uitgegeven aan opleidingskosten.

### **7.3 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:

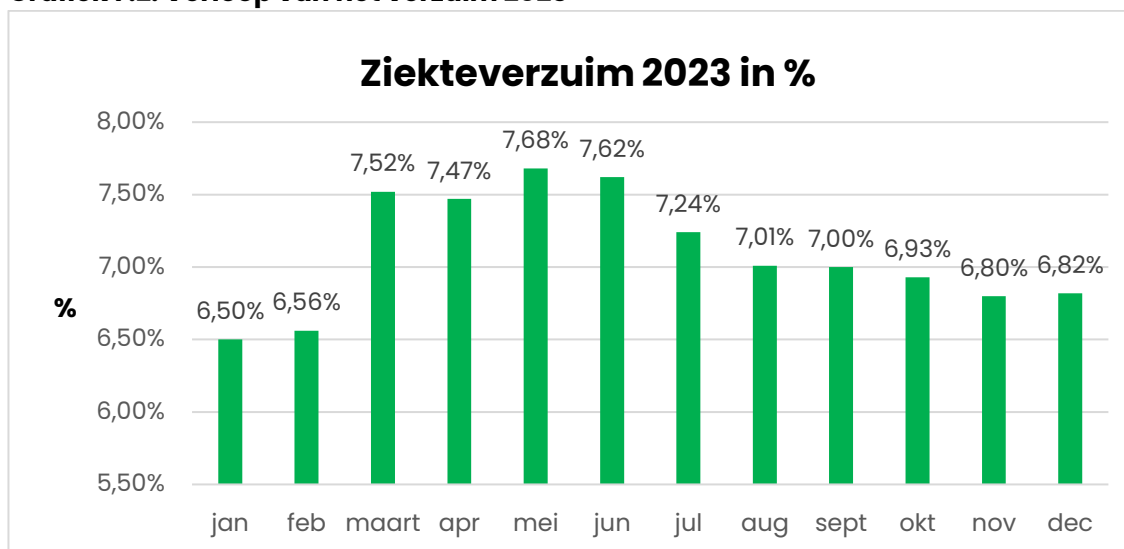
- Individuele verzuimbegeleiding, waarbij de Arbodienst een belangrijke rol heeft bij de re-integratie van werknemers die verzuimen. Zowel in de begeleiding van de werknemer als de werkgever;
- Hulp en advies bij optimalisering van de arbeidsomstandigheden;
- Toetsen van de gezondheid (beleving) en de 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 2023 bedroeg het gemiddelde verzuimpercentage 6,8% ten opzichte van 6,39% in 2022. Het verzuimpercentage laat hier een lichte stijging zien. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door langdurig verzuim waar sommige medewerkers mee te maken hebben (gehad). Wanneer het verzuim wordt gesplitst in langdurig (44 dagen en langer) en kort/middellang blijkt dat het lange verzuim ongeveer 80% van het totale verzuim bedraagt.

In de volgende grafiek is het verloop van het ziekteverzuim over het afgelopen jaar opgenomen.

**Grafiek 7.2: Verloop van het verzuim 2023**



## 7.4 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 2023 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 2023 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.

## 8. Groninger Huis geeft thuis

### 8.1 Dienstverlening en klantrelaties

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.

In navolging op het in 2022 ingezette proces en onze strategische koers hebben wij in 2023 een visie op dienstverlening vastgesteld. Hoe willen wij met onze klanten, stakeholders en collega's omgaan? We hebben het vastgelegd in de visie op dienstverlening. De visie is tot stand gekomen door samenwerking van collega's uit de hele organisatie. Het was een integraal proces. We hebben daarbij ondersteuning gevraagd van het KWH (kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties). In 2024 krijgt de ontwikkeling van onze dienstverlening vanzelfsprekend een vervolg.

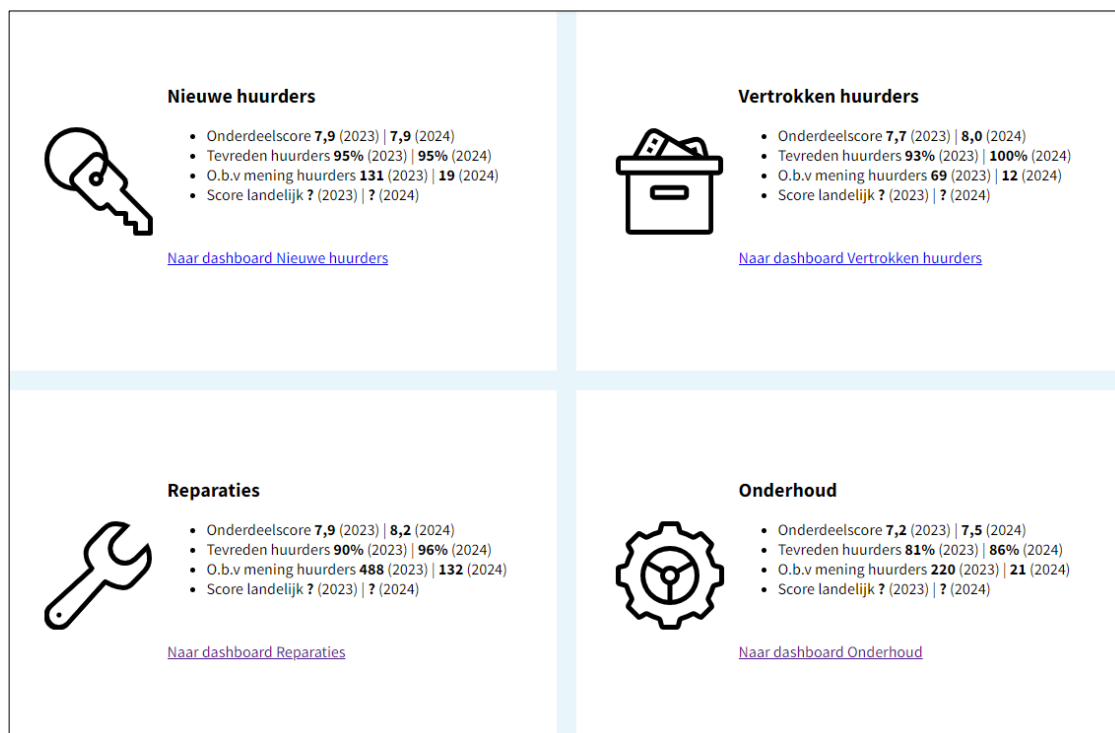
#### 8.1.1 Kwaliteit dienstverlening en klanttevredenheid

Wij hebben een langdurige samenwerking met het kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties (KWH) om onze dienstverlening te toetsen. Dit heeft ook in 2023 plaatsgevonden. Maandelijks worden onze huurders bevroegd op de volgende onderwerpen:

- Nieuwe woning
- Reparatieverzoeken
- Huur opzeggen
- Onderhoud

Twee keer per jaar wordt er een enquête over onze algemene dienstverlening onder onze huurders gehouden. In figuur 8.1 zijn de resultaten van 2023 weergegeven.

**Figuur 8.1 Kerncijfers KWH 2023**



### 8.1.2 Klantcontacten

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. We hebben ons o.a. tot doel gesteld om minimaal 80% van de eerstelijns contacten in 1 keer te beantwoorden. In tabel 8.2 is het resultaat weergegeven:

**Tabel 8.2 Overzicht eerstelijnscontacten 2023**

	Totaal
Aantal eerstelijnscontacten <sup>1</sup> per telefoon	42.969
% direct beantwoord	88,32%

### 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 informatiekanalen 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

<sup>1</sup> Frontoffice, Klant & Markt, huurincasso en reparatieverzoek

onderwerpen en houden we informatieavonden rond specifieke projecten of thema's.

### 8.1.3 Overleg

Huurders worden betrokken bij het tot stand komen van het beleid van Groninger Huis en bij de volkshuisvestelijke prestatieafspraken op gemeentelijk niveau. Voor Groninger Huis betekent dit overleg met de huurdersadvies groep (HAG).

In 2023 heeft Groninger Huis naast de reguliere overleggen intensief overleg gevoerd met de HAG over de splitsing van en fusie met Woongroep Marenland. In dit proces heeft de HAG uiteindelijk ingestemd met de splitsing en fusie van Marenland.

In de reguliere 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.

### 8.1.4 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. Dit hebben we beschreven in de, in 2023, opgestelde visie op dienstverlening.

Ondanks dat 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 2023 hebben 17 huurders bij Groninger Huis geklaagd over de dienstverlening of de genomen besluiten. Het aantal geregistreerde klachten is ten opzichte van 2022 (11) gestegen. In 2024 gaan we de registratie en afhandeling van klachten verbeteren.

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.



Deze onafhankelijke instantie is de Gezamenlijke Geschillencommissie Midden-Groningen. De deelnemende corporaties aan deze commissie zijn Groninger Huis met haar gehele bezit 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 de 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 en ziet daarop toe.

De commissie heeft tot taak om binnen een redelijke termijn klachten van huurders, woningzoekenden of huurdersorganisaties in behandeling te nemen en hierover een gekwalificeerd advies uit te brengen aan de betreffende corporatie. Daarnaast toetst zij aan de hand van de behandeling van de diverse klachten en geschillen de uitvoering en de kwaliteit van vastgestelde beleid van de corporaties en brengt daarover gevraagd en ongevraagd advies uit. Ieder jaar brengt de commissie een verslag uit over haar functioneren en bevindingen.

In 2023 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.

## 9. Financiële verantwoording: resultaat, verwachtingen, risicomanagement

### 9.1 Jaarrekening 2023

De jaarrekening 2023 is ingericht volgens het functionele model, conform de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2023. 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 2023 bedraagt € 61,4 miljoen negatief, 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 € 3,2 miljoen zichtbaar is.

**Tabel 9.1 Resultaat (x € 1.000)**

	Realisatie 2023	Realisatie 2022	verschil
Totale opbrengsten	35.020	41.125	-6.105
Totale kosten	-27.469	-20.895	-6.574
Waardeveranderingen vastgoed	-63.079	-4.648	-58.431
Saldo financiële baten en lasten	-4.347	-2.208	-2.139
Saldo overige posten	-	-	
Belastingen	-1.508	-3.765	2.257
<b>Resultaat</b>	<b>-61.383</b>	<b>9.609</b>	<b>-70.992</b>
Niet beïnvloedbare posten in het resultaat:			
Belastingen	1.508	-3.765	2.257
Waardeveranderingen	63.079	-4.648	-58.431
<b>Genormaliseerd resultaat</b>	<b>3.203</b>	<b>18.022</b>	<b>-14.818</b>

In bovenstaande tabel zijn de gegevens inclusief voormalig Woongroep Marenland. Ook de vergelijkende cijfers van 2022 zijn hierin opgenomen.

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.

De vergelijking met de begroting 2023 is niet opgenomen, omdat Woongroep Marenland niet was opgenomen in de begroting. Op het moment van opstellen van de begroting was de datum van splitsing nog niet definitief.

## **9.2 Controle, verslaglegging en regelgeving**

De externe controle van onze jaarstukken is in 2023 uitgevoerd door accountantskantoor Mazars. Mazars is met ingang van het boekjaar 2018 aangesteld als nieuwe accountant.

### **9.2.1 Rapportage en verslaglegging**

In 2023 is Groninger Huis overgegaan van een tertiaalrapportage naar een kwartaalrapportage. Deze kwartaalrapportage is drie keer verschenen. Naast een terugkoppeling van de actiepunten uit het jaarplan, wordt op verschillende onderdelen stuurinformatie weergegeven en de voortgang van de projecten is inzichtelijk gemaakt. Verder geven we in de kwartaalrapportage 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 geanalyseerd en toegelicht. Onderdeel van de kwartaalrapportage is de liquiditeitsprognose en realisatie. Tot slot nemen we in de rapportage 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.

### **9.2.2 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 2023 hebben we afgesproken dat de huurprijs van sociale huurwoningen met maximaal 2,8% wordt verhoogd. Huurders van woningen met een energielabel E, F of G krijgen geen huurverhoging.

## **9.3 De financiële toekomst**

### **9.3.1 Eenmalige huurverlaging**

Voor huurders met een inkomen op 120% sociaal minimum of lager is een huurverlaging tot € 575,03 per 1 juli 2023 doorgevoerd. De hoogte van de huurverlaging verschilt per huurder. Voor ruim 100 huurders is de huur verlaagd. De huurverlagingen bij Groninger Huis bedroegen tussen € 5,- en € 110,- per maand.



### 9.3.2 Woningen

In 2023 zijn 4 woningen van Groninger Huis en 4 woningen, 2 zorgpanden, 1 parkeerplaats en 1 school van het voormalig Marenland 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.

### 9.3.3 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 aardschokken 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.

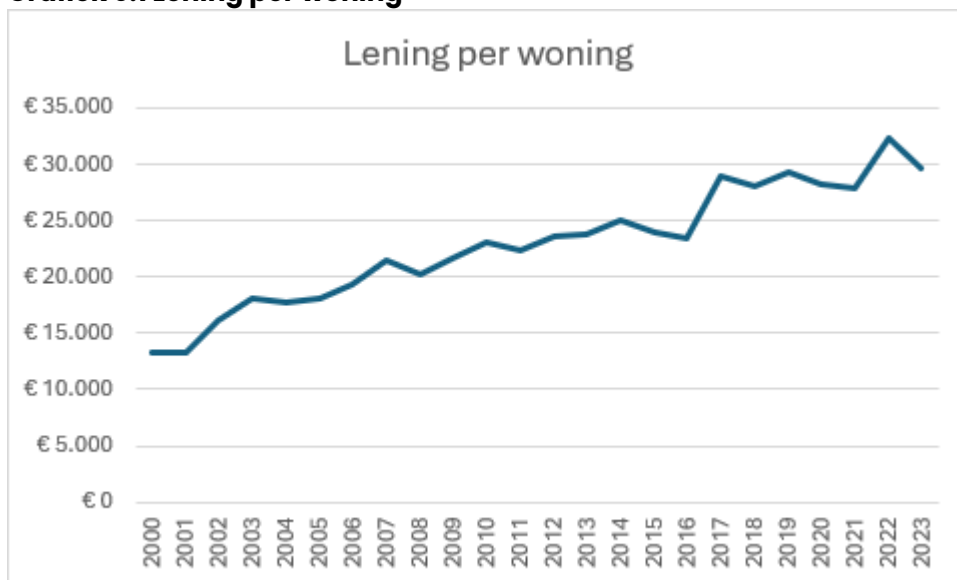
Het sluiten van de overeenkomst 'Bestuursakkoord november 2020' tussen gemeenten en het Rijk moet gaan zorgen voor een versnelling van de beoordeling van woningen die vallen binnen het versterkingsgebied. Met de nieuwe beoordelingsmethode 'typologieaanpak' worden woningen niet langer individueel beoordeeld, 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.

### 9.3.4 Schuld per woning

Een ander aspect waar we alert op zullen moeten blijven is de ontwikkeling van de leningenportefeuille. Na de overname van het bezit van Woongroep Marenland is de schuld per woning is gestegen naar bijna € 30.000. De Loan-to-Value blijft binnen de grens van het WSW.

**Grafiek 9.1 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 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.

Als gevolg van de overname van bezit van Woongroep Marenland is de leningenportefeuille toegenomen met € 53 miljoen. In 2023 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.

## 9.4 Marktwaarde en beleidswaarde

### 9.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In het jaar 2023 is de woningmarkt ten opzichte van het voorgaande jaar in de tweede helft afgezwakt als gevolg van een stijgende rente. Voor de woningportefeuille van Groninger Huis heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde is € 676 miljoen. Hiervan is € 132 miljoen het aandeel van Woongroep Marenland. Zonder het bezit van Woongroep Marenland is de waardedaling 8,17%.

### 9.4.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2023 € 255,7 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.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 356,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen bij het vermogen inbegrepen (2022: € 343,8 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 € 412 miljoen. Dit impliceert dat circa 58% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn aanwendbaar is (2022: 73%). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 is weergegeven in Tabel 9.2.

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 9.2 Marktwaarde-Beleidswaarde (x € 1.000,-)**

Omschrijving	bedrag	
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		<b>676.463</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-36.970	
Betaalbaarheid (huren)	-216.426	
Kwaliteit (onderhoud)	-131.786	
Beheer (beheerkosten)	-35.603	
Subtotaal	-420.785	
<b>Beleidswaarde</b>		<b>255.678</b>

Met name de afslag betaalbaarheid en kwaliteit zijn in 2023 hoger dan in 2022 als gevolg van een relatief lage streefhuren en toenemende onderhoudskosten.

#### 9.4.4 Financiële ratio's en grenswaarden

In het gezamenlijk beoordelingskader hebben Aw en WSWS een set van financiële ratio's en grenswaarden gepubliceerd. Aw en WSW maken onderscheid tussen de continuïteitsratio's (ICR, LTV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio).

**Tabel 9.3 Financiële ratio's**

Ratio	Norm Aw/WSW	Realisatie Groninger Huis 2023
ICR	>1,40	1,2
LTV	<85%	62%
Solvabiliteit	>15%	32%
Dekkingsratio	<70%	24%
Onderpandratio	<70%	24%

#### 9.4.5 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.

## 9.5 Risicobeheersing

### 9.5.1 Prijsrisico

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

### 9.5.2 Valutarisico

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

### 9.5.3 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.

Met de overname van de Marenland portefeuille is de leningenportefeuille gegroeid. Daarmee is ook de absolute waarde van de norm toegenomen (€ 25,3 mln. ten opzichte van € 18,8 mln. in het jaarplan). Desalniettemin overschrijdt het renterisico de norm in 2024 en 2025. De belangrijkste onderliggende redenen hiervoor zijn drie leningen met een renteconversie, twee basisrenteleningen met een opslagherziening en de extra variabele hoofdsomlening die overgenomen worden van Marenland. De variabele hoofdsomlening van € 5 mln. die overgenomen is per 20 december 2023 afgelost, waardoor het renterisico is verminderd.

### 9.5.4 Kredietrisico

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

### 9.5.5 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. Maandelijkse 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.

### 9.5.6 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.

## 9.6 Risicomanagement

### 9.6.1 Herijking strategische risico's

De in 2023 herijkte strategische risico's zijn (niet zozeer gerangschikt naar belangrijkheid) hieronder opgenomen, samen met de hieraan gerelateerde beheersmaatregelen.

Als gevolg van...	Ontstaat het risico dat...	Met als gevolg dat...	Risico-behandeling	Beheersmaatregelen
<b>Politiek en legitimatie</b>				
<b>1. Marginaliseren eigen beleidsruimte</b>	Het risico dat de ruimte voor ons om eigen beleid te voeren in toenemende mate wordt gemarginaliseerd.	wij zelf steeds minder zeggenschap hebben over ons eigen beleid.	Mitigeren en accepteren	Wij zijn actief lid zijn van Aedes en noordelijke lobby. Wij hebben heldere beleidsdoelen en een duidelijke prioritering.

Als gevolg van...	Ontstaat het risico dat...	Met als gevolg dat...	Risico-behandeling	Beheersmaatregelen
<b>2. Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit</b>	Het risico dat veranderingen in het landelijke, provinciale of gemeentelijke politieke speelveld ons 'raakt'.	wij onze taken onvoldoende kunnen uitvoeren (huisvesten van bijzondere doelgroepen, verduurzaming etc.)	Mitigeren en accepteren	Wij verankeren ons in lokaal en regionaal netwerk, een volwassen strategische partner zijn. Wij rekenen scenario's door zodat we voorbereid zijn op diverse ontwikkelingen.
<b>3. Maatschappelijke onrust</b>	Het risico dat wij met nieuwe of andere vormen van maatschappelijke onrust worden geconfronteerd.	wij niet onze maatschappelijke opgave kunnen voldoen waaronder (voldoende) woningen bouwen. wij minder toekomstige huurders een Groninger Huis kunnen bieden.	Mitigeren en accepteren	Wij blijven in gesprek met onze huurders en maatschappelijke partners zodat we trends kunnen zien aankomen.
<b>4. Afhankelijkheid van samenwerking</b>	Het risico dat wij afhankelijk zijn van veel partijen om onze ambities te realiseren maar deze partijen kunnen of willen mogelijk niet of onvoldoende samenwerken.	Afhankelijkheid van derden bij de vastgoed opgave en aanpak van problemen zoals leefbaarheid en energie-transitie.	Mitigeren en accepteren	Wij blijven voortdurend in gesprek met onze partners zodat deze afhankelijkheid niet gaat gebeuren.
<b>Macro-en bedrijfseconomisch</b>				
<b>5. Majeure veranderingen in rente en inflatie</b>	Het risico dat de rente of inflatie fundamenteel anders zijn dan gepland als gevolg van grote macro economische of geopolitieke gebeurtenissen.	onze exploitatie duurder wordt waardoor de onrendabele toppen worden onder druk komt te staan.	Mitigeren en accepteren	Wij nemen gevoeligheids-scenario's op in de begroting waarmee wij tijdig kunnen bijsturen.
<b>6. Betaalbaarheid huurder onder druk</b>	dat de betaalbaarheid voor de huurder onder druk komt te staan.	wij de huren meer moeten verlagen dan gebruikelijk als gevolg van externe factoren.	Mitigeren	Wij hebben ons financieel huishoudboekje op orde, zodat wij wendbaar zijn en dat onze financiële



Als gevolg van...	Ontstaat het risico dat...	Met als gevolg dat...	Risico-behandeling	Beheersmaatregelen
				continuïteit niet in gevaar komt.
<b>7. Duurzaam verdienmodel sector</b>	er op lange termijn geen sluitend verdienmodel is.	de lastendruk toeneemt en projecten nog onrendabeler worden, waardoor de financiële en maatschappelijke positie van ons onder druk komt te staan.	Mitigeren	Wij stellen een realistische begroting op en stellen scenario's op om inzicht te krijgen in worst case scenario's.
<b>Demografie &amp; Doelgroep</b>				
<b>8. Niet realiseren van de maatschappelijke opgave</b>	Het risico dat wij niet in staat zijn de stapeling van maatschappelijke opgave te realiseren als gevolg van externe afhankelijkheden en onvoldoende interne organisatorische capaciteit.	Wij staan voor een combinatie van grote maatschappelijke ambities op gebied van duurzaamheid en nieuwbouw. Als gevolg van externe afhankelijkheden (o.a. grondposities, stedenbouwkundige visies, lokale politiek) en interne organisatorische beheersing (trage projectontwikkeling) zijn wij niet in staat deze te realiseren.	Mitigeren	Wij blijven vooruit te kijken en wij zijn kritisch op ons eigen kunnen en schakelen hulp in indien nodig.
<b>9. Toenemend aandeel kwetsbare huurders</b>	Het risico van een verdere cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken waardoor leefbaarheid onder druk komt te staan.	Door een cumulatie van kwetsbare groepen (zorgbehoevenden, verward gedrag, financieel afhankelijk) in de wijken neemt de differentiatie en leefbaarheid in de wijken verder af.	Mitigeren	Wij staan in nauw contact met onze huurders, gemeente en andere hulpinstanties om kwetsbare huurders te ondersteunen en te begeleiden. Afspraken liggen vast in een convenant en bij huisvesting wordt bemiddeld.
<b>10. Lange termijn mismatch vraag en aanbod</b>	Het risico dat onze portefeuille op lange(re) termijn niet	wij de doelstellingen (een passend huis voor iedereen) niet kunnen behalen.	Mitigeren	Door het formeren van een A-team verkleinen wij de mismatch tussen de vraag en het aanbod.

Als gevolg van...	Ontstaat het risico dat...	Met als gevolg dat...	Risico-behandeling	Beheersmaatregelen
	aansluit bij de vraag.			In het A-team wordt de wensportefeuille opgesteld en wordt nagedacht over de transitieopgave.
<b>11. Ondernijning</b>	Wij worden geconfronteerd met toenemende ondernijnende criminaliteit die het samenleven in de wijken ontwricht en de (rechts)positie van de sector aantast.	De invloed van de georganiseerde misdaad groeit op alle niveaus in de samenleving en dat het grote aantal kansarme jongeren die toetreden tot het criminele milieus.	Mitigeren	Deelnemen in regionale overleggen over dit onderwerp.
<b>Ecologie, Klimaat &amp; Technologie</b>				
<b>12. Te ambitieuze duurzaamheidsopgave.</b>	Het risico dat wij de beoogde duurzaamheidsambities niet kunnen realiseren.	De aarde opwarmt. En wellicht dat niet al ons vastgoed geschikt is voor verduurzaming en met daarbij de kans dat we de huren moeten verlagen. .	Mitigeren	We voeren de actiepunten uit ons duurzaamheidsbeleid uit en we monitoren of de doelen in ons duurzaamheidsbeleid haalbaar blijken.
<b>13. Onvoldoende aanpassingen aan klimaatveranderingen.</b>	wij niet goed voorbereid zijn op de aanstaande klimaatverandering.	wij niet het woongenot kunnen bieden waar wij voor staan.	Mitigeren	We houden oog voor de impact van de klimaatveranderingen op het binnenklimaat van woningen en daarmee het woongenot van huurders. Daarnaast passen wij ons programma van eisen aan, aan nieuwe ontwikkelingen.
<b>14. Disruptieve technologische vernieuwingen</b>	dat ons huidige bezit minder waard wordt door niet mee te gaan met nieuwe technologische ontwikkelingen.	ons woningbezit onvoldoende toekomstbestendig is.	Mitigeren	Wij actualiseren regelmatig onze wensportefeuille.

Als gevolg van...	Ontstaat het risico dat...	Met als gevolg dat...	Risico-behandeling	Beheersmaatregelen
<b>Interne organisatie</b>				
<b>15. Onaantrekkelijkheid corporatiesector als werkgever</b>	dat de samenstelling van bestuur, management en medewerkers in de sector onvoldoende aansluit bij de toekomstige behoefte.	wij de vacatures niet meer ingevuld kunnen krijgen waardoor wij de doelstelling als organisatie zijnde niet kunnen realiseren.	Mitigeren	Wij zorgen ervoor dat de primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden aantrekkelijk zijn. Daarnaast hebben wij een onboardingsbeleid en hebben wij voortdurend aandacht voor onze medewerkers.
<b>16. Risicocultuur</b>	wij te behoudend zijn in het nemen van risico's waardoor onze ambities onvoldoende kunnen worden gerealiseerd.	de (wettelijke) ruimte die wordt geboden onvoldoende wordt benut door de corporatie.	Mitigeren	Wij brengen de risicobereidheid periodiek in kaart van onze risicobereidheid.
<b>17. Onvoldoende Innovatief ICT vermogen.</b>	er onvoldoende snel ICT veranderingen verwerkt worden in onze dienstverlening en bedrijfsvoering.	wij hogere administratieve kosten maken en dat de administratie inefficiënt verloopt.	Mitigeren	Wij hebben ons applicatielandschap op orde en volgens de meest actuele versies werkzaam. Daarnaast zijn op basis van ons informatiebeveiligingsbeleid verschillende beheersmaatregelen getroffen. We blijven daarbij ook de actualiteiten volgen.
<b>18. Toenemende Afhankelijkheid van data en systemen</b>	dat wij in toenemende mate afhankelijk worden van data en deze data niet goed beheren.	wij kwetsbaar zijn m.b.t. datalekken en meer doelwit worden voor hacking. En dat wij data niet volledig, juist of tijdig beschikbaar hebben, wat kan leiden	Mitigeren	Wij houden onze systemen up to date en hebben in ons jaarplan opgenomen dat we de data kwaliteit verder op orde brengen.
<b>Lokaal</b>				

Als gevolg van...	Ontstaat het risico dat...	Met als gevolg dat...	Risico-behandeling	Beheersmaatregelen
<b>19. Aardbevingen</b>	Er een grote aardbeving plaats vindt die ons bezit beschadigd.	Wij hebben vergoedingen nodig om het bezit te slopen/nieuw te bouwen of te herstellen.	Accepteren	Met de Kr8 goede afspraken maken met EZK/BZK.

### 9.6.2 Three lines of defence

Het three lines of defence model is een beschreven methode om aan te geven dat de corporatie in control is en dat de belangrijkste risico's goed beheerst worden. De eerstelijns verdedigingslijn zijn onze medewerkers in de lijn. Iedereen is verantwoordelijk voor de beheersing van risico's binnen de eigen taken en functies. De tweede lijn ligt in het team Financiën. Hier wordt gecontroleerd of interne controles formeel en inhoudelijk goed worden uitgevoerd. Eventuele bevindingen worden gedeeld met de manager, zodat bijsturing kan plaatsvinden. De derde lijn ligt buiten de organisatie, namelijk bij de controlerend accountant, de RvC en het toezicht vanuit Aw en WSW.

Groninger Huis onderhoudt operationele en financiële risicobeheerssystemen en procedures en beschikt over controle- en rapportagesystemen. Binnen de mogelijkheden van de organisatie is de administratieve organisatie en de daarin verankerde interne controle zodanig vormgegeven, dat de kwaliteit van de informatievoorziening gewaarborgd is. Groninger Huis heeft een werkplan van interne controles opgesteld, waarin diverse interne controles zijn opgenomen. Er worden onder andere controles uitgevoerd op de processen verhuur, woningverkoop, inkopen en betalingen.

### 9.6.3 Toezicht op risicobeheersing

In 2023 heeft Groninger Huis haar raamwerk interne beheersing (RIB) vastgelegd. Hierin staan de volgende aspecten:

1. Het beheerskader: de externe en interne aspecten die voor sturing en beheersing van corporatieprocessen noodzakelijk zijn. De strategische koers is niet alleen de basis voor het RIB, maar ook voor het interne beheerskader.
2. Planning & Control cyclus: het periodiek terugkerend proces van doelen formuleren, deze realiseren, risico's beheersen, activiteiten bijsturen en nieuwe doelen formuleren.
3. Risicomanagement: het definiëren en signaleren van risico's en het beheersen daarvan.

Een randvoorwaarde voor het goed uitvoeren van interne beheersmaatregelen is de cultuur van een organisatie. Soft controls zijn een onderdeel van deze cultuur. Dit zijn alle niet tastbare, maar wel gedrag beïnvloedende maatregelen.

## 9.7 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 heeft voor veel onzekerheden gezorgd. Deze onzekerheden zijn tot uitdrukking gekomen 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.

## 9.8 In-control verklaring

De bestuurder verklaart het volgende:

*“Hoewel ons interne risicobeheersing- en controlesysteem goed is opgezet, kan het nooit absolute zekerheid bieden dat onze doelstellingen op het gebied van strategie, uitvoering, berichtgeving en naleving van alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving altijd volledig zullen worden bereikt. De werkelijkheid is dat bij het nemen van beslissingen menselijke beoordelingsfouten kunnen optreden en dat er steeds kosten-baten afwegingen worden gemaakt bij het aanvaarden van risico's en het treffen van beheersingsmaatregelen.”*

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

- *het bestuur op de hoogte is van de mate waarin de strategische en operationele doelstellingen van Groninger Huis worden gerealiseerd;*
- *Groninger Huis zich houdt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving ten aanzien van financiële verslaggeving van risico's;*



- *de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat, en de risicobeheersing- en controlesystemen in het verslagjaar naar behoren hebben gewerkt”*

## 10. Kengetallen

	2023	2022	2021	2020	2019
<b><u>Aantal verhuureenheden</u></b>					
Beginvoorraad DAEB bezit	5.301	4.415	4.394	4.385	4.334
Toename i.v.m. splitsing Marenland	0	881	0	0	0
Nieuwbouw / aankoop	25	37	56	25	83
Sloop	-16	-44	-31	0	-19
Verkoop	-6	-6	-4	-14	-13
Herverdeling / herclassificatie	-1	18	0	-2	0
Eindvoorraad DAEB bezit	5.303	5.301	4.415	4.394	4.385
Niet-DAEB bezit	394	277	277	276	273
Toename i.v.m. splitsing Marenland	0	124	0	0	0
Sloop	0	0	0	-1	0
Verkoop	-4	-4	0	0	0
Herverdeling / herclassificatie	0	-3	0	2	3
Eindvoorraad niet-DAEB bezit	390	394	277	277	276
Totaal bezit	5.693	5.695	4.692	4.671	4.661
<b><u>Aantal naar soort</u></b>					
Woningen	5.318	5.318	4.457	4.436	4.425
Bedrijfspannen	20	21	24	24	25
Parkeervoorzieningen	355	356	211	211	211
	5.693	5.695	4.692	4.671	4.661
<b><u>Kwaliteit en onderhoud</u></b>					
<b><u>Woningen naar bouwjaar</u></b>					
tot 1945	58	59	35	35	35
1945 - 1959	274	291	334	336	336
1960 - 1969	1.046	1.047	1.008	1.038	1.044
1970 - 1979	1.539	1.540	1.375	1.377	1.385
1980 - 1989	793	793	605	606	606
1990 - 1999	369	371	301	301	301
2000 - 2009	566	567	481	481	481
2010 en later	673	650	318	262	237
	5.318	5.318	4.457	4.436	4.425
<b><u>Onderhoudsuitgaven per woning</u></b>					
Planmatig onderhoud in euro's	1.367	985	1.147	1.106	1.104
Niet planmatig onderhoud in euro's	1.001	470	540	544	546
Totaal per woning in euro's	2.368	1.455	1.687	1.650	1.650
<b><u>Reparatieverzoeken</u></b>					
Aantal reparatieverzoeken (**)	10.274	6.955	7.858	7.866	8.216
Per woning	1,9	1,6	1,8	1,8	1,9

	2023	2022	2021	2020	2019
<b><u>Huur en verhuur</u></b>					
Gemiddeld aantal punten WWS **)	150,0	145,4	144,7	144,1	143,4
<b><u>Aantal woningen naar huurprijsklasse</u></b>					
Goedkoop	745	753	778	617	719
Betaalbaar	4.156	4.140	3.478	3.456	3.352
Duur	417	425	201	363	354
Totaal	5.318	5.318	4.457	4.436	4.425
Gemiddeld percentage huuraanpassing	0,38	1,6	0	2,6	1,6
Aantal mutaties **)	362	292	363	392	336
Mutatiegraad	6,8%	6,8%	8,1%	8,8%	7,6%
Huurderving (x € 1.000)	1.092	719	605	489	314
Huurderving in % van de jaarhuur	3,4%	2,3%	2,1%	1,7%	1,1%
Huurachterstand (x € 1.000)	639	411	299	304	326
Waarvan:					
Zittende huurders	310	226	108	134	200
Vertrokken huurders	329	185	191	170	126
<b><u>Financiële continuïteit</u></b>					
Eigen vermogen per woning (x € 1.000)	97	108	106	74	60
Gemiddelde lening per woning (x € 1.000)	30	32	28	28	29
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,2	4,0	2,6	2,6	2,0
Loan to Value (LTV)	62%	51%	53%	60%	66%
Solvabiliteit	32%	45%	45%	37%	34%
Dekkingsratio *)	24%	24%	26%	37%	33%
Onderpandratio	24%	24%	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

\*\*) Het aantal 2022 van (voormalig) Marenland is niet bekend; cijfer betreft alleen Groninger Huis

### **Toelichting financiële ratio's**

Als gevolg van incidentele hoge kasstromen uit operationele activiteiten wordt de norm van de ICR in 2023 niet gehaald. Met name de stevige advieskosten van de splitsing van Woongroep Marenland verklaren de hoge kosten.

Uit de begroting 2024-2028 blijkt dat Groninger Huis in de toekomst aan de normen van de financiële ratio's zal voldoen. WSW is daarom niet voornemens te gaan handhaven, omdat het incidentele lasten betreft als gevolg van de splitsing met Woongroep Marenland.



## 11. Jaarverslag ondernemingsraad 2023

2023 stond voor een groot deel in het teken van de splitsing van Woongroep Marenland. In het traject is de ondernemingsraad goed meegenomen door KPMG en de eigen directeur-bestuurder. Daarnaast hebben we veel in gezamenlijkheid met de andere ondernemingsraden opgetrokken.

Ook was dit het jaar waarin medewerkers voor het eerst van de secundaire arbeidsvoorwaarden konden profiteren. Veel medewerkers hebben gebruikgemaakt van o.a. het 'Goed bezig!'-budget' en de bonusdag. Ook werd de 13<sup>e</sup> maand voor de tweede keer uitbetaald.

Een afvaardiging van de ondernemingsraad heeft deelgenomen aan OR-bijeenkomsten van Loopbaaninitiatief. Hieraan nemen ondernemingsraden van verschillende corporaties uit Noord-Nederland deel. Iedere bijeenkomst staat een ander thema centraal. In 2023 waren de thema's: kennismaken en kennis delen, functiehuis en secundaire arbeidsvoorwaarden.

### OR leden

In 2023 bestond de OR uit 5 a 6 leden:

Jonne Boogaart/Nadine Jager (vervanging Jonne tijdens zwangerschapsverlof)	voorzitter/(plaatsvervangend) lid
Jolein Amsinga	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 2023 acht keer vergaderd, waarvan één vergadering met de RvC, één vergadering met RvC en directeur-bestuurder en zes vergaderingen met de directeur-bestuurder.

### Onderwerpen 2023

In 2023 kwamen de volgende zaken aan de orde:

- Jaarrekening en jaarverslag 2022
- Jaarplan 2023
- Begroting en MJP
- Splitsing Marenland
- Vertrouwenspersoon
- Preventiemedewerker
- Organisatiewijzingen en -ontwikkelingen
- Projecten

- Traject ERP-systeem

### **Instemmingsrecht**

In 2023 heeft de OR instemming verleend in de volgende zaken:

- Belonen
- Aanpassing vacaturebeleid Groninger Huis
- Klokkenluidersregeling Groninger Huis

### **Adviesrecht**

In 2023 heeft de OR advies verleend in de volgende zaken:

- Splitsing en herverdeling van Woongroep Marenland

### **Training OR**

Op 30 maart heeft de OR een training van Schateiland gevolgd. Dit was een succesvolle dag met een leuke trainster in het mooie Zeegse. We hebben hier veel informatie ontvangen die we kunnen gebruiken in de praktijk. We hebben hierin vooral gekeken naar elkaars talenten en specialismes. Sinds de training werken we in duo's aan aandachtsgebieden zoals financiën, vastgoed, personeel en communicatie. In 2024 gaan we een vervolgtraining volgen.

### **OR per 1 januari 2024**

In december vonden OR-verkiezingen plaats. Er waren vier plekken te vergeven, vijf collega's stelden zich verkiesbaar. In januari 2024 is voor het eerst in de nieuwe bezetting vergaderd, namelijk:

Jonne Boogaart  
Nick Veendorp  
Ronald Knapper  
Bert Antema  
Nadine Jager

voorzitter  
secretaris

## 12. Jaarrekening

### Inhoudsopgave

<b>Balans .....</b>	<b>76</b>
<b>Winst- en verliesrekening .....</b>	<b>78</b>
<b>Kasstroomoverzicht .....</b>	<b>79</b>
<b>Waarderingsgrondslagen .....</b>	<b>81</b>
<b>Toelichting op de balans .....</b>	<b>103</b>
<b>Toelichting op winst- en verliesrekening .....</b>	<b>119</b>
<b>Toelichting op kasstroomoverzicht .....</b>	<b>129</b>
<b>Overige gegevens .....</b>	<b>131</b>
<b>Controleverklaring .....</b>	<b>132</b>

## Balans

Balans per 31 december 2023

Activa	Toe- lichting	Balans 31-12-2023	Balans 31-12-2022
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	A		
DAEB-vastgoed in exploitatie	A1	649.980.821	716.388.135
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	A2	26.482.154	27.796.354
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	A3	779.488	722.320
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	A4	18.867.001	9.581.344
Totaal vastgoedbeleggingen		696.109.464	754.488.153
<b>Materiële vaste activa</b>	B		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B1	2.330.271	3.015.396
Totaal materiële vast activa		2.330.271	3.015.396
<b>Financiële vaste activa</b>	C		
Latente belastingvorderingen	C1	440.000	619.900
Totaal financiële vaste activa		440.000	619.900
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>698.879.735</b>	<b>758.123.450</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorraden</b>	D2	178.173	494.855
<b>Vorderingen</b>	E		
Huurdebiteuren	E1	221.231	142.625
Overige vorderingen	E3	704.781	281.009
Overlopende activa	E4	6.301.900	4.839.743
Totaal vorderingen		7.227.911	5.263.376
<b>Liquide middelen</b>	F	2.819.317	15.171.646
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>10.225.401</b>	<b>20.929.877</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>709.105.136</b>	<b>779.053.327</b>

(bedragen x € 1)

**na resultaatbestemming**

<b>Passiva</b>	<b>Toe- lichting</b>	<b>Balans 31-12-2023</b>	<b>Balans 31-12-2022</b>
<b>Eigen vermogen</b>	G		
Herwaarderingsreserves	G1	356.062.988	417.137.730
Overige reserves	G2	219.721.657	158.646.915
Resultaat Marenland per 31 oktober	G3	104.725	
Resultaat na belastingen van het boekjaar	G3	-61.488.104	
Totaal eigen vermogen		514.401.266	575.784.645
<b>Voorzieningen</b>	H		
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	H1	6.959.025	4.648.983
Latente belastingverplichtingen	H2	2.401.000	2.360.000
Overige voorzieningen	H3	732.050	763.095
Totaal voorzieningen		10.092.075	7.772.078
<b>Langlopende schulden</b>	I		
Schulden aan overheid	I1	0	0
Schulden aan banken	I2	157.276.155	163.890.706
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	I3	649.144	620.560
Overige schulden	I4	24.296	145.367
Totaal langlopende schulden		157.949.594	164.656.633
<b>Kortlopende schulden</b>	J		
Schulden aan banken	J1	3.846.478	11.877.679
Schulden aan leveranciers	J2	2.732.840	927.668
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	J3	2.950.933	3.829.791
Overlopende passiva	J4	17.131.950	14.204.833
Totaal kortlopende schulden		26.662.201	30.839.971
<b>Totaal passiva</b>		709.105.136	779.053.327

## Winst - en Verliesrekening

(bedragen x € 1)

Omschrijving	Toe- lichting	2023	2022
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	11	35.035.041	35.234.694
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.011.351	1.089.707
Lasten servicecontracten	12.2	-978.628	-1.046.351
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.282.335	-3.014.378
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-16.688.595	-11.497.204
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.277.099	-3.368.537
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>11.819.735</b>	<b>17.397.932</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		9.516.320	2.196.047
Toegerekende organisatiekosten		-48.619	-38.677
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-10.495.782	-1.959.432
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed- portefeuille</b>	16	<b>-1.028.081</b>	<b>197.938</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17.1	-3.518.230	-1.532.332
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-59.589.524	-3.158.640
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	28.584	42.816
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-63.079.169</b>	<b>-4.648.156</b>
Overige organisatiekosten	21	-2.547.152	3.175.589
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-602.770	-541.290
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		110.908	73.842
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.549.179	-2.281.738
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	23	<b>-4.438.271</b>	<b>-2.207.896</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-59.875.708</b>	<b>13.374.117</b>
Belastingen	24	-1.507.671	-3.765.266
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-61.383.379</b>	<b>9.608.851</b>

## Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1)

Omschrijving	2023	2022
(Directe methode)		
Huurontvangsten	34.915.101	35.188.178
Vergoedingen	852.867	1.101.579
Overheidsontvangsten	0	5.009.724
Overige bedrijfsontvangsten	1.243.047	298.599
Ontvangen interest	19.831	2.040
<b>A</b>	<b>37.030.846</b>	<b>41.600.120</b>
Erfpacht	-26.626	0
Betalingen aan werknemers	-5.112.400	-4.456.823
Onderhoudsuitgaven	-10.774.034	-7.606.687
Overige bedrijfsuitgaven	-11.605.740	-7.649.748
Betaalde interest	-4.704.193	-4.347.694
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-238.419	-98.053
Verhuurderheffing	0	-535.770
Leefbaarheid externe uitgaven niet	-177.870	-57.626
Vennootschapsbelasting	-3.534.883	-3.734.900
<b>B</b>	<b>-36.174.164</b>	<b>-28.487.301</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A+B)</b>	<b>856.683</b>	<b>13.112.818</b>
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.787.446	2.286.584
Verkoopontvangsten grond	19.076	125.464
<b>C</b>	<b>9.806.523</b>	<b>2.412.048</b>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-10.417.185	-9.981.507
Verbeteruitgaven	-4.982.059	-2.640.741
Aankoop	-1.106.796	0
Investeringen overig	-424.233	-985.469
<b>D</b>	<b>-16.930.273</b>	<b>-13.607.717</b>
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten overig	8.702.021	16.592.869
<b>E</b>	<b>8.702.021</b>	<b>16.592.869</b>
<i>Financiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven overig	-258.953	-2.133.989
<b>F</b>	<b>-258.953</b>	<b>-2.133.989</b>
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (C+D +E+ F)</b>	<b>1.319.317</b>	<b>3.263.211</b>

Omschrijving	2023	2022
Opgenomen door WSW geborgde leningen	3.500.000	10.164.153
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>G</b>	<b>3.500.000</b>	<b>10.164.153</b>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-17.705.101	-16.052.468
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-323.228	-248.293
<b>H</b>	<b>-18.028.329</b>	<b>-16.300.761</b>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (G+H)</b>	<b>-14.528.329</b>	<b>-6.136.608</b>
<b>TOTAAL KASSTROOM = mutatie liquide middelen</b>	<b>-12.352.329</b>	<b>10.239.421</b>
Liquide middelen per 1 januari	<b>15.171.646</b>	<b>4.932.225</b>
Liquide middelen per 31 december	<b>2.819.317</b>	<b>15.171.646</b>



## WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### Algemene toelichting

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

Woonstichting Groninger Huis is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving 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. Vanaf 2023 is bezit van Marenland overgenomen, dit heeft niet geleid tot een stelselwijziging.

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.

## Fusie

### Ingangsdatum

Per 1 november 2023 is Groninger Huis gefuseerd met een deel van Stichting Christelijke Woongroep Marenland, waarbij Groninger Huis de fusiedrager is. Er heeft een zuivere splitsing plaatsgevonden tussen de Woongroep Marenland en vier andere corporaties. Naast Groninger Huis zijn dit Stichting Acantus, Woningstichting Goud Wonen en Woningstichting Wierden & Borgen. De splitsing en herverdeling zorgt voor een gebiedsgerichte en evenwichtige verdeling van de opgave, het vastgoed en het vermogen en de medewerkers over vier corporaties. In het eerste half jaar van 2023 is de splitsing en herverdeling van het vastgoed, de opgave en de medewerkers van Woongroep Marenland naar de Verkrijgende corporaties verder uitgewerkt en uiteindelijk vastgelegd in een Akte bij de notaris.

### Namen en beschrijvingen van de gefuseerde partijen

- Groninger Huis: 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.
- Woongroep Marenland: de opdracht is veilig en betaalbaar wonen mogelijk maken voor mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien.

### Wijze van verwerking van de fusie

De fusie betreft een juridische fusie en kan worden aangemerkt als een "samensmelting van belangen". De verwerking in de jaarrekening heeft plaatsgevonden onder toepassing van de "pooling of interest" methode. Deze methode heeft tot doel om te komen tot een verslaggeving van de fusiecorporatie die hetzelfde effect heeft als waren de afzonderlijke rechtspersonen op de oude voet doorgedaan, zij het nu in gemeenschappelijk eigendom. De samengevoegde activa en passiva zijn tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen in de fusiecorporatie.

Over boekjaar 2022 zijn door beide stichtingen aparte jaarrekeningen opgesteld. De vergelijkende cijfers zijn over 2022 pro forma aangepast.

Aanpassing van de waarderingsgrondslagen van Groninger Huis en Marenland zoals toegepast door de fusiecombinatie leidt niet tot aanpassingen in het eigen vermogen per 1 januari 2023:

<b>Effect op het eigen vermogen per 31-12-2022</b>	Groninger Huis	Marenland	Groninger Huis
Eigen vermogen	479.904.937	95.879.708	<b>575.784.645</b>
<b>Effect op balans per 31-12-2022</b>			
	Groninger Huis	Marenland	Groninger Huis
Vastgoedbeleggingen	600.812.070	153.676.083	754.488.153
Materiële vaste activa	2.280.008	735.388	3.015.396
Financiële vaste activa	456.000	163.900	619.900
Vlottende activa	18.575.174	2.354.704	20.929.878
<b>Totaal activa</b>	<b>622.123.252</b>	<b>156.930.075</b>	<b>779.053.327</b>
Eigen vermogen	479.904.937	95.879.708	575.784.645
Voorzieningen	6.068.183	1.703.895	7.772.078
Langlopende schulden	111.562.359	53.094.274	164.656.633
Kortlopende schulden	24.587.773	6.252.198	30.839.971
<b>Totaal passiva</b>	<b>622.123.252</b>	<b>156.930.075</b>	<b>779.053.327</b>

<b>Samenstelling winst- en verliesrekening 2022</b>	Groninger Huis	Marenland	Groninger Huis
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.195.420	3.202.512	17.397.932
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	203.532	-5.594	197.938
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.583.983	-3.064.173	-4.648.156
Overige organisatiekosten	-1.617.993	4.793.582	3.175.589
Kosten omtrent leefbaarheid	-427.285	-114.005	-541.290
Saldo financiële baten en lasten	-2.966.576	758.680	-2.207.896
Belastingen	-2.114.768	-1.650.498	-3.765.266
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>5.688.347</b>	<b>3.920.504</b>	<b>9.608.851</b>

## 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 subsidiereregelingen 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 Woningcorporaties 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 (versterkingschade / 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. De eerste nieuwbouwcomplexen, De Tip, Harkenrothstraat en de Eendracht in Appingedam, zijn opgeleverd. Daarnaast is het complex aan de Burgemeester Klauckelaan en K. ter Laanstraat in Appingedam gesloopt en de nieuwbouw wordt vanaf april 2024 opgeleverd. Ook het complex De Citer is inmiddels opgeleverd. We verwachten dat de NCG in 2024 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. Deze regeling is in 2023 uitgebreid naar een groter gebied. In de voorliggende jaarrekening zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van de aardbevingschade. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de Belastingdienst om te komen tot een passende fiscale verwerking. De Belastingdienst heeft de volgende opties in beraad:

- Compensatieregelingen met een verplichting vormen een transitorische post, en worden op dezelfde wijze in de fiscale jaarrekening verwerkt als de achterliggende uitgave. Een compensatie voor aftrekbaar onderhoud is belast, terwijl een compensatie voor een fiscale investering wordt afgeboekt op de investering.
- Afwaarderen voorafgaand aan sloop op basis van de WOZ zal worden gehonoreerd tot 31 december 2022 (zolang VSO bestond). Voor nieuwe afwaarderingen zal de marktwaarde in verhuurde staat worden gehanteerd.
- Voor de waardedalingregeling wordt een transitorische post gevormd, die de corporatie kan benutten voor het doen van nieuwe investeringen.
- Er wordt een VSO gesloten waarin dit wordt vastgelegd.

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. Ultimo 2023 is namelijk geen zekerheid dat de Belastingdienst akkoord gaat met een verwerking waarbij de compensaties buiten de heffing van vennootschapsbelasting blijven. 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 2023. 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 directeuren/bestuurders en van de leden van de Raad van Commissarissen van woningcorporaties aan verlaagde sectorale maxima gebonden. De regeling is een uitwerking van artikel 2.7 van de Wet normering topinkomens (WNT) en kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden en de gemeentegrootte waar de corporatie werkzaam is. Het bezoldigingsmaximum van de hoogste klasse is gelijk aan het wettelijke bezoldigingsmaximum genoemd in artikel 2.3, eerste lid, WNT.

#### **WNT Marenland 2023**

##### **Bezoldiging M. Drijver**

Uit managementovereenkomst met M. Drijver blijkt een begindatum van 12-07-2022 en een einddatum van 14-07-2023. Uit de gedeclareerde termijnen blijkt dat er gedeclareerd is tot en met 14-07-2023. Hiermee kloppen de verantwoorde datums in de WNT-verantwoording. Echter maakt dit dat deze functionaris langer dan 12 maanden actief is en hiermee voor de periode van 01-07-2023 tot en met 14-07-2023 verantwoord moet worden volgens de regels van een topfunctionaris met een dienstverband. Dan blijkt dat onverschuldigd een bedrag van € 457,00 is betaald. M. Drijver heeft het te veel ontvangen bedrag terug betaald.

##### **Overschrijding totale bezoldiging van RvC**

Er geldt een maximaal bezoldigingsbudget voor de gehele RvC dat de RvC niet mag overschrijden. Dit budget bedraagt 52% van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband. Omdat de juridische splitsing per 1 januari 2023 is ingegaan worden de RvC leden van Stichting Woongroep Marenland over heel 2023 meegenomen in de bezoldiging. Het maximum van 52% wordt daardoor overschreden.

#### **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 woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	3,46%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis	€ 1.730	€ 1.730	€ 1.730	€ 1.730	€ 1.730	€ 1.730	€ 1.730
+ opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploiteer							
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis	€ 967	€ 967	€ 967	€ 967	€ 967	€ 967	€ 967
+ opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond							
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis	€ 1.589	€ 1.589	€ 1.589	€ 1.589	€ 1.589	€ 1.589	€ 1.589
+ opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploiteer							
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis	€ 930	€ 930	€ 930	€ 930	€ 930	€ 930	€ 930
+ opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond							
Beheerkosten - EGW	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90
Beheerkosten - MGW	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38
Belastingen, verzekering, ov. zakelijke lasten	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Inning obligo WSW	0,1383%	0,1383%	0,1383%	0,1383%	0,1383%	0,1383%	0,1383%
Huurstijging boven prijsinflatie vorig jaar (zelfst)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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 6,00% tot 9,80%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. 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	€ 6,88	excl. BTW
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 8,36	incl. BTW
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 11,11	incl. BTW
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 11,53	excl. BTW
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 13,97	incl. BTW
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 13,97	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 6,10% tot 12,25%	

Parameters parkeergelegenheden	norm
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 63,48
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 213,72
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 31,74
Beheerkosten - garagebox	€ 43,38
Belasting, verzekering, incl. OZB - ZOG	0,23%
Mutatieleegstand (maanden)	6
Disconteringsvoet	van 5,50% tot 7,50%

### 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. In 2023 is het over genomen bezit van Woongroep Marenland 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 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Vastgoed in exploitatie eindigt wanneer het bestaande vastgoed teniet gaat en wordt vervangen door een nieuw actief. De besluitvorming over sloop en nieuwbouw heeft

plaatsgevonden en de duurzame exploitatie is feitelijk beëindigd. Daarnaast zijn juridische verplichtingen voor sloop en nieuwbouw aangegaan.

## **Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie**

### **Gebouwen en terreinen**

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

### **Inventaris, machines en vervoermiddelen**

De activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde onder aftrek van afschrijvingen volgens de lineaire methode, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. Voor een overzicht van de afschrijvingstermijnen verwijzen wij u naar toelichting op de balans. In verband met de afwijkende gebruiksintensiteit ten opzichte van de bedrijfsbusjes van de onderhoudsdienst is ervoor 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.

### **Vlottende 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 aangenomen onrendabele toppen onder aftrek van de werkelijk bestede bedragen per nieuwbouwproject.

##### ***Pensioenvoorziening***

De pensioenregeling van Groninger Huis is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) en is een toegezegde pensioenregeling. Groninger Huis heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende



bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. SPW hanteert een middelloon pensioenreglement.

### **Langlopende schulden**

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

### **Kortlopende schulden**

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

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **Winst- en verliesrekening: functionele verdeling**

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting stelt het voor woningcorporaties verplicht om hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. Voor de presentatie van de winst- en verliesrekening heeft Groninger Huis de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021 toegepast. In artikel 2:362 lid 3 BW is bepaald dat de winst-en-verliesrekening met de toelichting getrouw, duidelijk en stelselmatig de grootte van het resultaat van het boekjaar en zijn afleiding uit de posten van opbrengsten en kosten moet weergeven. Het doel van de functionele indeling is inzicht geven in de opbrengsten en kosten per activiteit.

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

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

Vervolgens is op basis van fte's een verdeelsleutel opgesteld. Voor 2023 is de volgende verdeelsleutel toegepast:

Onderhoud	43,17%
Beheer	34,36%
Verkoop	0,14%
Leefbaarheid	3,83%
Overig	18,51%
<b>Totaal</b>	<b>100,00%</b>

## Bedrijfsopbrengsten

### Algemeen

De resultaten van beide boekjaren zijn zoveel mogelijk vergelijkbaar gepresenteerd. Als baten worden die opbrengsten aangemerkt, die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die kosten die op de balansdatum betaald en/of verschuldigd waren. De waarderingmethoden 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 huurderving 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 vergoedingsderving.

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

### Verkoop onroerende zaken

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

### Overige bedrijfsopbrengsten

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

## Bedrijfslasten

### Lasten servicecontracten

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

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de sub-activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub-activiteiten 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 te veel 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**

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.

Om meer investeringscapaciteit te generen wordt er over gesproken om de VPB en ATAD in de toekomst voor corporaties af te schaffen. De gevolgen hiervan worden inzichtelijk gemaakt.

## **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**

Obligato 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 verminderd met € 28 mln. per jaar.

## Toelichting op de balans

(bedragen x € 1)

### Vaste activa

<b>A. Vastgoedbeleggingen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
A1 DAEB-vastgoed in exploitatie	649.980.821	716.388.135
A2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	26.482.154	27.796.354
A3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	779.488	722.320
A4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.867.001	9.581.344
	<b>696.109.464</b>	<b>754.488.153</b>

#### A1 en A2 Vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)

	<u>A1 DAEB</u>	<u>A2 Niet-DAEB</u>	<u>Totaal</u>
Boekwaarde per 1 januari	576.698.784	15.833.834	592.532.618
Investeringen	1.830.807	349	1.831.157
Toevoeging overname bezit Marenland	139.670.670	11.996.005	151.666.675
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	2.401.003	0	2.401.003
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	0	0	0
Investeringen uit hoofde van overnames	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen (desinvestering)	-11.449.336	-914.764	-12.364.101
Winsten/verliezen a.g.v. aanpassingen marktwaarde	-59.171.106	-433.270	-59.604.376
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december	<b>649.980.821</b>	<b>26.482.154</b>	<b>676.462.975</b>

Eind 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen in totaal € 355 miljoen (2022: € 344 miljoen).

#### Investeringen

De investeringen betreffen duurzaamheidsmaatregelen (€ 1,3 miljoen) en overige verbeteringen (€ 0,5 miljoen).

#### Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling

Dit betreft 24 woningen van het project De Eendracht in Appingedam.

#### Toevoeging overname bezit Marenland

In 2023 is een deel van het bezit van voormalig Woongroep Marenland overgenomen.

#### Desinvesteringen

De desinvesteringen zijn het gevolg van de verkoop van 7 woningen, een ZOG-cluster, een parkeer-voorziening en een bedrijfspand. Ook zijn er totaal 17 woningen gesloopt in 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 2023 bedroeg € 795.222 (x 1.000; peildatum 01-01-2022). De WOZ-waarde van de niet-DAEB woningen bedraagt € 23.871 (x 1.000).

### **Verkoop woningen in exploitatie**

Van de woningen in exploitatie zijn 126 woningen verspreid over alle gemeenten geclassificeerd voor verkoop. De geraamde reguliere verkoop in 2024 zal 12 stuks zijn. De verwachte opbrengst bedraagt circa € 616.000. 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 voormalig Marenland bezit is volledig getaxeerd. 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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000)



	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>Totaal</u>
<b>Marktwaaarde verhuurde staat per 31-12-2023</b>	<b>649.981</b>	<b>26.482</b>	<b>676.463</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-33.361	-3.609	-36.970
Betaalbaarheid (huren)	-213.541	-2.885	-216.426
Kwaliteit (onderhoud)	-129.975	-1.811	-131.786
Beheer (beheerkosten)	-35.596	-6	-35.602
Subtotaal	-412.473	-8.311	-420.784
<b>Beleidswaarde per 31-12-2023</b>	<b>237.508</b>	<b>18.171</b>	<b>255.679</b>

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>Totaal</u>
<b>Marktwaaarde verhuurde staat per 31-12-2022</b>	<b>716.388</b>	<b>27.796</b>	<b>744.184</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-27.991	-4.252	-32.243
Betaalbaarheid (huren)	-219.230	-2.636	-221.866
Kwaliteit (onderhoud)	-115.610	-1.401	-117.011
Beheer (beheerkosten)	-36.243	155	-36.088
Subtotaal	-399.074	-8.134	-407.208
<b>Beleidswaarde per 31-12-2022</b>	<b>317.314</b>	<b>19.662</b>	<b>336.976</b>

### Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

<b>Uitgangspunt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gemiddelde disconteringsvoet	6,89%	6,42%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 555	€ 545
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 2.670	€ 2.592
Gemiddelde beheerkosten per jaar	€ 1.019	€ 1.071

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

<b>Effect op beleidswaarde (x € 1.000,-)</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	17.884 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	21.250 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	27.010 lager

### Aanvullende toelichting beleidswaarde:

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,95% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,73% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.

<b>A3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Saldo 1 januari	722.320	636.689
Mutatie herwaardering	57.168	85.631
Stand per 31 december	<u>779.488</u>	<u>722.320</u>

<b>A4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Boekwaarde per 1 januari	9.581.344	2.924.298
Investeringen	21.757.236	13.834.463
Investeringen uit hoofde van overnames	0	0
Grondactivering	1.010.273	44.238
Verliezen a.g.v. aanpassingen marktwaarde	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	-205.837
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-2.401.103	-1.555.270
Subsidie	-11.080.749	-5.460.548
Overboeking naar overlopende passiva	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>18.867.000</u>	<u>9.581.344</u>

Ultimo 2023 waren een aantal projecten in ontwikkeling. Aan de Burg. Klauckelaan en K. ter laanstraat in Appingedam worden 36 woningen gebouwd. Voor dit project is een subsidie vanuit de versterkingsbatch 1588 van toepassing. De marktwaarde ultimo 2023 is hoger dan de verwachte stichtingskosten minus voorziening. Een aanvullende voorziening voor onrendabele investeringen wordt om die reden niet nodig geacht.

<b>B. Materiële vaste activa</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------

Deze post is als volgt samengesteld:

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	2.330.271	3.015.396
<b>Totaal</b>	<b>2.330.271</b>	<b>3.015.396</b>

**B1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

<b>Omschrijving</b>	Gebouwen en terreinen	Inventaris, ICT en materieel	Transportmiddelen	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2023</b>				
* Aanschafwaarde	2.789.387	1.541.382	1.158.158	5.488.927
* Cumulatieve afschrijvingen	-1.200.087	-609.354	-664.090	-2.473.531
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.589.300</b>	<b>932.028</b>	<b>494.068</b>	<b>3.015.396</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>				
* Investerings	34.758	394.048	145.108	573.914
* Afschrijvingen	-53.312	-1.133.777	-71.950	-1.259.039
<b>Saldo</b>	<b>-18.554</b>	<b>-739.729</b>	<b>73.158</b>	<b>-685.125</b>
<b>Stand per 31 december 2023</b>				
* Aanschafwaarde	2.824.145	1.935.430	1.303.266	6.062.841
* Cumulatieve afschrijvingen	-1.253.399	-1.743.132	-736.040	-3.732.570
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.570.746</b>	<b>192.299</b>	<b>567.226</b>	<b>2.330.271</b>

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
* ICT apparatuur	5 jaar
* Software	3 jaar
* Inrichting en inventaris	5 jaar

De inventaris en de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 786.000,-  
Jaarlijks worden deze waarden op indexbasis aangepast.

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

<b>C. Financiële vaste activa</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

**C1 Latente belastingvorderingen**

De latente belastingvorderingen bestaan uit

C1.1 Belastinglatentie a.g.v. afschrijvingspotentieel	440.000	619.900
---	---------	---------

Totaal	440.000	619.900
--------	---------	---------

<b>C1.1 Belastinglatentie a.g.v. afschrijvingspotentieel</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
--	-------------------	-------------------

Saldo 1 januari	619.900	846.900
-----------------	---------	---------

Mutatie	-179.900	-227.000
---------	----------	----------

Saldo 31 december	440.000	619.900
-------------------	---------	---------

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 5 jaar.

## ***vlottende activa***

<b>D. Voorraden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
---------------------	-------------------	-------------------

<b>Totaal</b>	178.173	494.855
---------------	---------	---------

De overige voorraden betreft het magazijn van de onderhoudsdienst. De waarde van de materialen in het onderhoudsmagazijn is conform de voorraadopname per 31 december 2023.

Het materiaalverbruik door de onderhoudsdienst bedroeg in 2023 € 115 (x 1.000).

De omloopsnelheid van de voorraad was in 2023 0,34 en in 2022 1,86. De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatstbetaalde inkooprijzen.

In 2022 is bij voorraden de verkoop van de woning Stadshaven 37-C in Appingedam opgenomen. De woning was in 2022 verkocht en de overdracht heeft plaatsgevonden in 2023.

<b>E. Vorderingen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
De vorderingen bestaan uit		
E1 Huurdebiteuren	221.231	142.625
E3 Overige vorderingen	704.781	281.009
E4 Overlopende activa	6.301.900	4.839.743
<b>Totaal</b>	<b>7.227.911</b>	<b>5.263.376</b>

### **E1 Huurdebiteuren**

Uitgedrukt in een percentage van het totaal van huren en vergoedingen is deze achterstand 1,76%.  
Deze vordering is als volgt opgebouwd.

De huurachterstanden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Stand per 31 december	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2023	2022	2023	2022
			€	€
T/m 1 maand	96	90	84.773	33.867
> 1 t/m 2 maanden	78	36	53.028	29.549
> 2 t/m 3 maanden	53	15	46.054	16.752
> 3 t/m 4 maanden	17	6	19.809	10.703
> 4 t/m 5 maanden	16	4	13.997	9.256
meer dan 5 maanden	112	2	92.455	7.168
Marenland		75		118.723
Actieve achterstand	372	228	310.117	226.018
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-88.886	-83.393
<b>Totaal</b>			<b>221.231</b>	<b>142.625</b>

### **E3 Overige vorderingen**

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
* Overige debiteuren	704.781	281.009
<b>Totaal</b>	<b>704.781</b>	<b>281.009</b>

De hoogte van deze post per 31-12-2023 wordt mede veroorzaakt door een afkoopsom van een huurcontract met een waarde van € 460.000.

### **E4 Overlopende activa**

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
* Te ontvangen subsidie batch 1588	0	1.166.810
* Te ontvangen vennootschapsbelasting	4.760.000	3.521.053
* Te ontvangen kosten wisselwoningen	305.901	0
* Vooruitbetaling aankoop complex Appingedam	1.106.796	0
* Overige overlopende activa	129.203	151.880
<b>Totaal</b>	<b>6.301.900</b>	<b>4.839.743</b>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

<b>F. Liquide middelen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Rabobank / BNG Bank / ABN	2.819.317	15.171.646
<b>Totaal</b>	<b>2.819.317</b>	<b>15.171.646</b>

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

<b>G. Eigen vermogen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>G1 Herwaarderingsreserves</b>		
Stand per 1 januari	417.137.730	350.429.194
Mutatie door verkoop en sloop	-3.140.791	-5.066.816
Mutatie door herwaardering	-57.933.951	-1.515.757
Stand per 31 december	<b>356.062.988</b>	<b>417.137.730</b>

Per 31 december 2023 is totaal € 355 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 344 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 € 421 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## G2 Overige reserves

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	158.646.915	146.375.996
Mutatie door verkoop en sloop	3.140.791	5.066.816
Mutatie door herwaardering	57.933.951	1.515.757
Resultaat Marenland per 31 oktober	104.725	0
Resultaat boekjaar	-61.488.104	5.688.347
	-308.637	12.270.919
Stand per 31 december	158.338.278	158.646.915

## G3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

### Realisatie 2023 (x € 1)

Totale opbrengsten	35.019.838
Totale kosten	-27.468.926
Waardeveranderingen vastgoed	-63.079.169
Saldo financiële baten en lasten	-4.347.451
Saldo overige posten	0
Belastingen	-1.507.671
<b>Resultaat</b>	<b>-61.383.379</b>

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

Belastingen	1.507.671
Waardeveranderingen	63.079.169

### Genormaliseerd resultaat

**3.203.461**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € -61.383.379 ten laste van de overige reserves te brengen, voor zover dit niet ten laste van de herwaarderingsreserve komt.

<b>H. Voorzeningen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
------------------------	-------------------	-------------------

**H1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen**

Saldo 1 januari	4.648.983	0
Vrijval	-500.226	0
Dotatie	2.810.268	4.648.983
Stand per 31 december	<u>6.959.025</u>	<u>4.648.983</u>

De vrijval van de voorziening heeft betrekking op het project nieuwbouw Van Linschotenstraat te Hoogezand (€ 346.249) en voor het project verduurzamen Spokie Hoogezand (€ 153.797). De dotatie heeft betrekking op mutatie voorziening Marenland (€ 48.818). Voor project Nieuwborgen is een ORT berekend van € 2.057.369 en voor het project Waterstofwijk Wagenborgen is een extra bedrag van € 704.081 opgenomen als ORT.

<b>H2 Latente belastingverplichtingen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
---	-------------------	-------------------

Saldo 1 januari	2.360.000	0
Mutatie	41.000	2.360.000
Saldo 31 december	<u>2.401.000</u>	<u>2.360.000</u>

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

<b>H3 Overige voorzieningen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Saldo 1 januari	763.095	0
Mutatie	-31.045	763.095
Saldo 31 december	<u>732.050</u>	<u>763.095</u>

Er wordt een voorziening milieuverplichting opgenomen voor de bodemsamering op het perceel aan de Hoofdstraat / Keyserstraat te Hoogezand ad. € 732.050. De jubileumvoorziening van Marenland (€ 31.045) valt helemaal vrij in 2023.



<b>I. Langlopende schulden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>II Schulden aan overheid</b>		
Nominaal saldo 1 januari	1.210.686	1.210.686
Opgenomen in het boekjaar	0	0
Afgelost in het boekjaar	-1.210.686	0
Nominaal saldo 31 december	0	1.210.686
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	0	-1.210.686
Langlopend per 31 december	0	0
<b>I2 Schulden aan banken</b>		
Nominaal saldo 1 januari	170.829.449	123.351.273
Opgenomen in het boekjaar	3.500.000	6.800.000
Afgelost in het boekjaar	-16.817.644	-13.035.608
Nominaal saldo 31 december	157.511.805	170.829.449
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.796.865	-10.617.645
Nominaal langlopend per 31 december	153.714.940	160.211.804
Saldo Agio Vestialening 1 januari	2.084.458	2.133.807
Toevoeging in het boekjaar	0	0
Saldo 31 december	2.084.458	2.133.807
Af: vrijval komend boekjaar	-49.613	-49.349
Agio langlopend per 31 december	2.034.845	2.084.458
Saldo embedded swaptions 1 januari	1.594.443	1.594.443
Af: vervroegd uitoefenen extendible lening	-1.594.443	0
	0	1.594.443
Rentevergoeding voor vroegtijdige uitoefening derivaat	1.559.445	
Af: vrijval marktwaarde	-33.076	
Saldo 31 december	1.526.369	
Totaal schulden aan banken per 31 december	157.276.155	163.890.706

#### *Borging door WSW*

Ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 154.801.000 (2022: € 125.126.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 0,17 tot en met 0,27 punten boven Euribor.

Bovenstaande (agio Vestalening) 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.

	31-12-2023	31-12-2022
Totaal nominale leningenportefeuille	157.511.805	172.040.135
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.796.865	-11.828.330
Nominaal langlopend per 31 december	153.714.940	160.211.804

Het contractuele aflossingsbestanddeel op de leningen zal in 2024 € 3.796.865 bedragen.

Het totaalbedrag van de langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaren bedraagt € 129.644.500.

De gemiddelde rentevoet ultimo 2023 bedraagt 2,64% voor leningen kredietinstellingen (in een range van -0,39 % t/m 5,159 %). De totale gemiddelde rentevoet ultimo 2023 bedraagt 2,64 %. De rentepercentages zijn overwegend vast van aard.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31-12-2023 € 165,7 miljoen.

<b>I3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Saldo 1 januari	620.560	577.745
Mutatie a.g.v. verkoop	0	0
Herwaarderingen	28.584	42.816
Stand per 31 december	649.144	620.560

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 2023 betrekking op 5 woningen (2022: 5 woningen).

<b>I4 Overige schulden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Waarborgsommen t.b.v.:		
- Gezins Vervangend Tehuis Kleinemeesterstraat-Sappemeer	8.646	8.646
- Noorderborgh-Sappemeer	7.500	7.500
- Terracotta Kerkstraat 36-Hoogezand	5.000	5.000
- Hospice Kerkstraat 239-241-Hoogezand	3.150	3.150
- bewoners voormalig Marenland	0	121.071
Totaal	24.296	145.367

<b>J. Kortlopende schulden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Deze post is als volgt samengesteld:

10.1 Schulden aan banken	3.846.478	11.877.679
10.2 Schulden aan leveranciers	2.732.840	927.668
10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.950.933	3.829.791
10.4 Overlopende passiva	17.131.950	14.204.833
<b>Totaal</b>	<b>26.662.201</b>	<b>30.839.971</b>

<b>J1 Schulden aan banken</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Aflossingsverplichting voor het komende boekjaar	3.796.865	11.828.330
Vrijval van het agio Vestialening komend boekjaar	49.613	49.349
<b>Totaal</b>	<b>3.846.478</b>	<b>11.877.679</b>

### **J2 Schulden aan leveranciers**

Dit betreft de openstaande crediteuren.

<b>J3 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
--	-------------------	-------------------

De specificatie is als volgt:

* Loonheffing	179.814	259.302
* Nog af te dragen omzetbelasting	2.634.628	2.504.121
* Premies sociale verzekeringen	82.997	143
* Vennootschapsbelasting	0	1.054.150
* Pensioenpremies	53.494	12.075
<b>Totaal</b>	<b>2.950.933</b>	<b>3.829.791</b>

<b>J4 Overlopende passiva</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
De specificatie is als volgt:		
* Niet vervallen rente	1.985.732	2.148.847
* Verplichtingen inzake vakantiedagen	239.921	218.745
* Kosten accountantscontrole en taxatie marktwaarde	206.027	188.259
* Vooruitontvangen huur	461.413	359.862
* Rekening courant personeelsvereniging	1.013	1.052
* Investeringsverplichting Recreatieruimte Melkweg	36.317	35.560
* Te verrekenen servicekosten	289.430	319.757
* MVA in ontwikkeling	0	702.423
* Prijsplafond energielasten	0	43.320
* Schadeherstel aardbevingen	343.111	148.338
* Subsidieregeling blok A, B, C en E	8.058.139	9.884.279
* Subsidieregeling Batch 1588	3.970.770	0
* Afrekening Marenland	1.522.993	0
* Overige	17.083	154.392
<b>Totaal</b>	<b>17.131.950</b>	<b>14.204.833</b>

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 2023	9.884.279
In 2023 is ontvangen	6.268.724
Af: besteed voor verbeteringen	-8.094.864
Saldo 31 december 2023	<u>8.058.139</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 2024 zullen worden besteed, is de subsidie ultimo 2023 opgenomen onder J4 overlopende passiva (afgehandeld binnen één jaar).

## Niet uit balans blijvende 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 2022. 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

bedragen \* € 1.000

	Totaalbedrag	< 1 jaar	1-5 jaar
Nieuwbouw van huurwoningen	7.557	7.557	-
Onderhoud en verbeteringen	1.594	1.594	-
CV-onderhoud	511	511	-
Automatisering	2.159	617	1.542
Totaal	11.821	10.279	1.542

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant) verplichting ad. € 7.557.000 inzake nieuwbouwprojecten van huurwoningen.

Dit gaat om 22 woningen Klauckelaan te Appingedam. De bouw van 14 woningen aan de Citer in Appingedam en nieuwbouw van 18 woningen aan de Van Linschotenstraat in Hoogezand.

Daarnaast is sprake van restant verplichtingen ad € 1.594.000 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 2024 aangegaan voor een totaalbedrag van € 511.000.

Voor licenties zijn tot en met 2024 € 617.000 aan verplichtingen aangegaan; t/m 2028 nog eens € 1.542.000.

### 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)

Omschrijving		2023			2022		
		DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(Functioneel model)							
Huuropbrengsten	11	34.084.453	950.588	35.035.041	33.924.640	1.310.053	35.234.694
Opbrengsten servicecontracten	12.1	986.150	25.202	1.011.351	1.011.881	77.826	1.089.707
Lasten servicecontracten	12.2	-932.340	-46.289	-978.628	-1.011.278	-35.073	-1.046.351
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.177.609	-104.726	-3.282.335	-2.888.981	-125.397	-3.014.378
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-16.177.300	-511.295	-16.688.595	-11.073.945	-423.258	-11.497.204
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-3.201.530	-75.569	-3.277.099	-3.270.690	-97.847	-3.368.537
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>11.581.824</b>	<b>237.911</b>	<b>11.819.735</b>	<b>16.691.628</b>	<b>706.303</b>	<b>17.397.932</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.409.399	1.106.922	9.516.320	997.576	1.198.471	2.196.047
Toegerekende organisatiekosten		-47.169	-1.449	-48.619	-15.643	-23.034	-38.677
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-9.581.018	-914.764	-10.495.782	-656.844	-1.302.588	-1.959.432
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	16	<b>-1.218.789</b>	<b>190.708</b>	<b>-1.028.081</b>	<b>325.089</b>	<b>-127.151</b>	<b>197.938</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-3.518.230	0	-3.518.230	-1.816.793	284.461	-1.532.332
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	17.2	-59.171.106	-418.418	-59.589.524	-2.530.769	-627.871	-3.158.640
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	17.3	28.584	0	28.584	42.816	0	42.816
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-62.660.752</b>	<b>-418.418</b>	<b>-63.079.169</b>	<b>-4.304.745</b>	<b>-343.411</b>	<b>-4.648.156</b>
Overige organisatiekosten	21	-2.483.965	-63.188	-2.547.152	2.926.397	249.193	3.175.589
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-577.079	-25.691	-602.770	-511.332	-29.957	-541.290
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		109.478	1.430	110.908	71.463	2.379	73.842
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.548.251	-928	-4.549.179	-2.235.108	-46.631	-2.281.738
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	23	<b>-4.438.773</b>	<b>502</b>	<b>-4.438.271</b>	<b>-2.163.644</b>	<b>-44.252</b>	<b>-2.207.896</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen</b>		<b>-59.797.534</b>	<b>-78.175</b>	<b>-59.875.708</b>	<b>12.963.391</b>	<b>410.725</b>	<b>13.374.117</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	24	-1.431.718	-75.953	-1.507.671	-3.597.467	-167.799	-3.765.266
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-61.229.252</b>	<b>-154.127</b>	<b>-61.383.379</b>	<b>9.365.924</b>	<b>242.925</b>	<b>9.608.851</b>

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

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

\* Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op basis van aantal eenheden. Hierbij gelden woningen en ZOG voor 1 eenheid. Parkeren voor 0,2 en BOG voor 3 eenheden. Dit resulteert in toerekening aan DAEB-activiteiten van is 96,5%.

Omschrijving	2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>11. Huren</b>						
Te ontvangen netto huur woningen	34.703.648	558.170	35.261.818	34.069.736	878.036	34.947.773
Af: Huurderving wegens leegstand	-1.071.850	-5.911	-1.077.761	-693.522	-11.995	-705.517
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-123.439	-3.678	-127.118	-127.191	-1.761	-128.952
Overige netto huur niet zijnde woningen	576.187	415.660	991.847	679.841	454.733	1.134.574
Af: Huurderving wegens leegstand	-93	-13.653	-13.746	-4.224	-8.960	-13.184
<b>Totaal</b>	<b>34.084.453</b>	<b>950.588</b>	<b>35.035.041</b>	<b>33.924.640</b>	<b>1.310.053</b>	<b>35.234.694</b>
De huurderving bedraagt 3,4% (2022: 2,3%) van de jaarhuur.						
<b>12. Servicecontracten</b>						
Te ontvangen opbrengsten servicecontracten	1.013.893	26.350	1.040.243	1.033.705	78.441	1.112.145
Af: Derving wegens leegstand	-27.744	-1.148	-28.891	-21.825	-614	-22.438
12.1 Totaal opbrengsten servicecontracten	986.150	25.202	1.011.351	1.011.881	77.826	1.089.707
12.2 Totaal lasten servicecontracten	-932.340	-46.289	-978.628	-1.011.278	-35.073	-1.046.351
<b>Totaal</b>	<b>53.810</b>	<b>-21.087</b>	<b>32.723</b>	<b>603</b>	<b>42.753</b>	<b>43.356</b>
<b>13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten</b>						
Administratiekosten servicekosten	15.400	1.153	16.552	0	0	0
Toegerekende personeelskosten	-1.994.380	-59.430	-2.053.811	-2.154.574	-83.688	-2.238.263
Toegerekende afschrijvingen	-296.666	-8.840	-305.506	-200.046	-8.155	-208.201
Toegerekende overige bedrijfslasten	-901.962	-37.609	-939.570	-534.361	-33.553	-567.914
<b>Totaal</b>	<b>-3.177.609</b>	<b>-104.726</b>	<b>-3.282.335</b>	<b>-2.888.981</b>	<b>-125.397</b>	<b>-3.014.378</b>
<b>14. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>						
Onderhoudslasten (dagelijks)	-5.264.306	-58.896	-5.323.202	-2.389.933	-109.691	-2.499.624
Onderhoudslasten (planmatig)	-6.946.935	-320.732	-7.267.667	-5.074.970	-161.376	-5.236.346
	-12.211.241	-379.629	-12.590.869	-7.464.903	-271.067	-7.735.970
Toegerekende personeelskosten	-2.505.745	-74.668	-2.580.413	-2.033.439	-78.983	-2.112.422
Toegerekende afschrijvingen	-372.705	-11.134	-383.839	-256.299	-10.449	-266.747
Toegerekende overige bedrijfslasten	-1.087.609	-45.865	-1.133.473	-1.319.304	-62.759	-1.382.064
<b>Totaal</b>	<b>-16.177.300</b>	<b>-511.295</b>	<b>-16.688.595</b>	<b>-11.073.945</b>	<b>-423.258</b>	<b>-11.497.204</b>
<b>15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>						
Verhuurdersheffing en sectorspecifieke heffingen	-26.380	-793	-27.173	-559.111	0	-559.111
Belastingen en verzekeringen	-2.989.290	-67.462	-3.056.752	-2.503.911	-91.127	-2.595.038
Diverse directe exploitatielasten	-185.859	-7.314	-193.174	-207.667	-6.721	-214.388
<b>Totaal</b>	<b>-3.201.530</b>	<b>-75.569</b>	<b>-3.277.099</b>	<b>-3.270.690</b>	<b>-97.847</b>	<b>-3.368.537</b>



Omschrijving	2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>						
Opbrengst verkopen bestaande bezit	8.434.578	1.106.922	9.541.500	944.750	1.200.000	2.144.750
Overige opbrengsten verkoop	0	0	0	52.826	0	52.826
Af: Verkoopkosten	-25.180	0	-25.180	-11.089	-15.613	-26.702
Af: Boekwaarde	-9.581.018	-914.764	-10.495.782	-656.844	-1.302.588	-1.959.432
Af: Toegerekende personeelskosten	-8.126	-242	-8.368	-2.837	-5.311	-8.148
Af: Toegerekende afschrijvingen	-1.209	-36	-1.245	-727	-295	-1.023
Af: Toegerekende overige bedrijfslasten	-37.834	-1.171	-39.006	-990	-3.343	-4.334
<b>Totaal</b>	<b>-1.218.789</b>	<b>190.708</b>	<b>-1.028.081</b>	<b>325.089</b>	<b>-127.151</b>	<b>197.938</b>
In het boekjaar zijn 8 (2022: 6) woningen en 2 keer zorgvastgoed en 1 school (Olingermeeden) van voormalig Woongroep Marenland verkocht.						
<b>17.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille</b>						
- Sloop Burg. Klauckelaan, Appingedam	0	0	0	-2.387.271	0	-2.387.271
- Sloop K. ter Laanstraat, Appingedam	-1.249.224	0	-1.249.224	0	0	0
- Sloop Aduardstr/KampIn/Sitterstr A'dam	0	0	0	-640.388	0	-640.388
- Sloop Van Linschotenstraat, Hoogezand	0	0	0	-2.099.133	0	-2.099.133
- Sloop 2 woningen Nieuwolda (correctie 2018)	0	0	0	-205.837	0	-205.837
- Projecten ML, Appingedam	-7.782	0	-7.782	-1.721.714	0	-1.721.714
Hieronder staan de onrendabele toppen* van de volgende complexen in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie:						
- Nieuwbouw Van Linschotenstraat, Hoogezand	346.429	0	346.429	-1.829.776	0	-1.829.776
- Waterstofwijk, Wagenborgen	-704.081	0	-704.081	-841.365	0	-841.365
- Verduurzamen Spokie, Hoogezand	153.797	0	153.797	-304.992	0	-304.992
- Milieuplichting Hoofd-/Keyserstraat, Hoogezand	0	0	0	-732.050	0	-732.050
- Nieuwolda en Wagenborgen aardgasvrij	-2.057.369	0	-2.057.369	0	0	0
Diversen:						
- NAM waardeclaim	0	0	0	8.945.733	284.461	9.230.194
<b>Totaal</b>	<b>-3.518.230</b>	<b>0</b>	<b>-3.518.230</b>	<b>-1.816.793</b>	<b>284.461</b>	<b>-1.532.332</b>

\* Volgens RJ 645.218 moet er voor projecten waarvan de kostprijs hoger is dan de marktwaarde een voorziening onrendabele investering genomen worden. Deze 'onrendabele top' wordt afgeboekt voor complexen in ontwikkeling en gepresenteerd onder "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille"

Omschrijving	2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>						
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	-59.171.106	-418.418	-59.589.524	-2.530.769	-627.871	-3.158.640
<b>Totaal</b>	<b>-59.171.106</b>	<b>-418.418</b>	<b>-59.589.524</b>	<b>-2.530.769</b>	<b>-627.871</b>	<b>-3.158.640</b>
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.						
<b>17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>						
Waardeveranderingen Verkoop onder Voorwaarden	28.584	0	28.584	42.816	0	42.816
<b>Totaal</b>	<b>28.584</b>	<b>0</b>	<b>28.584</b>	<b>42.816</b>	<b>0</b>	<b>42.816</b>
<b>18. Afschrijvingen materiële vaste activa</b>						
Bedrijfsgebouwen			-53.312			-52.464
Transportmiddelen			-71.950			-70.925
Inventaris			-730.800			-23.891
Andere vaste bedrijfsmiddelen			-33.072			-502.063
<b>Totaal</b>			<b>-889.134</b>			<b>-649.344</b>
Toerekening aan						
13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	-296.666	-8.840	-305.506	-200.046	-8.155	-208.201
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	-372.705	-11.134	-383.839	-256.299	-10.449	-266.747
16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	-1.209	-36	-1.245	-982	-40	-1.023
21. Overige organisatiekosten	-159.730	-4.760	-164.490	-138.692	-5.654	-144.346
22. Leefbaarheid	-33.068	-985	-34.054	-27.890	-1.137	-29.027
<b>Totaal</b>	<b>-863.379</b>	<b>-25.755</b>	<b>-889.134</b>	<b>-623.909</b>	<b>-25.435</b>	<b>-649.344</b>
<b>19. en 20. Personeelskosten</b>						
Lonen en salarissen			-3.527.030			-4.016.029
Sociale lasten			-446.301			-480.490
Pensioenlasten			-756.398			-555.271
Overige personeelskosten			-1.247.602			-680.005
<b>Totaal</b>			<b>-5.977.330</b>			<b>-5.731.795</b>
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:						
13. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	-1.994.380	-59.430	-2.053.811	-2.154.574	-83.688	-2.238.263
14. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.505.745	-74.668	-2.580.413	-2.033.439	-78.983	-2.112.422
16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	-8.126	-242	-8.368	-7.843	-305	-8.148
21. Overige organisatiekosten	-1.073.808	-31.998	-1.105.806	-1.100.363	-42.740	-1.143.104
22. Leefbaarheid	-222.313	-6.618	-228.932	-221.263	-8.594	-229.858
<b>Totaal</b>	<b>-5.804.373</b>	<b>-172.957</b>	<b>-5.977.330</b>	<b>-5.517.484</b>	<b>-214.311</b>	<b>-5.731.795</b>

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 60,1 (2022: 52,3).

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 2023 op 131,5% (2022: 133,7%). Het aantal werknemers bedroeg ultimo dit jaar 71 (63,2 fte).

### WNT-verantwoording Groninger Huis

De WNT is van toepassing op Woonstichting Groninger Huis. Het voor Woonstichting Groninger Huis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000.

Het betreft het bezoldigingsmaximum dat is gebaseerd op klasse F.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	L.K. Broekhuizen
<b>Functiegegevens</b>	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01.01-31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.224
Beloningen betaalbaar op termijn	21.047
Bezoldiging	163.271
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	187.000
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 2022	
bedragen x € 1	L.K. Broekhuizen
<b>Functiegegevens</b>	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01.01-31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
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.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2023</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	<b>H.K. Pot</b>	<b>M.R. Cnossen</b>	<b>O.G. Hartman- Togtema</b>	<b>O.G. Hartman- Togtema</b>	<b>H.H. van Voorn</b>	<b>D.E. Gerds</b>
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2023	01.01-17.04	01.01-31.12	01.01-17.04	18.04-25.06	01.01-31.12	01.01-31.12
	26.06-31.12		26.06-31.12			
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	14.027	9.352	6.892	2.459	9.352	9.352
Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum	22.747	18.700	15.165	5.303	18.700	18.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	14.027	9.352	6.892	2.459	9.352	9.352
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2022</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>H.K. Pot</b>	<b>M.R. Cnossen</b>	<b>O.G. Hartman- Togtema</b>	<b>H.H. van Voorn</b>	<b>D.E. Gerds</b>
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2022	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	13.627	9.085	9.085	9.085	9.085
Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## WNT-verantwoording voormalig Woongroep Marenland

De WNT is van toepassing op Stichting Christelijke Woongroep Marenland. Het voor Stichting Christelijke Woongroep Marenland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 140.000.

Het betreft het bezoldigingsmaximum dat is gebaseerd op klasse D.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	M. Drijver	P.A.C. Tazelaar
<b>Functiegegevens</b>	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01.07-14.07	15.07-31.10
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,9	1,0
Dienstbetrekking?	nee	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	6.599	35.615
Beloningen betaalbaar op termijn	0	6.192
Bezoldiging	6.599	41.807
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	6.599	55.844
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	P.A.C. Tazelaar
<b>Functiegegevens</b>	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01.01-31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.
Dienstbetrekking?	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.
Bezoldiging	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	n.v.t.
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.

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

<b>Gegevens 2022 &amp; 2023</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>M. Drijver</b>	<b>M. Drijver</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur	Directeur
Kalenderjaar	2023	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01.01-30.06	12.07-31.12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6,0	6,0
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	552	600
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 212	€ 206
	117.024	123.600
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	240.624	240.624
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>		
Bezoldiging in de betreffende periode	98.316	96.286
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	194.602	194.602
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

*Ic. Toezichthoudende topfunctionarissen*

<b>Gegevens 2023</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>M.G. Poorthuis</b>	<b>I. Noordhoff</b>	<b>B. Plandsoen</b>	<b>G.W. Postma</b>	<b>H.A. Weitenberg</b>
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2023	01.01-31.10	01.01-31.10	01.01-31.10	01.01-31.10	01.01-31.10
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	14.000	9.333	9.333	9.333	9.333
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.362	15.575	15.575	15.575	15.575
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	14.000	9.333	9.333	9.333	9.333
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.

<b>Gegevens 2022</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	<b>M.G. Poorthuis</b>	<b>M.G. Poorthuis</b>	<b>I. Noordhoff</b>	<b>B. Plandsoen</b>	<b>G.W. Postma</b>	<b>H.A. Weitenberg</b>
<b>Functiegegevens</b>	lid	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2022	01.01-30.04	01.05-30.06 12.07-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.05-31.12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	3.626	10.880	10.880	10.880	10.880	7.253
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	4.471	13.078	13.600	13.600	13.600	9.129

### Overschrijding totale bezoldiging van RvC

Er geldt een maximaal bezoldigingsbudget voor de gehele RvC dat de RvC niet mag overschrijden. Dit budget bedraagt 52% van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband.

Omdat de juridische splitsing per 1 januari 2023 is ingegaan worden de RvC leden van Stichting Woongroep Marenland over heel 2023 meegenomen in de bezoldiging. Het maximum van 52% wordt daardoor overschreden.

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Omschrijving	2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>21. Overige organisatiekosten</b>						
Overige bedrijfsopbrengsten	902.415	12.257	914.672	5.292.929	342.356	5.635.285
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	-23.118	-568	-23.686	-18.423	-586	-19.008
Obligoheffing WSW	-167.935	-5.114	-173.049	-60.998	-1.940	-62.938
Toegerekende personeelskosten	-1.073.808	-31.998	-1.105.806	-1.100.363	-42.740	-1.143.104
Toegerekende afschrijvingen	-159.730	-4.760	-164.490	-138.692	-5.654	-144.346
Toegerekende overige bedrijfslasten	-1.961.788	-33.005	-1.994.793	-1.048.056	-42.243	-1.090.300
<b>Totaal</b>	<b>-2.483.965</b>	<b>-63.188</b>	<b>-2.547.152</b>	<b>2.926.397</b>	<b>249.193</b>	<b>3.175.589</b>

### Honoraria van de accountant

De honoraria van de controlerende accountant Mazars zijn:

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

	2023	2022
	141.437	96.498
	0	0
	6.292	0
	141.437	96.498

Omschrijving	2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>22. Leefbaarheid</b>						
Onderhoud woonomgeving	-225.233	-13.991	-239.223	-145.717	-14.677	-160.394
Toegerekende personeelskosten	-222.313	-6.618	-228.932	-221.263	-8.594	-229.858
Toegerekende afschrijvingen	-33.068	-985	-34.054	-28.099	-1.144	-29.243
Toegerekende overige bedrijfslasten	-96.465	-4.096	-100.561	-116.252	-5.543	-121.795
<b>Totaal</b>	<b>-577.079</b>	<b>-25.691</b>	<b>-602.770</b>	<b>-511.332</b>	<b>-29.957</b>	<b>-541.290</b>
<b>23. Financiële baten en lasten</b>						
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>						
* Overige rentebaten	109.478	1.430	110.908	71.463	2.379	73.842
<b>Totaal</b>	<b>109.478</b>	<b>1.430</b>	<b>110.908</b>	<b>71.463</b>	<b>2.379</b>	<b>73.842</b>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>						
* Rente leningen	-4.458.359	0	-4.458.359	-4.252.128	-180.361	-4.432.490
* Borgstellingsvergoeding WSW	-38.649	-928	-39.577	0	0	0
* Bereidstellingsprovisie Obligolening WSW	-51.243	0	-51.243	0	0	0
* Overige rentelasten	0	0	0	2.017.021	133.730	2.150.751
<b>Totaal</b>	<b>-4.548.251</b>	<b>-928</b>	<b>-4.549.179</b>	<b>-2.235.108</b>	<b>-46.631</b>	<b>-2.281.738</b>

Omschrijving	2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>24. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering</b>						
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar	-1.518.602	-80.562	-1.599.163	-4.192.467	-186.720	-4.379.187
Idem, voorgaande jaren	290.964	15.436	306.400	3.388.506	107.749	3.496.255
Mutatie fiscale (actieve) latentie a.g.v. afschrijvingen	-165.147	-8.761	-173.908	-220.004	-6.996	-227.000
Mutatie fiscale (actieve) latentie a.g.v. Vestiadeal	0	0	0	-267.494	-8.506	-276.000
Mutatie fiscale (passieve) latentie a.g.v. onderhoudsvoorziening	-38.935	-2.065	-41.000	-2.287.268	-72.732	-2.360.000
Totaal te betalen vennootschapsbelasting	-1.431.718	-75.953	-1.507.671	-3.578.728	-167.204	-3.745.932
Belastingrente	0	0	0	-18.738	-596	-19.334
<b>Totaal</b>	<b>-1.431.718</b>	<b>-75.953</b>	<b>-1.507.671</b>	<b>-3.597.467</b>	<b>-167.799</b>	<b>-3.765.266</b>

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

Het wettelijk belastingtarief bedraagt over de eerste schijf (€ 0 – € 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 winstbestandsdelen.

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2023.

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

<b>Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2023 (voor belastingen)</b>	-59.875.708
Bij: - Fiscaal hogere boekwinst verkopen	1.498.342
- Fiscaal geen waardeveranderingen	63.079.169
- Fiscaal lagere onderhoudskosten	375.972
- Beperkt aftrekbare kosten	18.296
- Generieke renteaftrekbeperking	2.620.811
- Ontrekking herinvesteringsreserve	1.068.991
	<u>68.661.581</u>
Af: - Fiscaal hogere afschrijvingen	-33.101
- Fiscaal hogere dotatie voorzieningen	-31.045
- Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-257.055
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-68.474
- Aanwending herinvesteringsreserve	-1.068.991
- Dotatie herinvesteringsreserve	-1.068.991
	<u>-2.527.657</u>
<b>Belastbaar resultaat 2023</b>	<u><b>6.258.216</b></u>

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € - 61.383.379 als volgt te bestemmen:

\* Het gerealiseerde (exploitatie)resultaat over het boekjaar 2023

ad € - 308.637 ten laste van de overige reserves te brengen;

\* Het niet-gerealiseerde resultaat ad € - 61.074.742 (bestaande uit niet-gerealiseerde

waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten laste van de herwaarderingreserve te brengen.



## Toelichting op kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1)

Omschrijving	2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>(Directe methode)</b>						
Huurontvangsten	33.695.090	1.220.010	34.915.101	33.771.287	1.416.891	35.188.178
Vergoedingen	823.066	29.801	852.867	1.065.910	35.669	1.101.579
Overheidsontvangsten	0	0	0	4.759.655	250.069	5.009.724
Overige bedrijfsontvangsten	1.199.613	43.435	1.243.047	288.595	10.004	298.599
Ontvangen interest	19.138	693	19.831	1.983	57	2.040
<b>A</b>	<b>35.736.907</b>	<b>1.293.939</b>	<b>37.030.846</b>	<b>39.887.431</b>	<b>1.712.689</b>	<b>41.600.120</b>
Erfpacht	-25.696	-930	-26.626	0	0	0
Betalingen aan werknemers	-4.933.761	-178.638	-5.112.400	-4.296.978	-159.844	-4.456.823
Onderhoudsuitgaven	-10.397.566	-376.468	-10.774.034	-7.361.440	-245.247	-7.606.687
Overige bedrijfsuitgaven	-11.200.210	-405.530	-11.605.740	-7.373.040	-276.708	-7.649.748
Betaalde interest	-4.539.818	-164.375	-4.704.193	-4.191.812	-155.882	-4.347.694
Sectorspecifieke heffing	-237.748	-671	-238.419	-94.724	-3.329	-98.053
Verhuurderheffing	0	0	0	-535.770	0	-535.770
Leefbaarheid externe uitgaven	-171.654	-6.215	-177.870	-55.946	-1.680	-57.626
Vennootschapsbelasting	-3.411.366	-123.517	-3.534.883	-3.647.439	-87.461	-3.734.900
<b>B</b>	<b>-34.917.819</b>	<b>-1.256.345</b>	<b>-36.174.164</b>	<b>-27.557.149</b>	<b>-930.153</b>	<b>-28.487.301</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A+B)</b>	<b>819.088</b>	<b>37.594</b>	<b>856.683</b>	<b>12.330.282</b>	<b>782.536</b>	<b>13.112.818</b>
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>						
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.445.452	341.995	9.787.446	926.779	1.359.806	2.286.584
Verkoopontvangsten grond	19.076	0	19.076	125.464	0	125.464
<b>C</b>	<b>9.464.528</b>	<b>341.995</b>	<b>9.806.523</b>	<b>1.052.243</b>	<b>1.359.806</b>	<b>2.412.048</b>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>						
Nieuwbouw huur	-10.417.185	0	-10.417.185	-9.981.507	0	-9.981.507
Verbeteruitgaven	-4.614.602	-367.457	-4.982.059	-2.640.741	0	-2.640.741
Aankoop	-1.106.796	0	-1.106.796	0	0	0
Investerings overig	-409.410	-14.824	-424.233	-946.501	-38.968	-985.469
<b>D</b>	<b>-16.547.993</b>	<b>-382.280</b>	<b>-16.930.273</b>	<b>-13.568.749</b>	<b>-38.968</b>	<b>-13.607.717</b>
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>						
Ontvangsten overig	8.397.953	304.068	8.702.021	16.122.026	470.842	16.592.869
<b>E</b>	<b>8.397.953</b>	<b>304.068</b>	<b>8.702.021</b>	<b>16.122.026</b>	<b>470.842</b>	<b>16.592.869</b>
<i>Financiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>						
Uitgaven overig	-249.905	-9.048	-258.953	-2.068.223	-65.766	-2.133.989
<b>F</b>	<b>-249.905</b>	<b>-9.048</b>	<b>-258.953</b>	<b>-2.068.223</b>	<b>-65.766</b>	<b>-2.133.989</b>
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (C+D+E+F)</b>	<b>1.064.583</b>	<b>254.734</b>	<b>1.319.317</b>	<b>1.537.297</b>	<b>1.725.914</b>	<b>3.263.211</b>

Omschrijving	2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Opgenomen door WSW geborgde leningen	3.500.000	0	3.500.000	10.164.153	0	10.164.153
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	0	0	0			0
<b>G</b>	<b>3.500.000</b>	<b>0</b>	<b>3.500.000</b>	<b>10.164.153</b>	<b>0</b>	<b>10.164.153</b>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-17.705.101	0	-17.705.101	-16.052.468	0	-16.052.468
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-323.228	0	-323.228	-248.293	0	-248.293
<b>H</b>	<b>-18.028.329</b>	<b>0</b>	<b>-18.028.329</b>	<b>-16.300.761</b>	<b>0</b>	<b>-16.300.761</b>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (G-/-H)</b>	<b>-14.528.329</b>	<b>0</b>	<b>-14.528.329</b>	<b>-6.136.608</b>	<b>0</b>	<b>-6.136.608</b>
<b>TOTAAL KASSTROOM = mutatie liquide middelen</b>	<b>-12.644.658</b>	<b>292.328</b>	<b>-12.352.329</b>	<b>7.730.971</b>	<b>2.508.450</b>	<b>10.239.421</b>
Liquide middelen per 1 januari	<b>12.490.854</b>	<b>2.680.793</b>	<b>15.171.646</b>	<b>4.759.882</b>	<b>172.343</b>	<b>4.932.225</b>
Liquide middelen per 31 december	<b>-153.804</b>	<b>2.973.121</b>	<b>2.819.317</b>	<b>12.490.854</b>	<b>2.680.793</b>	<b>15.171.646</b>

In 2022 heeft Marenland de vergoeding voor de waardedaling van de NAM geboekt onder Overheidsontvangsten, en daarmee onder operationele activiteiten. Groninger Huis heeft deze vergoeding geboekt onder Financiële Vaste Activa en daarmee onder investeringsactiviteiten, volgens de instructies van EZK. Op die manier had de vergoeding geen invloed op de ICR.



## 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 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2023; 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 het Controleprotocol WNT 2023 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.

## Controleaanpak frauderisico's

### Onze frauderisico-analyse

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. Woonstichting Groninger Huis heeft hierover verslag gedaan in de paragraaf risicomanagement op pagina 62 van het jaarverslag.

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 naleven van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en bezit van onroerend goed 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 manager bedrijfsvoering en de controller.

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

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. 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 (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf) ; en
  - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting Groninger Huis verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).
- 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. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat er op één bankrekening door meerdere functionarissen de mogelijkheid bestond om zelfstandig betalingen te kunnen verrichten.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. 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 verplichtingen.

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

Risico:	Werkzaamheden:
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen.

	<p>Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.</p>
	<p>Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.</p>
	<p>Wij hebben getoetst of de geselecteerde journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.</p>
Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	<p>Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting Groninger Huis en van de door Woonstichting Groninger Huis gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.</p>
	<p>Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.</p>
	<p>Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.</p>
	<p>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.</p>
Risico op onrechtmatige betalingen	<p>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</p>

	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 een aanwijzing geven voor fraude.

## 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 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 bestuur dat alle bekende aangelegenheden van het 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. Uit onze controlewerkzaamheden zijn geen aanwijzingen of redelijke vermoedens van fraude of niet naleven van wet- en regelgeving naar voren gekomen die van materieel belang worden geacht voor de jaarrekening.



## **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 in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Woonstichting Groninger Huis dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen 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 84 tot en met 86. 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 2023 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**

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, 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 gereede 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 inadequaet 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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, 27 juni 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA



**Welkom thuis bij Groninger Huis**

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

[groningerhuis.nl](https://groningerhuis.nl)

**forvis  
mazars**

Forvis Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
Identificatiedoeleinden

SvdW | 27-06-2024