



# Jaarverslag 2024

Zuidbroek, 14 mei 2025



**forv/s  
mazars**

Forvis Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
Identificatiedoeleinden

FM | 21-05-2025

# Jaarverslag 2024

**Status: definitief**

Opgesteld door directeur-bestuurder op 14 mei 2025

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 14 mei 2025

## 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 Gevolgen taakovername Marenland.....	8
1.2 Wensportefeuille.....	8
1.3 Kadern 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 Huurbevrozing.....	14
1.9 Verklaring.....	15
<b>2. Verslag van de Raad van Commissarissen.....</b>	<b>16</b>
2.1 Onze visie op toezicht.....	16
2.2 Samenstelling raad van commissarissen, honorering en nevenfuncties .....	18
2.3 Vergoeding commissarissen 2024 .....	19
2.4 Nevenfuncties commissarissen 2024.....	19
2.5 Functioneren RvC: kadern en richting .....	20
2.6 Permanente Educatie.....	21
2.7 Werkzaamheden RvC.....	22
2.8 Zelfevaluatie RvC 2024 .....	22
2.9 Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis.....	23
2.10 Verklaring.....	24
<b>Volkshuisvestingsverslag .....</b>	<b>25</b>
<b>3. Een passend huis voor iedereen.....</b>	<b>26</b>
3.1 Ontwikkelingen in ons werkgebied.....	26
3.2 Kwaliteit van het woningaanbod.....	30
3.3 Beschikbaarheid woningaanbod.....	31
<b>4. Wij maken wonen betaalbaar .....</b>	<b>35</b>
4.1 Betaalbaarheid woningaanbod.....	35
4.2 Huurbetaling en -achterstand .....	36
<b>5. Wonen en werken doen we groen .....</b>	<b>38</b>
5.1 Woonlasten en energetische maatregelen .....	38
5.2 Duurzaamheid en energiebeleid.....	39
5.3 GeWoon Groen .....	40
<b>6. Samen maken we het verschil in de wijk .....</b>	<b>41</b>
6.1 Wonen en leefbaarheid in de wijken en buurten .....	41
6.2 Overleg en afstemming.....	42
6.3 Omvang maatschappelijke investeringen.....	46
<b>7. Groninger Huis in ontwikkeling .....</b>	<b>48</b>
7.1 Opbouw en samenstelling werkorganisatie.....	48
7.2 Ontwikkeling organisatie en medewerkers .....	50
7.3 Arbeidsomstandigheden en verzuimbeleid .....	51

7.4	Verzuimcijfers .....	51
7.5	Medezeggenschap en personeelsvereniging .....	52
<b>8.</b>	<b>Groninger Huis geeft thuis .....</b>	<b>53</b>
8.1	Dienstverlening en klantrelaties .....	53
<b>9.</b>	<b>ESG Rapportage .....</b>	<b>57</b>
<b>10.</b>	<b>Financiële verantwoording: resultaat, verwachtingen, risicomanagement .....</b>	<b>59</b>
10.1	Jaarrekening 2024 .....	59
10.2	Controle, verslaglegging en regelgeving.....	60
10.3	De financiële toekomst.....	60
10.4	Marktwaaarde en beleidswaaarde.....	63
10.5	Risicobeheersing .....	65
10.6	Risicomanagement .....	67
10.7	Continuïteit .....	68
10.8	In-control verklaring.....	68
<b>11.</b>	<b>Kengetallen.....</b>	<b>70</b>
<b>12.</b>	<b>Jaarverslag ondernemingsraad .....</b>	<b>72</b>
<b>13.</b>	<b>Jaarrekening .....</b>	<b>74</b>

# Voorwoord

Dit is het jaarverslag 2024 van Woonstichting Groninger Huis met daarin opgenomen het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Met dit jaarverslag willen wij alle belanghouders van Groninger Huis inzicht geven in de geleverde prestaties en ons verantwoorden over het gevoerde beleid in 2024.

In 2024 hebben we wederom veel aandacht moeten besteden aan de gevolgen van de aardbevingen en de consequenties die dat heeft voor de versterking van onze woningen en het welbevinden van onze huurders. Steeds meer merken wij dat de trage afhandeling, de veranderende regels en de onzekerheid grote impact heeft op mensen.

We zien dat huurders soms murw worden, soms strijdbaar zijn en bijvoorbeeld de pers opzoeken. Maar tot resultaten of veranderingen leidt dit over het algemeen in beide gevallen niet.

We zien ook dat het herstel van onze woningen onder druk staat. Hierover hebben we veel gesprekken met de verantwoordelijke ministeries en de NCG. We zien dat het uitzoeken van complexe zaken zoals bijvoorbeeld staatssteun veel tijd kost. Het wordt voor de bewoners, met name de huurders van de 64 steenstripwoningen in Appingedam steeds moeilijker om dit vol te houden. We zijn in goed overleg met Rijk en NCG en werken aan een passende oplossingen voor schrijnende problematiek.

In 2024 is er wederom goed samengewerkt tussen de Kr8- en de G13-corporaties in de provincie Groningen. Corporaties vinden elkaar goed in overkoepelende thema's en onderlinge samenwerkingsverbanden.

In Wagenborgen is het project waterstof opgeleverd en zijn de woningen vanaf april 2024 voor hun warmtevraag niet meer afhankelijk van aardgas maar gaat dit via waterstof. Met dit project voegen we een nieuw en duurzaam alternatief toe aan het palet om woningen van het aardgas af te halen. Voor deze pilot waren vooraf 41 woningen geselecteerd. Daarvan hebben 33 huishoudens vrijwillig met deelname ingestemd. Hun woningen zijn verduurzaamd en voorzien van een warmtepomp en een waterstofketel in een hybride combinatie. Koken op aardgas is vervangen door inductie. De deelnemende bewoners hebben medewerking gegeven aan de verbouwing, maar hoefden er niet voor te betalen. Daarnaast is afgesproken dat zij voor levering van waterstof gedurende de looptijd van de pilot niet meer betalen dan voor aardgas op dat moment.

In 2024 hebben we verder gewerkt aan het professionaliseren van onze organisatie. We zijn verschillende projecten gestart die onder meer gaan leiden tot een betere dienstverlening, beter overzicht, betere processen, enzovoort. Dit alles in het licht van de actualisering van onze strategische koers in 2025 waarin we nu al voorzien dat we verdere verdiepingsslag op dit punt gaan maken.

We hebben in 2024 verdere stappen gezet in onze organisatieontwikkeling. Ons personeelsbeleid richt zich op ontwikkeling naar een duurzame en effectieve organisatie conform de doelstellingen uit de strategische koers. Ondersteunend hieraan hebben wij in 2024 ons functiehuis doorontwikkeld en zijn we van een organiek naar een generiek functiehuis gegaan. Kenmerkend hieraan is dat deze vorm organisch ruimte biedt aan interne doorstroom (loopbaanpaden).

Wanneer ik alle ontwikkelingen in 2024 bekijk, zowel die ik zelf heb meegemaakt als die waarvan ik op een andere manier kennis heb genomen, kan ik niet anders concluderen dat Groninger Huis weer 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. Ook zij hebben door allerlei omstandigheden een intensief jaar gehad. 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 en gewaardeerd.

De HAG heeft in 2024 te maken gehad met het afscheid van de bestuursleden die zijn afgetreden. We realiseren ons dat dit een grote impact heeft gehad op het werk dat verricht moest worden naast het zoeken naar een nieuwe structuur. Des te meer waarderen wij het dat de energie en de kwaliteit die de HAG levert, in interne en externe overleggen, daar niet onder geleden heeft.

Zuidbroek, 14 mei 2025

Laura Broekhuizen  
Directeur-bestuurder

# Bestuursverslag

# 1. Verslag van het bestuur

Het jaar 2024 stond in het teken van de uitwerking van de splitsing en fusie met Woongroep Marenland. Groninger Huis heeft circa 800 woningen in Appingedam van Marenland overgenomen. Deze woningen brachten voor een deel een grote opgave met zich mee.

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 2024 in alle opzichten een intensief jaar was.

## 1.1 Gevolgen taakovername Marenland

Per 1 november 2023 heeft de juridische splitsing van Stichting Christelijke Woongroep Marenland (Marenland) plaatsgevonden. Het betreft een zuivere splitsing waarbij Stichting Acantus, Woningstichting Goud Wonen, Woningstichting Wierden en Borgen en Woonstichting Groninger Huis als verkrijgende corporaties het bezit hebben overgenomen. In 2024 zijn we in de volle omvang geconfronteerd met de opgave die dat mee zich heeft meegebracht.

Het woningbezit van Marenland dat Groninger Huis heeft overgenomen ligt geheel in Appingedam, dus in het aardbevingsgebied. Met de splitsing en herverdeling wordt het mogelijk de volkshuisvestelijke opgave, en in het bijzonder de versterkingsopgave, voor nu en in de toekomst te realiseren. In het eerste jaar na de fusie hebben we de staat van de woningen en de problematiek die er in een aantal gevallen was, in kaart gebracht. Dit heeft geleid tot het inzicht dat er sprake is van ernstige problematiek die in een aantal gevallen moeilijk is op te lossen. Wij zijn inmiddels druk bezig om oplossingen te vinden en zijn daarover veelvuldig in overleg met het ministerie, de NCG en de gemeente en last but not least onze huurders. We boeken hierbij zeker successen, maar er is nog veel werk te verzetten.

Als gevolg van de overname van het bezit van Marenland heeft Groninger Huis met ingang van 2024 de OOB status (Organisatie van Openbaar Belang), omdat het aantal woningen dan meer is dan 5.000. Naar verwachting wordt de grens van het aantal woningen voor de OOB status met ingang van 2026 opgetrokken naar 20.000.

## 1.2 Wensportefeuille

In 2024 hebben we onze wensportefeuille weer verder geactualiseerd en gefinetuned. In de wensportefeuille zijn de uitgangspunten en de ambitie voor de komende jaren vastgelegd. De portefeuillestrategie van Groninger Huis is gebaseerd op onze volkshuisvestelijke doelstellingen en ambities met als basis 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 bijvoorbeeld 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.

De Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 zijn op 11 december 2024 ondertekend door de VNG, Aedes en het Rijk. Op het gebied van nieuwbouw wordt er strakker en op projectniveau gestuurd en gemonitord, bij duurzaamheid sturen we op warmtevraagreductie zodat corporaties meer woningen kunnen aanpakken, bij leefbaarheid zijn de verantwoordelijkheden van partijen beter verankerd. Zoals afgesproken bij de NPA-onderhandelingen in 2022, zouden de landelijke

prestatieafspraken na 2 jaar waar nodig worden aangepast naar de nieuwe realiteit. Deze onderhandelingen startten in het voorjaar van 2024 en leidden tot de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. Dit keer niet ondertekend door de Woonbond, maar door het Kabinet (onder leiding van Dick Schoof), VNG en Aedes tijdens de Woontop van VRO-minister Mona Keijzer op 11 december 2024.

Voor de nieuwe Nationale Prestatieafspraken is een financieel kader ontwikkeld: het Duurzaam Prestatiemodel (DPM). Dit model bewaakt of er landelijk voldoende middelen zijn om de afgesproken opgave te kunnen financieren. Ook moeten corporaties genoeg middelen overhouden om hun woningen goed te onderhouden. Dit geeft woningcorporaties meer zekerheid over hun financiële positie op de lange termijn. Als er een tekort ontstaat, volgt overleg over oplossingen. In 2025 worden maatregelen uitgewerkt die genomen kunnen worden als blijkt dat het duurzaam prestatiemodel niet meer sluit.

Parallel aan de ontwikkeling van het Duurzaam Prestatiemodel is ook de Werkwijze Solidariteit Woningcorporaties opgesteld. Tijdens het najaarscongres van Aedes op 21 november 2024 werd de werkwijze Solidariteit aangenomen. Er is een sectorcommissie ingesteld die na een hulpvraag van een corporatie bij elkaar komt om een advies aan het bestuur van Aedes uit te brengen. De leden van de commissie bestaan uit bestuurders en commissarissen van corporaties. De bestuurder van Groninger Huis is benoemd voor deze commissie.

De controle op de regelgeving is in handen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In 2024 heeft Groninger Huis regelmatig contact gehad met het WSW over diverse onderwerpen. Met de Aw is in 2024 weinig contact geweest.

### 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**

We kunnen pas dichtbij zijn als we weten 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 2024 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 en ruimtelijke 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. Wij werken hiervoor met fase-documenten, inclusief een evaluatiefase om te kijken naar marktaspecten en de 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.

## **1.4 Gevolgen gaswinning**

Ook in 2024 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. Dat geldt in hoge mate voor de bestuurder die voorzitter is van het overleg van de Kr8 corporaties. Maar het geldt ook voor veel andere medewerkers. In 2024 is er veel overleg geweest met de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) over de vergoedingen voor huurders vanuit Nij Begun. We hebben proactief input geleverd op de uitwerking van een drietal vergoedingen.

Vanuit de samenwerking met de Kr8 corporaties en het opgestelde Woonactieplan in 2023 werkt een werkgroep actief aan het verbeteren van de leefbaarheid in de

sloop-nieuwbouwwijken. Onder andere door in te zetten op actieve bewonersparticipatie en aandacht te hebben voor nazorg als huurders na een tijd in een wisselwoning te hebben gewoond terugkeren in een nieuwe aardbevingsbestendige woning.

In 2024 hebben we daarnaast veel tijd besteed aan de problematiek, die we zijn tegengekomen bij de woningen die we van Marenland hebben overgenomen. Ook hierover is veel afstemming geweest met de NCG, het Ministerie van EZK en de gemeente Eemsdelta om samen tot een oplossing te komen. Helaas zijn we voor een tweetal situaties nog niet tot een duurzame oplossing van de problemen gekomen en heeft dit in 2024 ertoe geleid dat er diverse keren media aandacht voor is geweest. Het streven is om onze huurders halverwege 2025 wel duidelijkheid te kunnen bieden over de toekomst van hun woning.

## 1.5 Financieel

Het resultaat over 2024 bedraagt € 26,4 miljoen positief, na belastingen. Het reële resultaat, zonder niet- beïnvloedbare posten is € 7,5 miljoen. In hoofdstuk 10 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. Op 1 juli 2024 is zij herbenoemd voor een periode van vier jaar.

Naam	Beroep	Nevenfuncties:
L.K. Broekhuizen-Smit	Directeur-bestuurder	Lid CvT 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 Voorzitter van de Kr8

## 1.7 Permanente educatie

Permanente Educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders van een organisatie die lid is van Aedes moeten in een periode van 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
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
Masterclass 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 actualiteitensessie G13	AKD	03-11-2023	2
Armoede in de regio	Kjenning	28-11-2023	2,5
Actualisering visie op besturen en toezicht houden	Atrivé	13-12-2023	1
De opgave in wonen en zorg	Noorderlingen	26-1-204	3
Omgaan met de impact van beeldvorming	Atrivé	6-3-2024	2
Actualiteit Financiering Woningcorporaties	SOM	4-4-2024	6
Management groep Perspectief	Kjenning	10-4-2024	7
Masterclass Polarisatie en Tweedeling	Corporatiehuis	18-4-2024	7
Praktijk Intervisie	OOA	24-5-2024	16
Dilemmaloga. Laat het speelveld werken!	Atrivé	29-5-2024	2
Themabijeenkomst Haal de regels uit de corporatie	Kjenning	18-6-2024	1
Innovatie Expeditie GeWOON Groen	Kjenning	28-10-2024	4
De veerkrachtige leider	Atrivé	8-11-2024	7
Financieel Beleid Woningcorporaties	SOM	29-11-2024	6
<b>Totaal</b>			<b>121</b>

In 2024 heeft de bestuurder over een periode van 12 maanden 61 PE-punten behaald. In 2022, 2023 en 2024 heeft de bestuurder over een periode van 36 maanden 121 PE-punten behaald. Dit betekent dat mevrouw Broekhuizen-Smit ruim heeft voldaan aan de eis van Aedes voor wat betreft de permanente educatie.

## 1.8 Huurbevrozing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede

bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Om wel aan de ratio's te kunnen blijven voldoen zal Groninger Huis onderzoeken welke bijsturing kan plaatsvinden. Te denken valt onder andere aan bezuinigen op onderhoud of verschuiven of stopzetten van werkzaamheden.

## 1.9 Verklaring

“Het bestuur verklaart hierbij dat Groninger Huis haar middelen overeenkomstig het bepaalde in de woningwet in 2024 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 de strategische koers van Groninger Huis, het portefeuilleplan, het financieel statuut en de jaarbegroting 2024.”

Laura Broekhuizen  
directeur-bestuurder  
Zuidbroek, 14 mei 2025

## 2. Verslag van de Raad van Commissarissen

### 2.1 Onze visie op toezicht

Woonstichting Groninger Huis is een corporatie met een uitgestrekt werkgebied in Noord- en Noordoost Groningen in de gemeenten Eemsdelta, Midden-Groningen en Oldambt. 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 een woning bij ons huren. We zijn oprecht geïnteresseerd in wat er speelt of leeft onder onze huurders en we zorgen ervoor dat we dichtbij zijn. Op deze manier voelen we ons verbonden met elkaar, onze huurders en de regio.

Groninger Huis dient een publiek belang. Dit legt een grote verantwoordelijkheid bij de organisatie en vraagt van medewerkers om oprecht te handelen vanuit 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 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 ondernemingsdoelstellingen 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 driedelig:

#### 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.

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

Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied (portefeuille) hebben, maar bovenal een helicopterview hebben. 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.

De RvC vergadert tenminste vijfmaal 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 2024 was mevrouw O.G. Hartman na een periode van acht jaar aftredend en niet herkiesbaar. De ontstane vacature is opgevuld met de benoeming van E.M. Meindersma als huurderscommissaris. De benoeming vond plaats na een bindende voordracht van de HAG.

Het aftreedrooster is in 2024 aangepast zodat er een geleidelijkheid in het aftreden is bewerkstelligd. De aftreeddata staan in tabel 2.1.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2024 opgenomen inclusief de momenten van (her)benoeming en aftreden. In 2025 is de voorzitter van de RvC aftredend en niet herkiesbaar.

**Tabel 2.1 Samenstelling RvC 31 december 2024**

Naam	M/V	Geboortedatum	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
H.K. Pot	V	22-03-1950	18-04-2019	18-04-2023	31-12-2025
M.R. Cnossen	M	03-01-1968	14-11-2018	14-11-2022	14-11-2026
D.E. Gerds	M	03-06-1975	04-09-2019	04-09-2023	01-03-2027
H.H. van Voorn	M	17-07-1954	04-09-2019	04-09-2023	04-09-2027
E.M. Meindersma	V	17-01-1980	22-05-2024		22-05-2028

**Tabel 2.2 Taakverdeling RvC**

Taak	Naam
Voorzitter	H.K. Pot
Lid Auditcommissie	H.H. van Voorn
	H.K. Pot
Lid renumerationcommissie	D.E. Gerds
	H.K. Pot

### 2.3 Vergoeding commissarissen 2024

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 2024 lid geweest van de RvC. Eén van de leden van de RvC is niet geheel 2024 lid van de RvC geweest vanwege een benoeming in de loop van het jaar. 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 2024

In het volgende overzicht zijn het beroep en de nevenfuncties van de afzonderlijke leden van de RvC in het jaar 2024 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 AvO – Libau</li> </ul>
E.M. Meindertsma	Manager bibliotheken bij BNF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid raad van inspiratie Wijkmakers</li> </ul>
M.R. Cnossen	Directeur–bestuurder Merk Fryslân	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid kernteam Destinatie Nederland</li> <li>- Lid RvT stadsschouburg De Harmonie Leeuwarden</li> <li>- Lid Omgevingsberaad Waddengebied</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 tot september 2024.</li> <li>- Freelancemedewerker blad Draf &amp; Rensport.</li> <li>- Voorzitter van de VvE parkeergarage Stoker/Brander (tot medio mei 2024)</li> </ul>
D.E. Gerds	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architect</li> <li>- Docent/onderzoeker bij de opleiding Built Environment van de Hanzehogeschool Groningen</li> </ul>	Geen

De RvC heeft vastgesteld, dat de onafhankelijkheid van de RvC en de individuele leden in 2024 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.

Er is expliciet aandacht besteed aan de meest recente handreiking van Aedes/VTW inzake vastgoedbezit. Na bespreking kon vastgesteld worden 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 de organisatie 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.

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 2024 en de te behalen punten in 2025 conform de eisen van de VTW.

**Tabel 2.4 PE punten**

PE-punten	Punten 2024	Te behalen 2025	Behaald 2025 t/m mei
M.R. Cnossen	2	6	0
H.K. Pot	3	3	0
H.H. van Voorn	7	0	0
D.E. Gerds	3	8	5
E.M. Meindertsma	14	0	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:

- de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2023;
- visie op toezicht;
- de managementletter 2023;
- de kwartaalrapportages;
- het huurbeleid 2024;
- de begroting 2025;
- meerjarenprognose 2026–2029;
- 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 2023, de begroting 2025, de fiscale memo en de meerjarenbegroting behandeld. In de Remuneratiecommissie zijn aan de orde geweest de beoordeling en de herbenoeming van de bestuurder, de vacature binnen de RvC, de visie op toezicht, het beloningsbeleid en de zelfevaluatie.

## 2.8 Zelfevaluatie RvC 2024

Het doorgaande proces van de zelfevaluatie heeft in het verslagjaar plaatsgevonden in een interne bijeenkomst. Dit is gebeurd aan de hand van de methode van BoardResearch. Onderwerpen van de zelfevaluatie waren het functioneren van de RvC individueel en collectief, de diverse rollen van de RvC, de manier van vergaderen, de relatie met de stakeholders 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 RvC heeft de relatie met de bestuurder besproken en geëvalueerd. De punten uit de evaluatie zijn met de bestuurder besproken.

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 2024 heeft de RvC drie keer overleg gehad met de Ondernemingsraad. Twee keer regulier overleg waarvan één keer met de bestuurder en één keer zonder 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 2024 een bijzonder druk jaar voor iedereen is geweest. De interne ontwikkelingen, de versterkingsopgave en de diverse projecten hebben veel energie en inzet van organisatie en medewerkers gevraagd. De bedrijfsvoering is doorgegaan 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 2024 onderzocht. De RvC heeft kennisgenomen van het voornemen van Forvis Mazars om een goedkeurende controleverklaring af te geven. De RvC heeft hierbij de jaarverslaglegging 2024 vastgesteld.”

Raad van Commissarissen  
Woonstichting Groninger Huis

H.K. Pot

M.R. Cnossen

H.H. van Voorn

-----

-----

-----

D.E. Gerds

E.M. Meindertsma

-----

-----

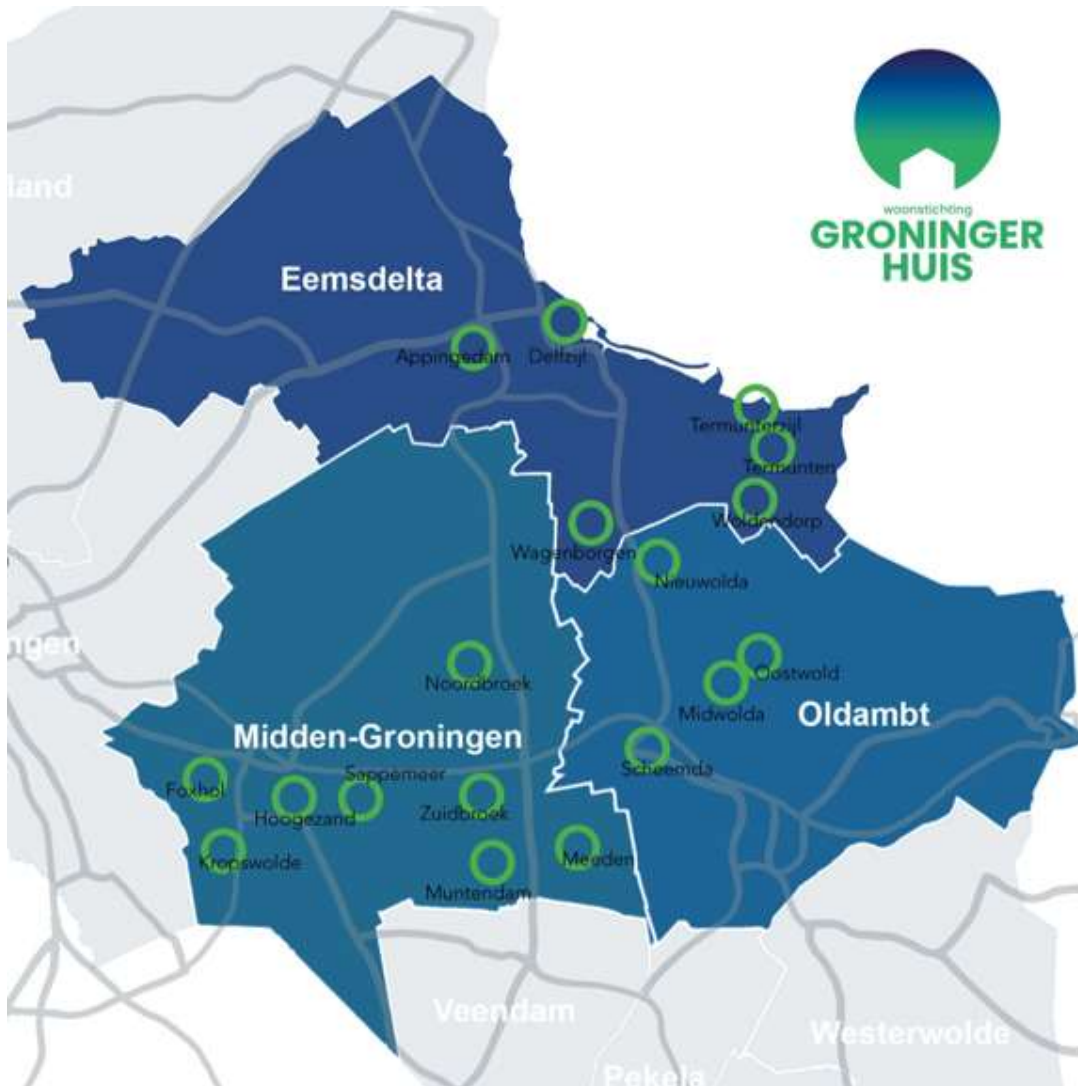
Zuidbroek, 14 mei 2025

# Volkshuisvestingsverslag

## 3. Een passend huis voor iedereen

### 3.1 Ontwikkelingen in ons werkgebied

Het bezit van Groninger Huis was in 2024 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 2024 uit 5.319 (zelfstandige en onzelfstandige) woningen. 59% van ons bezit bevindt zich in de gemeente Midden-Groningen, 32% bevindt zich in de gemeente Eemsdelta en de overige 9% 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, op langere termijn verwachten we minder of geen groei en meer 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;
- toename van problematisch en verward gedrag in de wijk.

In 2024 hebben wij de, in 2023 vastgestelde, portefeuillestrategie en wensportefeuille herijkt. De portefeuillestrategie is de basis van onze vastgoedsturing en is ook 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.

In 2024 hebben we in het assetteam uitvoering gegeven aan onze vastgoedsturing.

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.

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

Voor de actualisatie van de afgestemde portefeuillestrategie 2024 heeft de werkgroep een omgevingsanalyse uitgevoerd, die op een aantal onderdelen geleid heeft tot het aanpassen of toevoegen van doelstellingen ten opzichte van 2023. Er is bijvoorbeeld gebruik gemaakt van de nieuwste inzichten uit de meest recent gehouden woningmarktonderzoeken. Verder zijn of worden afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken omtrent verduurzaming verwerkt in de actualisatie. Voorbeelden hiervan zijn de monitoring van de energetische kwaliteit en het sturen op warmtevraagreductie.

### **Vorraadontwikkeling**

In 2024 hebben we op basis van de portefeuillestrategie 52 nieuwe woningen opgeleverd en 58 woningen gesloopt. We hebben twee woningen verkocht en negen woningen (Damkade, Appingedam) aangekocht.

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

Gemeente	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Aankoop
Eemsdelta	58	52	1	9
Midden-Groningen	0	0	1	0
Oldambt	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>58</b>	<b>52</b>	<b>2</b>	<b>9</b>

**Gemeente Eemsdelta**

Het in 2022 opgeleverde woningmarktonderzoek voor de gemeente Eemsdelta en de woonvisie (2022) van de gemeente voorzien dat er tot 2032 bevolkingsgroei zal plaatsvinden in plaats van krimp. Voor de korte termijn delen wij deze prognose, maar voor de middellange en lange termijn verwachten wij krimp. Om op korte termijn nog een groei te realiseren, zien wij vooral kansen in Appingedam. In 2024 is door overname van 800 woningen van Woongroep Marenland ons bezit in Appingedam meer dan verdubbeld ten opzichte van 2023.

**Tabel 3.2 Omvang voorraad gemeente Eemsdelta 31-12-2024**

Gemeente	31-12-2024	Wens 2034
Eemsdelta	1.662	1.680

Kern	Aantal
Appingedam	1.415
Wagenborgen	101
Woldendorp	69
Termunterzijl	56
Termunten	10
Delfzijl	11

In Appingedam hebben we de eerste fase van het cluster Abel Eppensstraat gesloopt. Alle bewoners zijn door ons individueel bezocht en geïnformeerd.

We hebben in Appingedam 14 woningen aan de Citer opgeleverd en verhuurd, 22 woningen aan de Burgemeester Klauckelaan, 14 woningen aan de K. ter Laanstraat 1 woning aan de Stadhouderslaan en 2 woningen aan de Graaf Edzardstraat.

**Gemeente Oldambt**

Het woningmarktonderzoek voor de gemeente Oldambt uit 2022 voorziet dat er in de gemeente groeimogelijkheden zijn. Wij zijn van mening dat dit vooral in het stedelijk gebied (Winschoten en Scheemda) zal zijn en veel minder in de dorpen waar wij ons bezit hebben. Desondanks kijken wij naar mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan de groeiambitie van de gemeente Oldambt. Daarvoor kijken wij naar kansen in Midwolda en Nieuwolda.

**Tabel 3.3 Omvang voorraad gemeente Oldambt 31-12-2024**

Gemeente	31-12-2024	Wens 2034
Oldambt	446	460

Kern	Aantal
Midwolda	163
Nieuwolda	142
Oostwold	129
Scheemda	12

**Gemeente Midden-Groningen**

Het woningmarktonderzoek voor de gemeente Midden-Groningen uit 2022 voorziet dat er in de gemeente groeimogelijkheden zijn. Wij onderschrijven dit en anticiperen hierop met verschillende plannen en projecten.

Groninger Huis breidt uit aan de Winkelhoek, op de grens van Hoogezand en Sappemeer en aan de Vosholen in Hoogezand. In totaal gaat dit om 61 woningen. Ook in Noordbroek wil Groninger Huis uitbreiden met acht woningen.

Daarnaast doet Groninger Huis nu en in de toekomst vervangingsopgaven in het Noorderpark in Hoogezand en in Noordbroek. We kijken samen met de gemeente naar uitbreidingsmogelijkheden in Muntendam.

**Tabel 3.4 Omvang voorraad gemeente Midden-Groningen 31-12-2024**

Gemeente	31-12-2024	Wens 2034
Midden-Groningen	3.070	3.230

Kern	Aantal
Hoogezand	1.369
Muntendam	776
Zuidbroek	358
Sappemeer	197
Noordbroek	168
Meeden	147
Foxhol	39
Kropswolde	16

**3.1.1 Wonen en zorg**

Mensen worden door de overheid gestimuleerd om langer thuis te wonen. Dit betekent dat meer woningen dan voorheen geschikt moeten zijn voor deze doelgroep. In onze nieuwbouwprojecten houden we hier rekening mee maar 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.

We werken samen met collega-corporaties en gemeenten vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen'. Dit programma heeft als doel om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

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 2024 verhuurden wij 141 OGE's aan zorgverleners ten behoeve van huisvesting van hun cliënten. Zie tabel 3.2. Per 1 juli 2024 heeft een zorginstelling de huur van een pand in Sappemeer opgezegd. We zijn nog op zoek naar een andere zorginstelling, aangezien het pand zich goed leent voor collectieve verhuur aan een doelgroep die zorgbehoevend is.

**Tabel 3.5: Aantal OGE's verhuurd aan zorginstellingen**

Gemeente	OGE's verhuurd aan zorginstelling
Eemsdelta	67
Midden-Groningen	42
Oldambt	32
<b>Totaal</b>	<b>141</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 2024 ruim 158 bedroeg. Dit is aan de ene kant een gevolg van de nieuwe woningwaardering, waarin buitenruimte anders gewaardeerd wordt, maar dit is ook het gevolg van de investeringen die we doen in de (energetische) verbeteringen en het onderhoud van onze woningen. In de jaarrekening staat een overzicht van ons woningbezit verdeeld naar bouwjaren.

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. De daaruit af te leiden conditiescore loopt van 1 tot 6; 1 zeer goed en 6 is zeer slecht. De conditiescores van de woningen van Groninger Huis zijn eind 2024 als volgt opgebouwd.

**Tabel 3.6: Overzicht conditiescores**

Conditiescore	Aantal %
1	36,5%
2	40%
3	21%
4	2,5%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

Het overgrote deel van het bezit van Groninger Huis valt in de categorieën 1 tot en met 3 en dat betekent zeer goed tot redelijk. Bij 2,5% hoort een score van 4. Dit zijn complexen die de strategie sloop of verbetering hebben.

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. Ook de gezamenlijke complexsessie spelen hierbij een belangrijke rol. 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.

### 3.3 Beschikbaarheid woningaanbod

#### 3.3.1 Woningzoekenden

Sinds we in 2021 zijn gaan werken met het woonruimteverdeelsysteem van Woonmatch, hebben wij een beter beeld van ons woningzoekenden bestand. Tabel 3.7 geeft het aantal ingeschreven woningzoekenden en het aantal actieve<sup>1</sup> woningzoekenden eind 2024 weer. Daarnaast laten we inkomensgroep, leeftijd, inschrijfduur en gezinsgrootte in percentages zien.

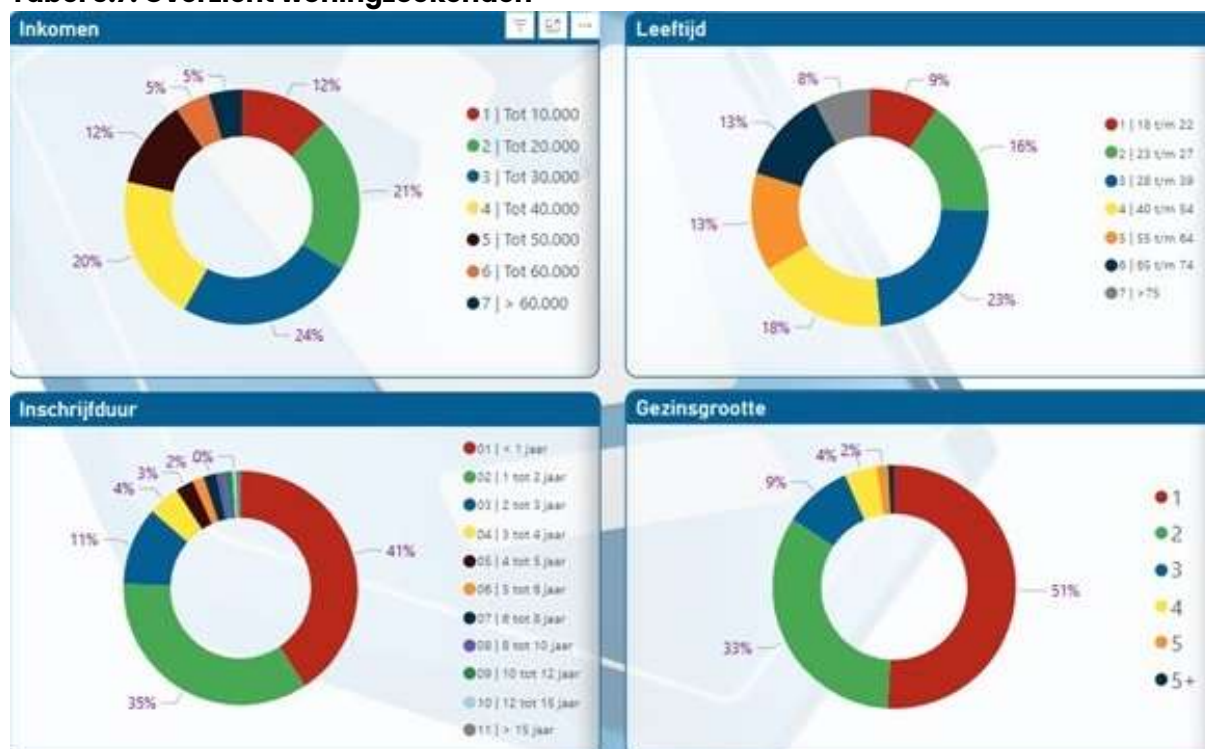
---

<sup>1</sup> Een actief woningzoekende is een woningzoekende die in het afgelopen jaar minimaal 1 keer op een woning gereageerd heeft.

De tabel geeft de stand aan het eind van 2024 weer en heeft betrekking op in totaal 7.816 ingeschreven woningzoekenden waarvan 3.580 actief zijn. Een actieve woningzoekende heeft minimaal één keer gereageerd op een vrijgekomen woning.

We kiezen ervoor om de tabel met uitkomsten die rechtstreeks uit het systeem van Woonmatch komt, hier te presenteren. Dit geeft compact en overzichtelijk de stand van zaken weer.

**Tabel 3.7: Overzicht woningzoekenden**



Bron: Woonmatch

Wat opvalt in het woningzoekendenbestand is dat 85% een 1- of 2-persoonshuishouden is. 71% valt in de leeftijdsgroep 23 tot en met 64 jaar. Minimaal 82% heeft een inkomen lager dan € 40.000 en behoort daarmee tot onze primaire doelgroep. In het laatste kwartaal van 2024 hebben wij nieuw toewijsbeleid vastgesteld. We hebben hiervoor een positief advies van de HAG ontvangen. Het nieuwe toewijsbeleid is ingegaan op 1 januari 2025. Het houdt onder andere in dat we grote woningen met voorrang toewijzen aan gezinnen. Maar ook dat we woningen met huren in bijvoorbeeld de huurklasse betaalbaar extra laag met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tot de grens voor passend toewijzen sociale huurwoningen<sup>2</sup>. In 2025 gaan monitoren wat het effect van het nieuwe toewijsbeleid is.

<sup>2</sup> € 28.375 voor een 1-persoons huishouden, € 38.500 voor een meerpersoonshuishouden (prijspeil 2025)

In 2022 is het proces rondom een gezamenlijk woonruimte verdeelsysteem in de provincie Groningen gestart. In 2023 heeft dit vervolg gekregen. In 2023 was de geplande livedatum 1 januari 2025. In 2024 bleek dat dit niet haalbaar was. De livedatum is uitgesteld naar maandag 3 november 2025. Het aanbestedingsproces is eind 2024 gestart en de aanbesteding krijgt vervolg in 2025.

### 3.3.2 Mutaties, woningtoewijzingen en leegstand

In 2024 hebben we 430 woningen verhuurd. Dit zijn zowel woningen die wegens een vertrekkende huurder zijn verhuurd (378), als verhuringen van opgeleverde nieuwbouw (52). De mutatiegraad, het aantal verhuurde woningen ten opzichte van het totale bezit, was in 2024 7,1% 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 ook 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 staatssteunregeling. 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 3.8 en 3.9 zijn de resultaten over 2024 weergegeven.

**Tabel 3.8: Europese staatssteunregeling**

Gemeente	% Toewijzingen primaire doelgroep
Eemsdelta	94,61%
Midden-Groningen	95,50%
Oldambt	100%
<b>Totaal</b>	<b>95,56%</b>

Bron: Dynamics Empire.

Toelichting: We hebben 95,56% toegewezen aan de primaire doelgroep en voldoen hiermee aan de wettelijke normen.

**Tabel 3.9: Verhuringen Passend toewijzen**

Soort Eenheid	Aantal verhuringen 2024
Woonruimte	430
Bedrijfsruimte	2
Parkeergelegenheid	41
<b>Eindtotaal</b>	<b>473</b>

Aantal verhueringen woonruimte	Passend	Niet passend	Niet van toepassing
<b>430</b>	290	4	136

Bron: Dynamics Empire

*Toelichting:*

Bij 294 verhueringen van zelfstandige woonruimte moest de passendheidstoets uitgevoerd worden. Daarvan werden 4 woningen niet passend toegewezen. Dit betekent dat we 98,64% van de woningen, passend toegewezen hebben.

**Huisvesting statushouders**

Ieder jaar worden gemeenten verplicht statushouders te huisvesten volgens een halfjaarlijkse taakstelling. Groninger Huis neemt daarin de gevraagde verantwoordelijkheid. Tabel 3.10 geeft het aantal gehuisveste statushouders weer.

**Tabel 3.10: Aantal gehuisveste statushouders**

	Taakstelling 2024	Aantal gehuisveste personen
Gemeente	Groninger Huis	Totaal
Midden-Groningen	28	39
Eemsdelta*	ontheffing	0
Oldambt	15	16

\*taakstelling opgeschort i.v.m. versterking

*Toelichting:*

- In 2024 zijn 19 woningen verhuurd aan statushouders. In totaal betreft dit 55 statushouders.
- In de gemeente Eemsdelta en Oldambt werkt de gemeente voornamelijk met de grootste verhuurder. We proberen hier verandering in te brengen.
- Met de gemeente Midden-Groningen hebben wij samen met collega-corporatie Lefier een convenant. De taakstelling voor de gemeente Midden-Groningen is ruimschoots behaald. De samenwerking met Gemeente Midden-Groningen en Lefier 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 2024 onze portefeuillestrategie en wensportefeuille geactualiseerd. Dit is meerjarig beleid waarbij we tien jaar vooruitkijken. Een onderdeel daarvan was het ontwikkelen van streefhuurbeleid in 2024. We hebben afgelopen jaar ons streefhuurbeleid afgerond en na advies van de HAG vastgesteld. We hebben in overleg met de HAG een extra huurklasse toegevoegd, betaalbaar extra laag, en daar een wenspercentage voor bepaald. In tabel 4.1 is de werkelijke situatie afgezet tegen onze wensportefeuille.

**Tabel 4.1 Huurprijsklassen**

Huurklasse*	Netto huren 31-12-2024	Netto huren 31-12-2024	Streefhuren 31-12-2024	Beleid t/m 2024	Wens 2024	Minimaal %				
Goedkoop	445	9%	14%	15%	5%	5%	60%	80%	90%	99%
Betaalbaar extra laag	2.179	42%	39%	75%	58%					
Betaalbaar-laag	1.689	33%	28%		17%					
Betaalbaar-hoog	361	7%	8%		10%					
Duur	429	8%	11%	10%	9%	95%	40%	20%	10%	1%
Vrije sector	75	1%	1%		1%					
<b>Totaal</b>	<b>4.408</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>Maximaal %</b>				

\*Prijspeil 2024, betaalbaar extra laag = € 577,91

#### 4.1.2 Kernvoorraad goedkope woningen

In het gehele werkgebied streefde Groninger Huis er tot voor kort naar om minimaal 15% van het totale bezit in de goedkope categorie (tot de kwaliteitskortingsgrens, in 2024 € 454,47) te hebben. In 2024 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 op termijn krimpt naar 5%.

#### 4.1.3 Jaarlijkse huurverhoging

Ieder jaar vindt op 1 juli de jaarlijkse huurverhoging plaats. Voor 2024 hadden we te maken met grote prijsstijgingen en inflatie aan de ene kant en de afspraken uit het Woonlastenakkoord met de HAG aan de andere kant. Dit leidde tot intensief overleg

met de HAG over de huurverhoging waarbij we er uiteindelijk in goed overleg zijn uitgekomen. Groninger Huis heeft in 2024 de huren met 5% verhoogd. Hiermee hebben we recht gedaan aan de opgave van Groninger Huis en zoveel als mogelijk rekening gehouden met de afspraken uit het Woonlastenakkoord.

## 4.2 Huurbetaling en -achterstand

### 4.2.1 Huurincasso

In het jaarplan 2024 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 Wonen is structureel ingeregeld.
- 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 2024 in vier gevallen niet gelukt. Bij alle ontruiming zijn de huurders aangeschreven, aangemeld bij Vroegsignalering en hebben een (poging tot) huisbezoek gehad van één van onze woonconsulenten. Ze woonden echter allen niet meer in de woning bij de laatste poging tot contact.

Door een actief incassobeleid en de Vroegsignalering is de achterstand van zittende huurders gedaald. De achterstanden van de vertrokken huurders zijn gestegen. Hier zitten naast huurachterstanden ook mutatiekosten in. Door nauwe samenwerking met de gemeenten, zorgpartijen en andere betrokken organisaties proberen we huurachterstanden te voorkomen.

**Tabel 4.2 Huurachterstanden**

	2023	2024
Achterstand zittende huurders %	0,85%	0,51%
Achterstand vertrokken huurders %	0,67%	0,98%
Achterstand totaal %	1,52%	1,49%
Aantal huurders bij deurwaarder	121	123
Aantal ontruiming	5	4

### 4.2.2 Armoede en schuldenaanpak

Net als in 2023 werkten we in 2024 in alle gemeenten met de Voorzieningenwijzer. Via dit instrument kunnen huurders inzicht krijgen in mogelijke besparingen en subsidies. We zijn met iedere gemeente in ons werkgebied in de prestatieafspraken overeengekomen om dit te gebruiken.

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 werken we ook met Vroegsignalering.

## 5. Wonen en werken doen we groen

### 5.1 Woonlasten en energetische maatregelen

We hebben in 2024 onze duurzaamheidsvisie, die in 2023 is ontwikkeld en vastgesteld, verder geïmplementeerd in de hele organisatie. 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. Bij de implementatie hoort een uitvoeringsplan, waarvan de acties in 2024 zijn gestart.

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:

- Vliegende start-bijeenkomst vanuit het traject van onze Strategische koers: delen van kennis en ervaringen, verkennen van uitgangspunten, duurzaamheidsdoelen en gewenste maatregelen.
- Verdiepende start-interviews intern en extern.
- 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.
- 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.

## 5.2 Duurzaamheid en energiebeleid

**Tabel 5.1: overzicht van energielabels op 31-12-2024**

Labels	Aantal
A en beter	37%
B	16%
C	22%
D	10%
E of slechter	13%
Onbekend	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

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 uiterlijk eind 2028 geen woningen met EFG-labels meer te hebben. We werken daar hard aan. Op 31 december 2024 had nog 13% van onze woningen een afgemeld EFG-label. In werkelijkheid ligt het aantal lager omdat de labelverstrekking achterloopt bij de daadwerkelijke uitvoering. Enkele van deze woningen zitten in een sloop-nieuwbouwtraject, maar de overgrote meerderheid zal in 2025 verbeterd zijn naar label A of B.

We hebben in 2024 677 van de geplande 680 woningen met een EFG-label verduurzaamd. De huurders van de drie woningen die we niet hebben aangepakt, hebben geweigerd om mee te doen.

We hebben in 2024 op 299 woningen zonnepanelen gelegd. Dat is 80 meer dan begroot. Dit is een mooi resultaat in een tijd waarin de belangstelling voor panelen

terugloopt door overheidsmaatregelen. Wij hebben besloten om voor de aanleg van zonnepanelen geen huurverhoging meer te vragen van de zittende huurder, maar dit te zien als een opgave die we in ons streefhuurbeleid verwerken.

### 5.3 GeWoon Groen

Vijf woningcorporaties, Acantus, Wierden en Borgen, Groninger Huis, Lefier en Wold & Waard, werken samen om meer impact te maken voor onze huurders op het gebied van duurzaamheid. Samen verhuren deze corporaties ruim 60.000 sociale huurwoningen in de provincies Groningen en Drenthe.

Alle corporaties worden in de verduurzamingsopgave voor grote uitdagingen gesteld en vissen qua markt en techniek in dezelfde vijver. Door kennis en krachten te bundelen, maakt de samenwerking binnen GeWoon Groen het mogelijk om op te schalen en sociale huurwoningen sneller te verduurzamen.

In onze mooie regio ondervinden bewoners nog altijd de gevolgen van aardbevingen. In onze samenwerking staat buiten kijf dat wonen goed en betaalbaar moet blijven. Naast het verbeteren van hun woning helpen we bewoners om op een slimme manier op hun energierekening te besparen.

We nodigen binnen GeWOON Groen de professionals van onze organisaties uit om – waar dat kan – naar gemeenschappelijke oplossingen te zoeken. Zo vergroten we onze kennis en kunnen we bovenal sneller meters maken. Op deze manier helpt GeWOON Groen als een soort ‘buitenboordmotor’ bij de uitvoering van onze bestaande duurzaamheidsprogramma’s.

In 2024 is er via GeWoon Groen onder meer het volgende gedaan en/of bereikt:

- bij 2.305 huurders zijn energiedisplays geplaatst
- er is gestart met een pilot biobased isolatie
- er is onderzoek gedaan naar gezamenlijke inkoop voor een alternatief voor cv-ketels
- er zijn verschillende cursussen, innovatie expedities en kenniscafés gehouden.

# 6. Samen maken we het verschil in de wijk

## 6.1 Wonen en leefbaarheid in de wijken en buurten

De leefbaarheid in de buurten en wijken waar wij onze huurwoningen hebben, 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, zoals blijkt uit de uitkomsten van de parlementaire enquête naar de gaswinning en onze eigen onderzoeken en gesprekken op dat gebied.

Mensen met een zorgvraag wonen langer in hun (huur)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 terwijl het aantal mensen met een zorgvraag zal stijgen.

Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat mensen met psychiatrische problematiek aangewezen zijn op huurwoningen. Dat legt meer druk op de direct omwonenden van deze mensen. 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 voor een goede leefbaarheid.

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, buurten en wijken.

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 2024 heeft met leefbaarheid te maken. In het najaar van 2024 is een projectopdracht vastgesteld om in de eerste helft van 2025 de visie op leefbaarheid verder uit te werken.

Voor 2024 zijn diverse leefbaarheidsprojecten en plannen gemaakt. Hiervoor is ook leefbaarheidsbudget gereserveerd. We hebben mooie resultaten geboekt, maar we zien ook dat we meer kunnen doen. In het najaar van 2024 hebben we ervoor gekozen om twee projectconsulenten aan te stellen, zodat de woonconsulenten meer tijd hebben om proactief leefbaarheidsprojecten op te pakken.

## 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 2024 weer gebeurd.

### 6.2.1 Gemeente Eemsdelta

In 2024 hebben de in de gemeente Eemsdelta werkzame corporaties gezamenlijk een bod uitgebracht. In 2025 doen we dat weer. In 2024 hebben we in de gemeente Eemsdelta gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2025. In 2024 zijn de afspraken uit 2023 gemonitord en de voortgang is besproken.

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 2024 hebben veel gesprekken plaatsgevonden op bestuurlijk niveau en in projectgroepen. Groninger Huis heeft 167 woningen in de batch 1588 en 39 woningen in het project Hart van Opwierde, die alle zijn gelegen in Appingedam.

In het kader van de versterking zijn er in de wijk Tjamsweer in Appingedam de nodige stappen gezet. Het gaat in deze wijk om 93 woningen, waarvan 48 huurwoningen van Groninger Huis, die een versterkingsadvies hebben ontvangen. In samenwerking met Nationaal Coördinator Groningen (NCG), gemeente Eemsdelta en Groninger Huis is besloten om alle woningen te slopen voor nieuwbouw.

Groninger Huis zal samen met de partners optrekken aangezien hier ook particuliere woningen staan, die in aanmerking komen voor sloop/nieuwbouw in opdracht van NCG. Daarnaast zal de gemeente Eemsdelta zorgdragen voor het opstellen van een beeldkwaliteits- en een stedenbouwkundig plan en het aanpassen/vernieuwen van de infrastructuur in de wijk Tjamsweer.

In 2024 zijn er drie bijeenkomsten geweest.

1. Bijeenkomst Groninger Huis, gemeente en NCG op 1 juli 2024: Een algemene kennisgeving aan alle 93 adressen voor de sloop-nieuwbouw
2. Bijeenkomst Groninger Huis op 3 juli 2024: Een bewonersavond voor de huurders van alle 48 woningen van Groninger Huis
3. Bijeenkomst Groninger Huis, gemeente en NCG op 25 november 2024: een informatieavond over de status van het plan.

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 dit project nemen onder meer Enexis, Intergas, Groninger Huis en Energiewacht deel. In 2024 zijn de woningen in Wagenborgen overgegaan van gas

naar waterstof. In 2023 zijn daarvoor ter voorbereiding de daken geïsoleerd en een warmtepomp en zonnepanelen geplaatst.

In het kader van leefbaarheid hebben wij in 2024 in de gemeente Eemsdelta diverse projecten uitgevoerd. Deze zijn:

- Koffiebijeenkomst in een aantal wijken in Appingedam;
- Tuinenactie in Appingedam;
- Plaatsing van picknicktafels bij nieuwbouwproject de Eendracht;
- Samen met gemeente en bewoners inrichten van een speelplaats bij de nieuwbouw woningen De Citer;
- Organiseren van buurtbarbecues na oplevering van nieuwbouwprojecten;
- Vanuit onze samenwerking in Pact tegen Eenzaamheid hebben we in de week tegen eenzaamheid met onze partners chocoladerepen uitgedeeld.

In Appingedam bleek de damwand bij een aantal woningen aan de Smederij zo slecht dat deze vervangen moest worden. Er was hierbij onduidelijkheid wie de eigenaar van de damwand was. In overleg met het waterschap hebben we besloten om de damwand te herstellen en daarna afspraken te maken over eigenaarschap en onderhoud. In 2024 zijn de werkzaamheden afgrond. We hebben een overlastvergoeding voor de bewoners van de Smederij 24 t/m 34 uitgekeerd, omdat deze huurders een tijdlang geen gebruik konden maken van hun volledige tuin. We gaan nog verder in overleg met het waterschap over eigendom en onderhoud van de damwand.

Het contact met de gemeente Eemsdelta is goed. In het kader van de versterking is er veel overleg geweest met en over 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.

### **6.2.2 Gemeente Oldambt**

In 2024 hebben we in de gemeente Oldambt een bod uitgebracht en hebben we gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2025. In 2024 zijn de afspraken uit 2023 gemonitord en de voortgang is besproken.

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 bood in eerste instantie een kapstok voor lokale prestatieafspraken, die gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voortaan ook meerjarig wilden gaan maken. In 2024 bleek dat het RAK deze ambitie onvoldoende kon waarmaken. De processen voor de prestatieafspraken liepen in elke gemeente goed, maar op een eigen manier. Daardoor was de toegevoegde waarde van het RAK op dit punt gering. Wel hebben alle gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties die bij het RAK betrokken zijn elkaar gevonden in elkaar informeren en beleidsvoorbereiding. Daartoe worden er in het kader van het RAK per jaar een aantal verdiepende themasessies georganiseerd ter inspiratie voor iedereen.

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 nog enkele jaren duren.

In het kader van leefbaarheid hebben wij in 2024 in de gemeente Oldambt diverse projecten uitgevoerd. Deze zijn onder andere:

- Bijeenkomst voor bewoners over opvang van thuis- en daklozen;
- De voorbereidingen zijn gestart voor het vernieuwen van de recreatieruimte in de Goldhoornhof in Oostwold op verzoek van bewoners.

### **6.2.3 Gemeente Midden-Groningen**

In 2024 hebben we in de gemeente Midden-Groningen een bod uitgebracht en hebben we gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2025. In 2024 zijn de afspraken uit 2023 gemonitord en de voortgang is besproken.

In 2022 zijn de woningen aan de Van Linschotenstraat gesloopt. De nieuwbouw zou in 2024 opgeleverd. Een belangrijke (versturende) factor in de planning is de aansluiting op het elektriciteitsnet. Enexis hanteert lange wachttijden. In dit geval was er sprake van 72 weken. Om deze extreem lange periode te verkorten en te voorkomen dat gedeeltelijk afgebouwde woningen zonder aansluiting op energie

een winter moeten doorstaan, zijn wij een rechtszaak tegen Enexis gestart. Deze zaak hebben wij verloren. Het gevolg dat de definitieve oplevering van de Van Linschotenstraat pas in 2025 zal plaatsvinden.

In de gemeente Midden-Groningen zijn gemeente en corporaties op een goede manier bezig om de taakstelling voor vergunninghouders te halen en nieuwkomers een goede start in de samenleving te geven. Het resultaat is dat we gezamenlijk in Midden-Groningen ieder jaar ruimschoots de taakstelling halen. Dat is in 2024 ook weer gelukt. Daarnaast loopt het project om nieuwkomers woonvaardigheden aan te leren nog steeds tot tevredenheid van alle betrokkenen.

In het kader van leefbaarheid zijn in 2024 in de gemeente Midden-Groningen diverse projecten door ons uitgevoerd. Deze zijn:

- Buurtbijeenkomst in Muntendam in samenwerking met gemeente en politie in verband met een grote overlastzaak;
- Buurtactie in Meeden in samenwerking met gemeente en welzijn over (parkeer)overlast in een straat;
- Containeractie bij een flat in Hoogezand;
- In Q1 is een scootmobielstalling gerealiseerd bij de Statenflat in Hoogezand, welke in Q2 in gebruik is genomen;
- In Q2 is gestart met de voorbereiding van twee groenprojecten bij de Hoeklaan en Parkstraat, waar we samen met bewoners plannen ontwikkelen om de woonomgeving te vergroenen en klimaatadaptief te maken. Helaas heeft de ecologisch adviseur die ons en de bewoners zou begeleiden zich begin Q3 teruggetrokken. We hebben ondertussen een nieuwe adviseur aangetrokken en bij de Parkstraat is een eerste bijeenkomst met bewoners geweest om ideeën op te halen;
- In Hoogezand gaan we bij de Melkwegflat het gebruik van de recreatieruimte nieuw leven in blazen. Bewoners zijn uitgenodigd om hierover mee te denken. Binnenkort vindt hier een bijeenkomst voor plaats;
- Samen met BWRI hebben een project gestart om zwerf fietsen die in en om onze complexen staan op te laten knappen en tegen een schappelijke prijs via de kringloop aan te bieden.

### 6.3 Omvang maatschappelijke investeringen

In 2024 hebben wij in totaal ruim € 941.000 bijgedragen aan leefbaarheid. Dit is ruim meer dan in 2023. In dat jaar hadden we hieraan € 602.000 uitgegeven. 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.

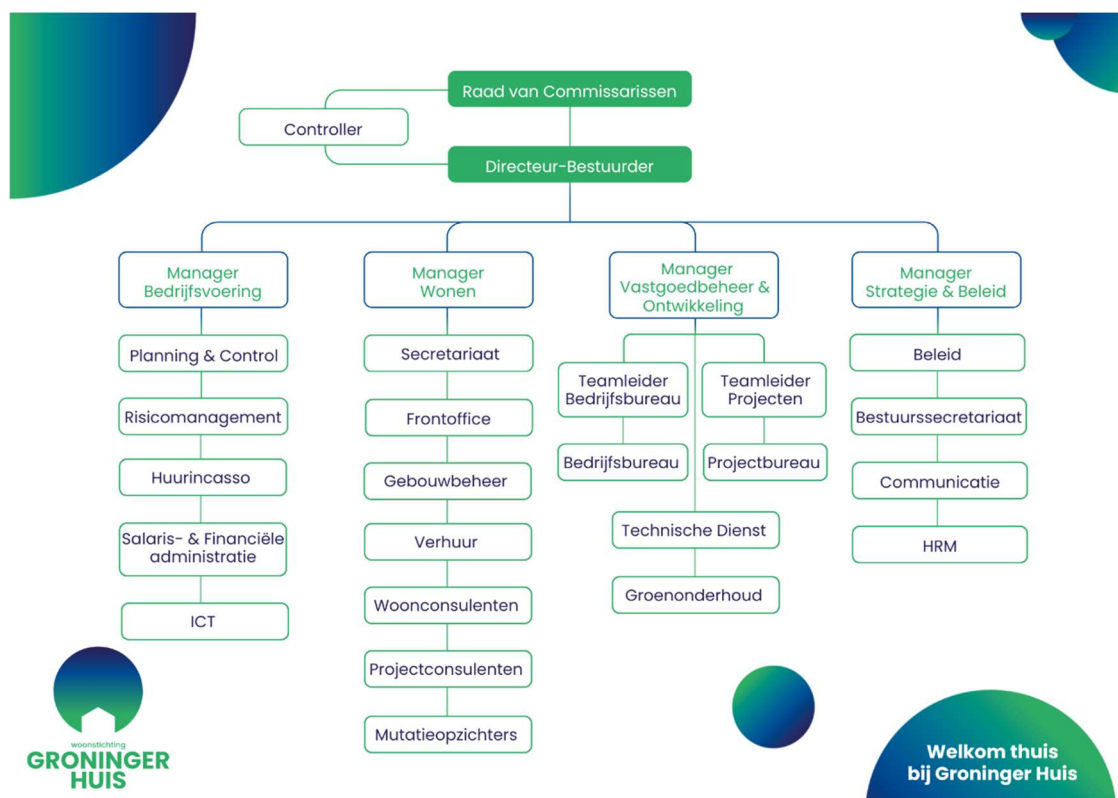
**Tabel 6.2: Overzicht maatschappelijke investeringen 2024**

<b>Uitgaven leefbaarheid</b>	<b>Midden-Groningen</b>	<b>Eemsdelta</b>	<b>Oldambt</b>	<b>Totaal</b>
Aanpak multiproblematiek en overlast	18.724	5.879	0	<b>24.064</b>
Activiteiten gericht op ontmoeting huurders	3.098	433	12.622	<b>16.152</b>
Kleinschalige leefbaarheidsactiviteiten	65.483	28.467	121.284	<b>215.235</b>
Wijkbeheer/ schoon, heel, veilig	23.974	13.581	4.179	<b>41.734</b>
Toegerekende kosten	376.822	208.131	58.729	<b>643.681</b>
	<b>488.101</b>	<b>256.491</b>	<b>196.813</b>	<b>941.406</b>
Aantal DAEB vhe's	3.067	1.694	478	<b>5.239</b>
Inzet fte	4,0	2,50	1,50	<b>8,0</b>
Gemiddeld bedrag per vhe	159	151	412	<b>180</b>

# 7. Groninger Huis in ontwikkeling

## 7.1 Opbouw en samenstelling werkorganisatie

De organisatie van Groninger Huis was eind 2024 opgebouwd overeenkomstig onderstaand organogram:



Eind 2024 bestond de organisatie uit 76 medewerkers (69,99 fte) exclusief de vijf leden van de RvC. Er werkten op 31 december 2024 zes medewerkers op ZZP-basis en vijf inleenkrachten. Groninger Huis draagt bij aan de normering in het kader van de Participatiewetgeving.

Groninger Huis voert bepaalde (onderhoud)diensten in eigen beheer uit. De onderhoudsdienst bestaat uit allround vakmannen voor klein dagelijks onderhoud en het onderhoud van cv-installaties. Daarnaast hebben wij vakmannen buurtonderhoud voor onderhoud groen en leefomgeving. 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.

Het personeelsbeleid richt zich op ontwikkeling naar een duurzame en effectieve organisatie conform de doelstellingen uit de strategische koers. Ondersteunend hieraan hebben wij in 2024 ons functiehuis doorontwikkeld en zijn we van een organiek naar een generiek functiehuis gegaan. Concreet betekent dit dat wij van 37 taakgerichte functiebeschrijvingen naar 12 functiefamilies zijn gegaan. Kenmerkend hieraan is dat deze vorm organisch ruimte biedt aan interne doorstroom (loopbaanpaden).

Belangrijk onderdeel van onze koers en werkwijze is het bieden van ruimte aan medewerkers. Ruimte om binnen kaders zelf eigenaarschap en verantwoordelijkheid te nemen voor de bijdrage die ze aan de organisatie leveren en ruimte om zich te ontwikkelen. Een toekomstbestendig functiehuis dat loopbaanpaden creëert draagt hieraan bij. Het invoeren van dit generiek functiehuis is in Q1 2024 gestart en hebben we in Q4 succesvol afgerond zonder inzet van de ingestelde klachtencommissie.

In de afgelopen jaren is onze dienstverlening verder gedigitaliseerd en geprofessionaliseerd. Dit vraagt ook aanpassing van onze medewerkers. Dit is een doorlopend proces waarin uiteraard ook in 2024 is volop aandacht voor geweest.

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.

Weerbaarheid is een belangrijk onderdeel van duurzame inzetbaarheid. Als werkgever voelen we ons verantwoordelijk voor het welzijn en de veiligheid van onze werknemers. We vinden het belangrijk dat onze mensen prettig en met een veilig gevoel kunnen werken. Maar we ervaren steeds meer dat omgangsvormen verharder. Het lukt niet iedereen redelijk en beleefd te blijven, zeker niet als hij of zij ergens boos of teleurgesteld over is. Daar komt nog bij dat in onze buurten de sociale problemen groter worden; er zijn simpelweg meer mensen die hun draai niet kunnen vinden in de samenleving of geestelijk verward zijn.

Om antwoorden te vinden op deze groeiende complexe problematiek in onze samenleving hebben wij in 2024 alle medewerkers van Groninger Huis een training "herkennen van LVB" aangeboden. Deze training biedt handvatten voor het herkennen c.q. "vroeg-signaleren" van Licht Verstandelijke Bependingen en om hier adequaat mee om te gaan. Naast deze LVB training is het Agressie beleid van Groninger Huis onder handen genomen en gaan we in 2025 verder met de trainingen "omgaan met Agressie".

Wat betreft de samenstelling van het personeel streeft Groninger Huis naar verjonging van de organisatie als de kans zich voordoet. De gemiddelde leeftijdsopbouw in 2024 ziet er als volgt uit:

**Tabel 7.1: Leeftijdsopbouw werkorganisatie per 31 december 2024**

Leeftijdsopbouw	Aantal
< 30	9
30 – 40	9
40 – 50	23
50 – 60	24
60 +	11

Er zijn negen mensen meer ingestroomd dan uit dienst gegaan.

**Tabel 7.2: Opbouw en samenstelling werkorganisatie per 31 december 2024**

Personeelsopbouw	Totaal	Mannen	Vrouwen
Aantal personeelsleden	76	49	27
Gemiddelde leeftijd	47,25	47,57	46,66
Gemiddelde diensttijd	10,92	9,94	12,67
Instroom in 2024	14	10	4
Uitstroom 2024	5	3	2
<b>Totaal formatie</b>	<b>76</b>	<b>49</b>	<b>27</b>

Personeelsopbouw per afdeling	Totaal	Mannen	Vrouwen
Directie en MT	5	2	3
Strategie en Beleid	5	1	4
Wonen	17	9	8
Bedrijfsvoering	11	3	8
V & O binnen	18	14	4
V & O buiten	20	20	0
<b>Totaal</b>	<b>76</b>	<b>49</b>	<b>27</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 2024 hebben we € 102.610 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).

Ook zijn we in het kader van het bieden van welzijn en veiligheid aan onze medewerkers in 2024 overgestapt naar een andere Vertrouwenspersoon. Reden hiervoor was een meer persoonlijke benadering, zichtbaarheid en laagdrempeligheid van deze nieuwe vertrouwenspersoon. Het is goed te constateren dat ondanks een persoonlijke kennismaking en de laagdrempeligheid in 2024 geen gebruik is gemaakt van de vertrouwenspersoon.

### 7.4 Verzuimcijfers

Over heel 2024 bedroeg het gemiddelde verzuimpercentage 5.5% ten opzichte van 6,8% in 2023. Het verzuimpercentage laat hier een forse daling zien. De duurklasse verzuimpercentage ziet er als volgt uit:

**Tabel 7.3: Duurklasse verzuim**

Duurklasse verzuim	Percentage
1 week	21%
2 – 6 weken	23%
7 weken – 1 jaar	29%
> 1 jaar	27%

Het verzuimpercentage per leeftijdscategorie ziet er als volgt uit:

**Tabel 7.4: Verzuimpercentage per leeftijdscategorie**

Leeftijdscategorie	Verzuimpercentage
15 – 24	0%
25 – 44	3.1%
45 – 64	6.9%
65+	8.1%

## 7.5 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 2024 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 2024 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 onze strategische koers wordt uitgebreid stilgestaan bij onze dienstverlening. We betrekken onze huurders en belanghouders hier zo goed mogelijk bij. We zoeken steeds de verbinding, zodat we gezamenlijk in staat zijn om nog meer impact te maken.

In 2023 hebben we een visie op dienstverlening vastgesteld. In navolging hierop hebben we in 2024 met een ambassadeursteam, bestaande uit collega's van alle afdelingen, diverse acties uitgezet om onze dienstverlening te verbeteren. We hebben onze afspraken op het gebied van afhandeling van klantvragen en terugbelverzoeken opnieuw onder de aandacht gebracht. Ook hebben we ingezet op het beter benutten van ons klantvolgsysteem, zodat huurders sneller en adequaat geholpen kunnen worden. We zien dat het van belang is om structureel aandacht te hebben voor onze klantbeloften en zullen ook in 2025 hier met het ambassadeursteam op inzetten.

#### 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 2024 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 2024 weergegeven.

**Tabel 8.1 Kerncijfers KWH 2024**

	2024	Tevreden	Aantal	Landelijk
Nieuwe huurders	7,9	95%	130	7,8
Vertrokken huurders	7,6	89%	83	7,9
Onderhoud	7,5	89%	184	7,4
Reparaties	8,0	92%	513	8,2

#### 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.

Telefonisch contact is nog steeds een van de belangrijkste communicatielijnen. We krijgen gemiddeld bijna 130 telefoontjes per dag. We hebben ons o.a. tot doel gesteld om minimaal 80% van de eerstelijns contacten in één keer te beantwoorden. In 2024 hebben deze doelstelling, net als in 2023, ruimschoots gehaald. In tabel 8.2 is het resultaat over 2024 weergegeven.

**Tabel 8.2 Overzicht eerstelijnscontacten 2024**

	Totaal
Aantal eerstelijnscontacten <sup>3</sup> per telefoon	33.417
% direct beantwoord	88,63%

Via ons online portaal Mijn Groninger Huis kunnen huurders zelf digitaal een aantal zaken regelen. Op dit moment heeft ongeveer 36% van onze huurders een inlog bij ons portaal.

### **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 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 2024 heeft Groninger Huis in totaal zeven keer regulier overleg gevoerd met de HAG. 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. Groninger Huis heeft in 2024 vijf keer advies gevraagd en ontvangen van de HAG. De onderwerpen waarover advies is gevraagd waren de jaarlijkse huurverhoging, het streefhuurbeleid, het toewijs- en doelgroepenbeleid en twee adviesaanvragen over Groningen Huurt.

Naast de overleggen met Groninger Huis is de HAG betrokken bij het maken van lokale prestatieafspraken en de monitoring daarvan. HAG-leden hebben ook

---

<sup>3</sup> Frontoffice en reparatieverzoeken

meegedacht over de uitgifte van energiedisplays onder onze huurders en zijn in Q4 betrokken geweest bij de herijking van het beleid met betrekking de basiskwaliteit van onze woningen.

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. Het jaar 2024 was geen gemakkelijk jaar voor de HAG. Door de aanstelling van een tijdelijke voorzitter wordt er op een goede manier naar een nieuwe structuur gezocht.

#### **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 onze 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 2024 hebben 41 huurders bij Groninger Huis geklaagd over de dienstverlening of de genomen besluiten. Het aantal geregistreerde klachten is ten opzichte van 2023 (17) fors gestegen. De belangrijkste oorzaak was de situatie bij de afdeling Reparaties. Er is door uitval en het zoeken naar vervanging een tijdlang onderbezetting geweest. Dat resulteerde in achterstanden en het moeilijk in contact kunnen komen door huurders. Deze situatie is inmiddels opgelost.

In 2025 gaan we de registratie en afhandeling van klachten verbeteren. Hiermee willen we onze dienstverlening verbeteren en uiteindelijk het aantal klachten verminderen. Na invoering verwachten we dat het aantal klachten eerst zal stijgen, omdat we elke uiting van onvrede willen registreren.

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 2024 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 in deze zaak niet opgevolgd. In 2024 is er door vijf huurders een zaak voorgelegd aan de huurcommissie. In drie zaken is Groninger Huis in het gelijk gesteld. Twee zaken zijn nog in onderzoek en de uitkomst volgt later.

## 9.ESG Rapportage

Duurzaamheid is een belangrijk item voor corporaties en één van de speerpunten van Groninger Huis. Door een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de duurzaamheid van onze woningen en onze bedrijfsvoering, dragen wij bij aan een toekomstbestendige wereld. Daarom verantwoorden wij ons graag op dit gebied.

Corporaties zijn op dit moment nog niet verplicht om een ESG verslaglegging te maken. ESG is de afkorting voor Environment (duurzaamheid, milieu), Social (maatschappelijke impact) en Governance (goed bestuur). In de toekomst willen wij via deze methode meer inzicht geven in de strategie en de resultaten van ons duurzaamheidsbeleid. In dit jaarverslag van 2024 geven we met het onderstaande een eerste aanzet om als corporatie meer inzicht te bieden en invulling te geven aan een ESG rapportage.

Als eerste aanzet introduceren we de sustainable development goals (SDG's). Dit zijn werelddoelen voor duurzame ontwikkeling die zijn vastgesteld door de 193 lidstaten van de Verenigde naties in de ontwikkelingsagenda voor 2015-2030.



Corporaties leveren in meer of mindere mate aan meerdere doelen een bijdrage, maar SDG 11 (duurzame steden en gemeenschappen) is uiteraard het kerndoel van een woningcorporatie.

In de onderstaande tabel zijn deze SDG's waar mogelijk gekoppeld aan onze strategische koers en de behaalde resultaten. In het algemeen staan de resultaten verspreid in dit jaarverslag. In de tabel proberen we daar zo goed mogelijk naar te verwijzen.

**Tabel 9.1 ESG doelen en resultaten**

Doel	Beschrijving	Strategie	Resultaat
 <p><b>1</b> GEEN ARMOEDE</p>	Afname van armoede in al haar vormen. Zowel financiële aspecten als de impact van armoede op het leven van mensen maken daar deel van uit.	<p><b>[2.1]</b> Voldoende woningen in elke huurprijsklasse,</p> <p><b>[2.2]</b> Samenwerking aan de financiële gezondheid van onze bewoners.</p> <p><b>[2.3]</b> Lagere woonlasten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuw streefhuurbeleid (4.1.1)</li> <li>- geen maximale huurverhoging (4.1.3)</li> <li>- Vroegsignalering (4.2)</li> </ul>
 <p><b>7</b> BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE</p>	Energiebesparing en hernieuwbare energiebronnen zijn een wezenlijk middel om energieverbruik en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen.	<p><b>[3.1]</b> We verlagen onze energievraag en die van onze huurders. Meer bewustwording van onszelf en onze huurders.</p> <p><b>[3.2]</b> We werken toe naar 100% groene energie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vrijwel geen EFG labels meer (5.2)</li> <li>- op 299 woningen zonnepanelen gelegd (5.2)</li> <li>- circulair slopen</li> <li>- GeWOON Groen (5.3)</li> </ul>
 <p><b>10</b> ONGELIJKHEID VERMINDEREN</p>	Verminderen van sociale ongelijkheid is goed voor het goed functioneren van de samenleving. Gelijke kansen voor iedereen.	<p><b>[1.1]</b> We zijn er voor iedereen die op ons is aangewezen. We hebben oog voor specifieke persoonlijke- en maatschappelijke vragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transparante toewijzing (3.3)</li> </ul>
 <p><b>11</b> DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN</p>	Het aanbod van betaalbare woningen bepaalt waar mensen gaan wonen, naast de werklocatie en sociale relaties. Een gezonde en veilige leefomgeving is van belang.	<p><b>[1.4]</b> Een veilige en kwalitatief goede woningvoorraad.</p> <p><b>[3.4]</b> Veranderende klimaat en de natuur.</p> <p><b>[4.1]</b> Ruimtelijke kwaliteit</p> <p><b>[4.2]</b> We faciliteren het ontmoeten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wensportefeuille (1.2)</li> <li>- PvE voor nieuwbouw</li> <li>- Huurbeleid (4.1.3)</li> </ul>
 <p><b>12</b> VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE</p>	Duurzame productie en consumptie, met een efficiënter gebruik van grondstoffen, verlaagt de druk op het milieu en de afhankelijkheid van die grondstoffen.	<p><b>[3.3]</b> We gebruiken meer en meer duurzame of hernieuwbare materialen en verspillen minder.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circulair slopen en bouwen.</li> <li>- Low tech</li> </ul>
 <p><b>17</b> PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN</p>	Samenwerking is nodig om de capaciteit en middelen te versterken om de duurzame ontwikkelingsagenda uit te voeren.	<p><b>[1.3]</b> Samenwerking op beschikbaarheid.</p> <p><b>[2.2]</b> Samenwerking op betaalbaarheid.</p> <p><b>[4.3]</b> Samenwerking op leefbaarheid.</p> <p><b>[6.4]</b> Samenwerking HAG</p> <p><b>[6.5]</b> We zoeken slimme samenwerkingsverbanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prestatieafspraken (6)</li> <li>- GeWOON Groen (5.3)</li> <li>- HAG (8.1.3)</li> </ul>

# 10. Financiële verantwoording: resultaat, verwachtingen, risicomangement

## 10.1 Jaarrekening 2024

De jaarrekening 2024 is ingericht volgens het functionele model, conform de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2024. 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 2024 bedraagt € 26,4 miljoen positief, na belastingen. Het genormaliseerde resultaat laat een ander beeld zien, zoals hieronder is weergegeven. Hierbij zijn de niet beïnvloedbare posten buiten beschouwing gelaten, waarmee het reële resultaat van € 7,5 miljoen positief zichtbaar is.

**Tabel 10.1 Resultaat (x € 1.000)**

	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023
Totale opbrengsten	38.076	37.367	35.698
Totale kosten	-26.198	-60.424	-28.056
Waardeveranderingen vastgoed	20.441	38.924	-63.079
Saldo financiële baten en lasten	-4.415	-4.475	-4.438
Belastingen	-1.476	-1.488	-1.508
<b>Resultaat</b>	<b>26.428</b>	<b>9.904</b>	<b>-61.383</b>
Niet beïnvloedbare posten in het resultaat:			
Belastingen	1.476	1.488	1.508
Waardeveranderingen	-20.441	-38.924	63.079
<b>Genormaliseerd resultaat</b>	<b>7.463</b>	<b>-27.532</b>	<b>3.203</b>

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 totale kosten wijken af van de begrote kosten. De voornaamste oorzaak is het doorschuiven van projecten zoals de Van Linschotenstraat.

## 10.2 Controle, verslaglegging en regelgeving

De externe controle van onze jaarstukken is in 2024 uitgevoerd door accountantskantoor Forvis Mazars. Forvis Mazars is met ingang van het boekjaar 2018 aangesteld als accountant.

### 10.2.1 Rapportage en verslaglegging

De kwartaalrapportage is vier keer verschenen. Naast een terugkoppeling van de actiepunten uit het jaarplan, wordt op verschillende onderdelen stuurinformatie weergegeven en de voortgang van de projecten 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 risicomangement, treasury en wordt verslag gedaan van contacten van de bestuurder met de diverse stakeholders.

### 10.2.2 Woonlastenakkoord Groninger Huis en Huurders Advies Groep

De HAG en Groninger Huis hebben een woonlastenakkoord gesloten. Hierin hebben we voor 2022-2024 afspraken gemaakt om het wonen in een sociale huurwoning betaalbaar te houden. Voor 2024 hebben we afgesproken dat de huurprijs van sociale huurwoningen met maximaal 5,0% wordt verhoogd. Huurders van woningen met een energielabel E, F of G krijgen geen huurverhoging.

## 10.3 De financiële toekomst

### 10.3.1 Woningen

In 2024 zijn twee woningen en één parkeerplaats 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.

### 10.3.2 Aardbevingsproblematiek

Maar het grootste aandachtspunt is en blijft de aardbevingsproblematiek in een deel van ons werkgebied. Door de gaswinning door de NAM vinden er in ons gebied aardshokken 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.

## **Bestuursakkoord**

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.

## **Nij Begun**

De parlementaire enquêtecommissie gaswinning trok 24 februari 2023 harde conclusies. Groningers en Drenten verdienen een *nij begun*: een mooie, leefbare, veilige en betere toekomst. Dertig jaar lang wordt gewerkt aan herstel en perspectief. De gevolgen van de gaswinning laten diepe sporen na bij een groot deel van onze inwoners. Een noodzakelijke voorwaarde voor een betere toekomst is het herstel van woningen én mensen. Zo lang als nodig. Koste wat kost. Het aanpakken van schade, versterking en herstel is daarom de belangrijkste prioriteit. Daarnaast is 200 miljoen euro per jaar beschikbaar voor sociaal en economisch perspectief. Ook is er in totaal de komende tien jaar (tot 2035) 1,65 miljard euro voor de isolatie van woningen beschikbaar. In Groningen en Noord-Drenthe zetten we samen de schouders eronder.

De Groningse overheden reageerden met 'Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen'. Dit is een eerste richting voor herstel en perspectief. Want wat moet er gebeuren om schadeafhandeling en versterking milder, menselijker en makkelijker te maken? Hoe bieden wij jongeren dezelfde kansen die leeftijdsgenoten ergens anders hebben? Wat is nodig om perspectief te bieden aan een regio die jarenlang een wingewest is geweest? Hoe wordt Groningen weer een provincie waar je fantastisch kunt wonen, werken, opgroeien en gezond oud kunt worden? Samen met inwoners, volksvertegenwoordigers, maatschappelijke organisaties en ondernemers willen wij deze ambities realiseren.

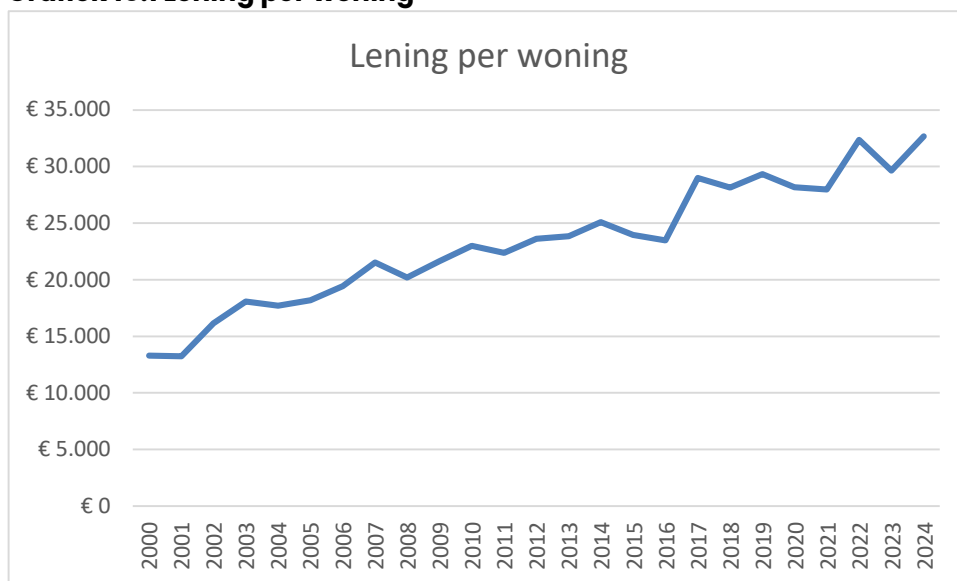
Het kabinet verwerkte haar ambities in de kabinetsreactie 'Nij Begun': een pakket met 50 maatregelen voor Groningen en Noord-Drenthe. De noodzakelijke voorwaarde voor de 50 maatregelen is een definitief einde aan de gaswinning uit het

Groningenveld. De woningcorporaties hebben ook te maken met een groot aantal maatregelen, waaronder onder andere maatregel 12-B, maatregel 16, maatregel 28 en 29.

### 10.3.3 Schuld per woning

Een ander aspect waar we alert op zullen moeten blijven is de ontwikkeling van de leningenportefeuille. De schuld per woning is gestegen naar ruim € 32.000. De Loan-to-Value blijft binnen de grens van het WSW.

**Grafiek 10.1 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.

In 2024 zijn drie nieuwe leningen aangetrokken van totaal € 22 miljoen. 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.

## 10.4 Marktwaaarde en beleidswaarde

### 10.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

In het jaar 2024 is de woningmarkt ten opzichte van het voorgaande jaar redelijk stabiel gebleven. Voor de woningportefeuille van Groninger Huis heeft dit tot een lichte stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde is € 699 miljoen.

### Aanpassingen in het kader van de Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. De wet regelt dat het gemoderniseerde woningwaarderingssysteem (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. De wet raakt de berekening van de marktwaaarde zowel direct, als indirect. Direct als gevolg van gewijzigde rekenregels en indirect als gevolg van wijzigingen in het WWS-systeem voor zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden.

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

Tot en met verslagjaar 2023 werd de ontwikkeling van de beleidswaarde deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

Op grond van artikel 15, derde lid, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) moeten woningcorporaties de beleidswaarde opnemen in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzen van de toegelaten instelling. Vanuit landelijk onderzoek uit 2022 naar het gebruik van de beleidswaarde zijn verschillende tekortkomingen naar voren gekomen. De gesignaleerde tekortkomingen zijn aanleiding geweest om de beleidswaarde vanaf verslagjaar 2024 op een aantal punten te wijzigen. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Hierdoor wordt de beleidswaarde niet meer afgeleid van de marktwaaarde door middel van het toepassen van de afslagen inzake beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

De gewijzigde punten in de beleidswaarde zijn:

- Het aanpassen van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij een sociale verhuurder. In het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde is voor 2024 de volgende disconteringsvoet opgenomen: DAEB: 4,17% en niet-DAEB: 4,70%

- In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde
- De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur gold, is vervangen door onderhoud op basis van een MJOP, met jaarlijks variërende onderhoudslasten
- Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. OP dit moment speelt het uitfaseren van EFG-labels. De verplichting per label per verhuureenheid in 2024 is voor label E: € 4.820, voor label F: € 8.960, voor label G: € 15.210.

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 2024 € 309,9 miljoen.

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 370 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen bij het vermogen inbegrepen (2023: € 356,1 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 onder andere 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.

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 markthuurlast en wijken de werkelijke onderhouds- en beheerlasten af van de ingerekende normen in de marktwaarde. Daarnaast wordt gerekend met een sociale disconteringsvoet en

worden woningen met een EFG-label meegenomen in achterstallig onderhoud. 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.

#### 10.4.4 Financiële ratio's en grenswaarden

In het gezamenlijk beoordelingskader hebben Aw en WSW 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 10.2 Financiële ratio's**

Ratio	Norm Aw/WSW	Realisatie Groninger Huis 2024
ICR	>1,40	1,6
LTV	<85%	56%
Solvabiliteit	>15%	43%
Dekkingsratio	<70%	25%
Onderpandratio	<70%	24%

## 10.5 Risicobeheersing

### 10.5.1 Prijsrisico

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

### 10.5.2 Valutarisico

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

### 10.5.3 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.

Voor het renterisico uit financiële contracten hanteert Groninger Huis een norm van 17,5 % van de omvang van de leningenportefeuille per eind 2024. Dit komt neer op bedrag van € 31,8 mln. Dit risico blijft in de komende jaren ruim binnen de norm.

### 10.5.4 Kredietrisico

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

### 10.5.5 Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Groninger Huis zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De

vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord. Maandelijks wordt een liquiditeitsprognose opgesteld en besproken.

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

### 10.5.6 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.

## 10.6 Risicomanagement

### 10.6.1 Strategisch risicomanagement

We vinden het belangrijk om zicht te hebben op risico's. Bovendien op de maatregelen die we treffen om risico's zoveel mogelijk te beheersen. In het Risicomanagementbeleid beschrijven we hoe we ons risicomanagement hebben opgebouwd en ingericht. Wij willen risicomanagement een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering laten zijn. Onze wens is dat risicomanagement ondersteunend aan de organisatie moet zijn, en passend bij de omvang en complexiteit van de corporatie.

Risicomanagement bij Groninger Huis kent de volgende basisprincipes:

- De 'Three Lines of Defense', waarbij de eerste lijn zowel verantwoordelijk is voor het managen van kansen als risico's binnen de gestelde risicobereidheid. Zodanig dat Groninger Huis redelijkerwijs in staat is haar doelstellingen te behalen;
- De risicomanagementcyclus, om risico's te identificeren, de risicobereidheid te bepalen, beheersmaatregelen te formuleren, monitoren en rapporteren;
- Een procesgerichte benadering met betrekking tot de operationele risico's, waarbij we kijken naar de risico's binnen een proces, de beheersmaatregelen in onderlinge samenhang vaststellen en bewaken.

Groninger Huis streeft bij het vaststellen van haar doelstellingen naar een gezond evenwicht tussen het realiseren van (maatschappelijke) prestaties en het beheersen van risico's. Ieder jaar brengen we de strategische risico's rondom de geformuleerde doelstellingen in kaart.

Regelmatig evalueren we de strategische risico's in het MT. Hierbij herijken we de strategische risico's. Als het nodig is, wijzigen we ze of vullen we ze aan. Ook beoordelen we de risico's op de kans dat een risico zich voordoet - en als het zich voordoet, wat dan de impact zal zijn voor Groninger Huis.

Op basis van de gesignaleerde risico's heeft Groninger Huis haar risicobereidheid geformuleerd. Deze risicobereidheid geeft aan wat de aard en de omvang van de risico's is, die we bereid zijn aan te gaan tijdens het bereiken van onze bedrijfsdoelstellingen.

### 10.6.2 Operationele risico's en procesgericht werken

In 2024 zijn we begonnen met het optimaliseren van het verhuurmutatieproces en het huurincassoproces. Daarnaast hebben we op basis van de handreiking integriteit en fraude woningcorporaties het reparatie- en mutatieproces verder aangescherpt. Verder is een projectgroep opgericht om de datakwaliteit te verbeteren en is het opstellen van de onderhoudsbegroting verbeterd.

In het tweede kwartaal van 2024 is de medewerker risicomanagement aangetrokken. Groninger Huis wil graag het risicomanagement naar een hoger niveau tillen.

Naast het uitvoeren van periodieke controles, zogenaamde eerstelijnscontroles, op processen, worden de komende periode processen volgens een afgesproken methodiek in kaart gebracht en vastgelegd in Sensus. Doel hiervan is om uniformer en efficiënter te werken, waardoor de huurder meer tevreden zal zijn.

### 10.6.3 Toezicht op risicobeheersing

Groninger Huis heeft 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.

## 10.7 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.

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.

## 10.8 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"*

## 11. Kengetallen

	2024	2023	2022	2021	2020
<b><u>Aantal verhuureenheden</u></b>					
Beginvoorraad DAEB bezit	5.303	5.301	4.415	4.394	4.385
Toename i.v.m. splitsing Marenland	0	0	881	0	0
Nieuwbouw / aankoop	61	25	37	56	25
Sloop	-58	-16	-44	-31	0
Verkoop	-1	-6	-6	-4	-14
Herverdeling / herclassificatie	0	-1	18	0	-2
Eindvoorraad DAEB bezit	5.305	5.303	5.301	4.415	4.394
Niet-DAEB bezit	390	394	277	277	276
Toename i.v.m. splitsing Marenland	0	0	124	0	0
Sloop	0	0	0	0	-1
Verkoop	-2	-4	-4	0	0
Herverdeling / herclassificatie	51	0	-3	0	2
Eindvoorraad niet-DAEB bezit	439	390	394	277	277
<b>Totaal bezit</b>	<b>5.744</b>	<b>5.693</b>	<b>5.695</b>	<b>4.692</b>	<b>4.671</b>
<b><u>Aantal naar soort</u></b>					
Woningen	5.319	5.318	5.318	4.457	4.436
Bedrijfspannen	21	20	21	24	24
Parkeervoorzieningen	404	355	356	211	211
	5.744	5.693	5.695	4.692	4.671
<b><u>Kwaliteit en onderhoud</u></b>					
<b><u>Woningen naar bouwjaar</u></b>					
tot 1945	58	58	59	35	35
1945 - 1959	273	274	291	334	336
1960 - 1969	1.035	1.046	1.047	1.008	1.038
1970 - 1979	1.492	1.539	1.540	1.375	1.377
1980 - 1989	802	793	793	605	606
1990 - 1999	369	369	371	301	301
2000 - 2009	566	566	567	481	481
2010-2019	359	360	362	278	239
2020 en later	365	313	288	40	23
	5.319	5.318	5.318	4.457	4.436
<b><u>Onderhoudsuitgaven per woning</u></b>					
Planmatig onderhoud in euro's	1.506	1.495	985	1.147	1.106
Niet planmatig onderhoud in euro's	822	873	470	540	544
Totaal per woning in euro's	2.328	2.368	1.455	1.687	1.650
<b><u>Reparatieverzoeken</u></b>					
Aantal reparatieverzoeken **)	12.103	10.274	6.955	7.858	7.866
Per woning	2,3	1,9	1,6	1,8	1,8

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Huur en verhuur</b>					
Gemiddeld aantal punten WWS **)	159,5	150,0	145,4	144,7	144,1
<u>Aantal woningen naar huurprijsklasse</u>					
Goedkoop	477	745	751	778	617
Betaalbaar laag	3.884	3.819	3.450	3.344	3.140
Betaalbaar hoog	398	337	689	134	316
Duur tot huurtoeslaggrens	453	302	311	123	283
Vrije sector	107	115	117	78	80
Totaal	5.319	5.318	5.318	4.457	4.436
Gemiddeld percentage huuraanpassing	4,26	0,38	1,6	0	2,6
Aantal mutaties **)	379	362	292	363	392
Mutatiegraad	7,1%	6,8%	6,8%	8,1%	8,8%
Huurderving (x € 1.000)	1.171	1.092	719	605	489
Huurderving in % van de jaarhuur	3,2%	3,4%	2,3%	2,1%	1,7%
Huurachterstand (x € 1.000)	722	639	411	299	304
Waarvan:					
Zittende huurders	283	310	226	108	134
Vertrokken huurders	440	329	185	191	170
<b>Financiële continuïteit</b>					
Eigen vermogen per woning (x € 1.000)	102	97	108	106	74
Gemiddelde lening per woning (x € 1.000)	33	30	32	28	28
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,6	1,2	4,0	2,6	2,6
Loan to Value (LTV)	56%	62%	51%	53%	60%
Solvabiliteit	43%	32%	45%	45%	37%
Dekkingsratio *)	25%	24%	24%	26%	37%
Onderpandratio	24%	23%	24%	26%	37%

Normen	WSW
Interest Coverage Ratio (ICR)	≥ 1,4
Loan to Value (LTV)	≤ 70%
Solvabiliteit	≥ 30%
Dekkingsratio	≤ 70%
Onderpandratio	≤ 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

## 12. Jaarverslag ondernemingsraad

In 2024 was Hester van Rossum als HRM-adviseur regelmatig aangehaakt bij OR-overleggen. Er kwamen dit jaar veel personeelszaken aan de orde en op deze manier konden we al vooruitlopend op instemmings- en/of adviesaanvragen van toegevoegde waarde zijn. Dit voldoet zo goed dat we besloten hebben HRM op structurele basis uit te nodigen bij onze overleggen.

Ook hebben we de afgelopen jaren veel nieuwe collega's verwelkomt in de organisatie. Om iedereen kennis te laten maken met de OR en wat we voor collega's kunnen betekenen, nodigen we nieuwe collega's, wanneer ze een tijdje meedraaien, uit voor een kennismakingsgesprek. Dit wordt vanuit beide kanten – OR en collega's – als erg prettig ervaren en draagt daarnaast bij aan onze zichtbaarheid.

Tot slot voerden we ook een erg fijn gesprek met de RvC over de herbenoeming van Laura Broekhuizen. We zijn erg blij en tevreden dat Laura de komende jaren aanblijft als directeur-bestuurder van Groninger Huis. Na de ontwikkelingen en splitsing van Woongroep Marenland snakt iedereen naar rust en continuïteit. We hebben ten slotte nog een flinke klus met elkaar te klaren rondom de versterkingsopgave. Hopelijk kunnen we zelf als OR het komende jaar ook werken aan een stabiele en diverse raad, want er zijn nogal wat wisselingen geweest. Een mooi voornemen voor 2025.

### OR leden

In 2024 bestond de OR uit 5 leden:

Ronald Knapper	Voorzitter
Nick Veendorp	Secretaris
Bert Antema	Lid
Nadine Jager	Lid
Geerlinde Rutgers (vervanging Jonne Boogaart)	Plaatsvervangend lid

### Overleg OR en directie

De OR en de directie hebben in 2024 vier keer vergaderd, waarvan één vergadering samen met de RvC. Daarnaast heeft de OR één regulier overleg met de RvC gehad en één overleg met de RvC over de herbenoeming van de bestuurder.

### Onderwerpen 2024

In 2024 kwamen de volgende zaken aan de orde:

- Begroting 2025 en MJP
- Functiehuis
- Stand van zaken Woongroep Marenland
- Office 365
- Dynamics Empire
- RI&E

- Thuiswerkbeleid
- Opleidingsbeleid
- Beleid beeldschermbril
- Magazijn
- Herbenoeming bestuurder

### **Instemmingsrecht**

In 2024 heeft de OR instemming verleend in de volgende zaken:

- Doorontwikkeling functiehuis
- Ongewenste omgangsvormen
- Opleidingsbeleid

### **Adviesrecht**

In 2024 heeft de OR advies verleend in de volgende zaken:

- Herbenoeming directeur-bestuurder

### **OR per 1 januari 2025**

Ronald Knapper (afgetreden per 1 februari 2025)	Voorzitter
Nick Veendorp	Secretaris
Bert Antema	Lid
Nadine Jager	Lid
Geerlinde Rutgers (afgetreden per 20 maart 2025)	Lid
Ria Rosies	Stagiair

# 13. Jaarrekening

## Inhoudsopgave

<b>Balans .....</b>	<b>75</b>
<b>Winst- en verliesrekening .....</b>	<b>77</b>
<b>Kasstroomoverzicht .....</b>	<b>78</b>
<b>Waarderingsgrondslagen .....</b>	<b>80</b>
<b>Toelichting op de balans .....</b>	<b>101</b>
<b>Toelichting op winst- en verliesrekening .....</b>	<b>116</b>
<b>Toelichting op kasstroomoverzicht .....</b>	<b>123</b>
<b>Overige gegevens .....</b>	<b>124</b>
<b>Controleverklaring .....</b>	<b>125</b>

# Balans

Balans per 31 december 2024

Activa	Toe- lichting	Balans 31-12-2024	Balans 31-12-2023
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	A01	679.538.842	654.668.192
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	A02	28.996.327	26.482.154
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	A03	685.929	779.488
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	A04	18.745.221	14.179.630
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>727.966.320</b>	<b>696.109.464</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	A05	2.896.395	2.330.271
<b>Totaal van materiële vast activa</b>		<b>2.896.395</b>	<b>2.330.271</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvorderingen	A06	600.000	440.000
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>600.000</b>	<b>440.000</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>731.462.715</b>	<b>698.879.735</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Overige voorraden	A07	149.961	178.173
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>149.961</b>	<b>178.173</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	A08	177.133	221.231
Overige vorderingen	A09	349.266	704.781
Belastingen en premies van sociale verzekering	A10	5.483.000	4.760.000
Overlopende activa	A11	2.913.093	1.541.900
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>8.922.492</b>	<b>7.227.911</b>
Liquide middelen	A12	1.639.721	2.819.317
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>10.712.174</b>	<b>10.225.401</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>742.174.889</b>	<b>709.105.136</b>

(bedragen x € 1)

voor resultaatbestemming

<b>Passiva</b>	<b>Toe- lichting</b>	<b>Balans 31-12-2024</b>	<b>Balans 31-12-2023</b>
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserves	P01	369.654.848	356.062.988
Overige reserves	P02	144.746.419	219.721.657
Resultaat na belastingen van het boekjaar	P03	26.428.101	-61.383.379
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>540.829.368</b>	<b>514.401.266</b>
<b>Vorzieningen</b>			
Vorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	P04	8.944.367	6.959.025
Latente belastingverplichtingen	P05	2.401.000	2.401.000
Overige voorzieningen	P06	882.015	732.050
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>12.227.382</b>	<b>10.092.075</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	P07	168.909.646	157.276.155
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	P08	602.365	649.144
Overige schulden	P09	24.296	24.296
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>169.536.306</b>	<b>157.949.594</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	P10	8.301.248	3.846.478
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	P11	1.165.920	2.732.840
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	P12	2.134.436	2.950.933
Overlopende passiva	P13	7.980.230	17.131.950
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>19.581.833</b>	<b>26.662.201</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>742.174.889</b>	<b>709.105.136</b>

# Winst - en Verliesrekening

(bedragen x € 1)

Omschrijving	Toe- lichting	2024	2023
(Functioneel model)			
Huuropbrengsten	F01	35.677.305	35.035.042
Opbrengsten servicecontracten	F02	878.118	729.931
Lasten servicecontracten	F03	-880.470	-697.209
Overheidsbijdragen	F04	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	F05	-2.812.784	-3.282.335
Lasten onderhoudsactiviteiten	F06	-15.928.337	-16.688.595
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F07	-3.025.654	-3.277.099
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>13.908.179</b>	<b>11.819.735</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	F08	615.984	9.516.320
Toegerekende organisatiekosten	F09	-12.447	-48.619
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	F10	-484.633	-10.495.782
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>118.904</b>	<b>-1.028.081</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	F11	-1.317.169	-3.518.230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F12	21.777.326	-59.589.524
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	F13	-18.780	28.584
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>20.441.377</b>	<b>-63.079.169</b>
Opbrengsten overige activiteiten	F14	1.407.683	914.672
Kosten overige activiteiten	F15	0	0
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>1.407.683</b>	<b>914.672</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	F16	<b>-2.615.077</b>	<b>-3.461.824</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	F17	<b>-941.406</b>	<b>-602.770</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	F18	234.919	110.908
Rentelasten en soortgelijke kosten	F19	-4.650.676	-4.549.179
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-4.415.757</b>	<b>-4.438.271</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>27.903.903</b>	<b>-59.875.708</b>
Belastingen	F20	-1.475.802	-1.507.671
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>26.428.101</b>	<b>-61.383.379</b>

# Kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1)

Omschrijving	Toe-lichting	2024	2023
<b>(Directe methode)</b>			
Huurontvangsten	1.01	35.682.399	34.915.101
Vergoedingen	1.02	1.061.968	852.867
Overheidsontvangsten	1.03	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.04	1.472.574	1.243.047
Ontvangen interest	1.05	126.686	19.831
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>K01</b>	<b>38.343.627</b>	<b>37.030.846</b>
Erfpacht	1.06	0	-26.626
Betalingen aan werknemers	1.07	-5.316.745	-5.112.400
Onderhoudsuitgaven	1.08	-12.511.306	-10.774.034
Overige bedrijfsuitgaven	1.09	-10.488.652	-11.605.740
Betaalde interest	1.10	-4.362.340	-4.704.193
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11.1	-71.798	-238.419
Verhuurderheffing	1.11.2	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	-145.026	-177.870
Vennootschapsbelasting	1.13	-2.872.018	-3.534.883
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>K02</b>	<b>-35.767.886</b>	<b>-36.174.164</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (K01 + K02)</b>		<b>2.575.741</b>	<b>856.683</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.01	618.173	9.787.446
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.02	28.000	0
Verkoopontvangsten grond	2.04	0	19.076
Des) Investeringsontvangsten overig	2.05	2.970.833	0
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>	<b>K03</b>	<b>3.617.006</b>	<b>9.806.523</b>
Nieuwbouw huur	2.06	-12.498.132	-10.417.185
Verbeteruitgaven	2.07	-19.231.463	-4.982.059
Aankoop	2.08	0	-1.106.796
Investeringsen overig	2.12	-463.864	-424.233
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>	<b>K04</b>	<b>-32.193.459</b>	<b>-16.930.273</b>
Ontvangsten overig	2.17	8.617.980	8.702.021
<b>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>	<b>K05</b>	<b>8.617.980</b>	<b>8.702.021</b>
Uitgaven overig	2.18	0	-258.953
<b>Financiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>	<b>K06</b>	<b>0</b>	<b>-258.953</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN (K03 + K04 + K05 + K06)</b>		<b>-19.958.473</b>	<b>1.319.317</b>

Omschrijving		2024	2023
Nieuwe te borgen leningen	3.10.1	28.000.000	3.500.000
Nieuwe ongeborgde leningen	3.10.2	0	0
Aflossing geborgde leningen	3.20.1	-11.470.542	-17.705.101
Aflossing ongeborgde leningen	3.20.2	-326.323	-323.228
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN</b>		<b>16.203.136</b>	<b>-14.528.329</b>
<b>TOTAAL KASSTROOM = toename (afname) van geldmiddelen</b>		<b>-1.179.596</b>	<b>-12.352.329</b>
Liquide middelen per 1 januari		<b>2.819.317</b>	<b>15.171.646</b>
Liquide middelen per 31 december		<b>1.639.721</b>	<b>2.819.317</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.

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

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

### Algemeen

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

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

### Oordelen en schattingen

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

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

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

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

### Aardbevingen

Groninger Huis heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft in het verleden, nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering en het vastgoed en de hieraan gerelateerde risico's.

In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Groninger Huis:

1. De risico's en de beheersing op het gebied van vastgoed en bedrijfsvoering;
2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
3. De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling, batch 1588 en Hart van Opwierde en 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", de reactie "Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen" en de kabinetsreactie "Nij Begun" maken 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 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 aardbevingschade 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 versterkt 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**

Groninger Huis heeft vooruitgang geboekt in de versterkingsopgave. De eerste nieuwbouwcomplexen, De Tip, Harkenrothstraat, de Eendracht en de Citer in Appingedam, zijn opgeleverd. Daarnaast is het complex aan de Burgemeester Klauckelaan en K. ter Laanstraat in Appingedam gesloopt en de nieuwbouw is opgeleverd. De sloop van de eerste fase van de woningen aan Abel Eppensstraat/Nicolaas Westendorpstraat in Appingedam is achter de rug. In het eerste kwartaal van 2025 zal de nieuwbouw van dit project van start gaan. De sloop/nieuwbouwopgave van de woningen die vallen in de batch Hart van Opwierde wordt onder regie van de NCG uitgevoerd.

### **Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen**

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen, heeft Groninger Huis € 21,4 miljoen ontvangen. In het najaar van 2021 heeft Groninger Huis haar huurders in het aardbevingsgebied conform de regeling € 750 tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld wordt besteed aan drie projecten in de gemeente Midden-Groningen. In 2024 zijn deze drie projecten afgerond. Deze regeling is in 2023 uitgebreid naar een groter postcodegebied. De huurders van het uitgebreide postcodegebied ontvangen begin 2025 een vergoeding van € 750.

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 waardedalingenregeling 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 2024 is namelijk nog steeds 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.

Op 29 april 2025 heeft de kenniscgroep hun standpunt ingenomen en mondeling toegelicht. Het standpunt is op het moment van opstellen van het jaarverslag nog niet gepubliceerd. Aan dit standpunt zijn een aantal voorwaarden gekoppeld. De impact voor de corporaties nog niet in kaart gebracht.

### **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 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 bevingproblematiek 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 2024. 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 voorsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

### **WNT-verantwoording**

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014, die sinds 1 januari 2014 van kracht is, worden de bezoldigingen van directeurs/bestuurders en van de leden van de Raad van Commissarissen van woningcorporaties aan verlaagde sectorale maxima gebonden. De regeling is een uitwerking van artikel 2.7 van de Wet normering topinkomens (WNT) en kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden en de gemeentegrootte waar

de corporatie werkzaam is. Het bezoldigingsmaximum van de hoogste klasse is gelijk aan het wettelijke bezoldigingsmaximum genoemd in artikel 2.3, eerste lid, WNT.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Onroerende zaken in exploitatie

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

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

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

### Waardering bij eerste verwerking

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

### Waardering na eerste verwerking

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

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

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

### **Complexindeling**

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

### **Doorexploiteer- en uitpondscenario**

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploteer	€ 1.804	€ 1.804	€ 1.804	€ 1.804	€ 1.804	€ 1.804
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW basis + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond	€ 974	€ 974	€ 974	€ 974	€ 974	€ 974
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - doorexploteer	€ 1.651	€ 1.651	€ 1.651	€ 1.651	€ 1.651	€ 1.651
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW basis + opslagen voor bouwjaar en m2 GO - uitpond	€ 964	€ 964	€ 964	€ 964	€ 964	€ 964
Beheerkosten - EGW	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49
Beheerkosten - MGW	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33
Belastingen, verzekering, ov. zakelijke lasten	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Inning obligo WSW	0,1670%	0,1670%	0,1670%	0,1670%	0,1670%	0,1670%
Huurstijging boven prijsinflatie vorig jaar (zelfst)	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%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand gereguleerde woningen (mnd)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (mnd)	3	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet				van 7,00% tot 11,39%		

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (bedragen incl. BTW)	norm	opm.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 7,33	excl. BTW
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 8,91	incl. BTW
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 11,84	incl. BTW
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 12,29	excl. BTW
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 14,89	incl. BTW
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	€ 14,89	incl. BTW
Mutatieonderhoud (marketing) % marktjaarhuur	14%	
Beheerkosten % marktjaarhuur - BOG	3,0%	
Beheerkosten % marktjaarhuur - MOG	2,0%	
Beheerkosten % marktjaarhuur - ZOG	2,5%	
Zakelijke lasten, excl. OZB - BOG, MOG	0,13%	
Belasting, verzekering, incl. OZB - ZOG	0,35%	
Mutatieleegstand (maanden)	6	
Overdrachtskosten	11,4%	
Disconteringsvoet	van 6,00% tot 12,25%	

Parameters parkeergelegenheden	norm
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83
Beheerkosten - garagebox	€ 46,24
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.

### **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.

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) gaat de financiële verantwoording over de marktwaarde van het bezit van woningcorporaties vanaf boekjaar 2026 sterk vereenvoudigen. Dan verschuift de beleidswaarde naar de balans en hoeven corporaties niet langer de marktwaarde zelf te bepalen en te verantwoorden in de jaarrekening. Corporaties leveren alleen nog de vastgoeddata aan. De marktwaarde wordt in een centraal georganiseerd waarderingsstelsel vastgesteld.

### **Grondslagen voor bepaling van de beleidswaarde**

De beleidswaarde is vanaf verslagjaar 2024 op een aantal punten te wijzigen. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Hierdoor wordt de beleidswaarde niet meer alleen afgeleid van de marktwaarde door middel van het toepassen van de afslagen inzake beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

De beleidswaarde is de waarde van woongelegenheden als corporatiewoongelegenheden, op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidig beleid van de corporatie. De beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde

Voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024"). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op vastgoed;
- Het rekenmodel maakt gebruik van de Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode

van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar balansdatum;

- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit;
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-sceario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie;
- De (huur)opbrengsten wordt geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
  - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Groninger Huis vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot onderhoud gerekend
  - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een EFG-label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarig kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en "overige directe operationele lasten exploitatiebezit" in de resultatenrekening.

Groninger Huis heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

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

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt

afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen'.

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.

### **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.

Bij het berekenen van deze belastinglast volgt Groninger Huis de relevante richtlijnen en regelgeving. De gepresenteerde belastinglast is opgenomen in de winst- en verliesrekening. Bij het bepalen van de last is rekening gehouden met de actuele wet-, regelgeving en rechtspraak.

Bij het bepalen van de latentie is rekening gehouden met de waarschijnlijkheid dat er in de toekomst ook daadwerkelijk realisatie plaatsvindt. Latente belastingvorderingen worden per verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden

gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

## **Flottende activa**

### **Vorraden**

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

### **Vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

Deze zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Eigen vermogen**

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

### **Voorzieningen**

#### ***Voorziening onrendabele investeringen***

De voorziening nieuwbouw betreft het bedrag 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 2024 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 2024 is de volgende verdeelsleutel toegepast:

Onderhoud	39,57%
Verhuur en Beheer	31,88%
Verkoop	0,14%
Leefbaarheid	7,24%
Overig	21,17%
<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 huurderiving door leegstand en oninbaarheid. Jaarlijks vindt per 1 juli aanpassing plaats.

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

## **Opbrengsten servicecontracten**

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

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

## **Verkoop onroerende zaken**

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

## **Overige bedrijfsopbrengsten**

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

## **Bedrijfslasten**

### **Lasten servicecontracten**

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

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

Verder zijn organisatiekosten gebaseerd op een kosten verdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van

activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelsleutel toegerekend aan deze categorie.

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

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de 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 vindt plaats 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 bepaald conform de fiscale wet- en regelgeving.

Om meer investeringscapaciteit te genereren wordt er wel gepleit om de VPB en ATAD in de toekomst voor corporaties af te schaffen. Omdat hoogst onzeker is dat dit plaatsvindt, is er geen rekening gehouden met een dergelijke afschaffing.

### **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.

Vergoedingen en subsidies worden weergegeven onder Ontvangsten overig.

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

### **Invulling strategisch programma WSW**

Obligo is een belangrijk onderdeel van het borgstelsel en de zekerheidsstructuur. Het Borgstelsel is erop gericht Geldgevers maximale zekerheden te bieden in ruil voor lagere financieringslasten voor Deelnemers. Daarvoor dient WSW te beschikken over een Minimaal Risicovermogen. WSW doet een beroep op de obligoverplichting van Deelnemers wanneer het Risicovermogen het Minimale Risicovermogen onderschrijdt of heeft onderschreden en/of op grond van de Achtervangovereenkomst aan WSW renteloze leningen zijn verstrekt die nog niet volledig door WSW zijn terugbetaald.

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

### **Jaarlijks Obligo**

Het Jaarlijks Obligo vormt het eerste middel voor WSW om het Risicovermogen aan te vullen. Wanneer het Jaarlijks Obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een

beroep op het Gecommitteerd Obligo. Nadat WSW een beroep heeft gedaan op het Gecommitteerd Obligo, wordt het Jaarlijks Obligo gebruikt om – voor zover WSW hierop geen beroep doet ter aanvulling van het Risicovermogen – het Gecommitteerd Obligo weer aan te vullen.

### **Gecommitteerd Obligo**

Zekerstelling via Obligolening

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

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

### **Leningruil Vestia**

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

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

Vestia had dure(hoge rente) en langlopende (omstreeks 40 jaar) basisrenteleningen van sectorbanken. Met de leningruil is de rentelast voor Vestia van deze leningen verminderd met € 28 mln. per jaar.

## Toelichting op de balans

(bedragen x € 1)

### Vaste activa

Vastgoedbeleggingen	31-12-2024	31-12-2023
Deze post is als volgt samengesteld:		
A01.1. DAEB-vastgoed in exploitatie	670.912.477	649.980.821
A01.2. DAEB-vastgoed in exploitatie (woningverbetering)	8.626.365	4.687.371
A02.1. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	28.996.327	26.482.154
A02.2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (woningverbetering)	0	0
A03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	685.929	779.488
A04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.745.221	14.179.630
	<u>727.966.320</u>	<u>696.109.464</u>

#### A01.1 en A02.1 Vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)

	A01.1 DAEB	A02.1 Niet-DAEB	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	649.980.821	26.482.154	676.462.975
Investerings - oplevering nieuwbouw	16.762.717	0	16.762.717
Investerings - aankopen	1.106.796	0	1.106.796
Investerings - oplevering woningverbetering	15.071.954	0	15.071.954
Investerings - overige	711.184	0	711.184
Desinvestering - verkoop	-166.739	-317.895	-484.633
Desinvestering - sloop	-7.825.053	0	-7.825.053
Overboeking - herclassificatie	-546.729	546.729	0
Subsidie nieuwbouw	-14.600.807	0	-14.600.807
Subsidie woningverbetering	-8.626.507	0	-8.626.507
Herwaardering	19.491.987	2.285.339	21.777.326
Overige mutaties	-447.147	0	-447.147
Boekwaarde per 31 december	<u>670.912.477</u>	<u>28.996.327</u>	<u>699.908.804</u>

Eind 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen in totaal € 370 miljoen (2023: € 355 miljoen).

#### A01.2 en A02.2 Vastgoed in exploitatie (woningverbetering)

	A01.2 DAEB	A02.2 Niet-DAEB	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	4.687.371	0	4.687.371
Investerings	18.808.975	0	18.808.975
Marktwaaarde gesloopte bezit	0	0	0
Grondactivering	0	0	0
Subsidie	-9.260.323	0	-9.260.323
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-6.445.447	0	-6.445.447
Opboeking beginstand projecten Marenland	838.724	0	838.724
Overboeking naar overlopende passiva	-2.937	0	-2.937
Boekwaarde 31 december 2024	<u>8.626.365</u>	<u>0</u>	<u>8.626.365</u>

### **Investeringsen**

In 2024 is er diverse nieuwbouw in Appingedam opgeleverd. Aan de Dijkhuizenweg zijn er veertien twee-onder-een kap woningen gebouwd (De Citer). Aan de Burgemeester Klauckelaan en K. ter Laanstraat zijn in verband met de aardbevingsproblematiek 38 etagewoningen gesloopt. Hiervoor zijn 36 energieneutrale woningen teruggebouwd. Tenslotte zijn 2 woningen aan de Stadhouderslaan en Graaf Edzardstraat opgeleverd.

Aan de Damkade in Appingedam zijn 9 appartementen aangekocht.

De investeringen inzake woningverbeteringen betreffen duurzaamheidsmaatregelen en overige verbeteringen.

### **Desinvesteringen**

De desinvesteringen zijn het gevolg van de verkoop van 2 woningen en, een parkeervoorziening, voorziening en een bedrijfspand. Ook zijn er totaal 58 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 2024 bedroeg € 927.859 (x 1.000; peildatum 01-01-2023). De WOZ-waarde van de niet-DAEB woningen bedraagt € 25.580 (x 1.000).

### **Verkoop woningen in exploitatie**

Van de woningen in exploitatie zijn 159 woningen verspreid over alle gemeenten geclassificeerd voor verkoop. De geraamde reguliere verkoop in 2025 zal 12 stuks zijn. De verwachte opbrengst bedraagt circa € 2,9 miljoen. Het beleid is gericht op verkoop van woningen bij mutatie.

### **Marktwaarde**

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateur, is het totale bezit getaxeerd. Dit jaar heeft een markttechnische update plaatsgevonden.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en zijn vastgelegd in het bezit van Groninger Huis en beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

## Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	<u>A01.1 DAEB</u>	<u>A02.1 Niet-DAEB</u>	<u>Totaal</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari 2024</i>	<i>649.980.821</i>	<i>26.482.154</i>	<i>676.462.975</i>
<i>Voorraadmutaties</i>	<i>3.072.497</i>	<i>812.149</i>	<i>3.884.646</i>
Verkoop / sloop / overig weg	7.991.796-	317.895-	8.309.691-
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	11.611.021	583.316	12.194.337
Classificatiewijzigingen	546.728-	546.728	-
<i>Vastgoedgegevens</i>	<i>7.255.195</i>	<i>324.584</i>	<i>7.579.779</i>
Oppervlakte en overige basisgegevens	1.837.474-	2.800-	1.840.274-
Contractuur en leegstand	12.111.615	449.415	12.561.030
Maximale huur	739.721	-	739.721
WOZ-waarde	2.739.720-	57.423-	2.797.143-
Overige	1.018.947-	64.608-	1.083.555-
<i>Methodische wijzigingen</i>	<i>2.456.198</i>	<i>52.116</i>	<i>2.508.314</i>
Toevoegen middenhuur	38.812	3.653	42.465
Overdrachtskosten	2.417.386	48.463	2.465.849
<i>Marktontwikkelingen</i>	<i>8.147.766</i>	<i>1.325.324</i>	<i>9.473.090</i>
Macro-economische parameters	1.923.435	43.673	1.967.108
Markthuur	6.250.702	211.777	6.462.479
Leegwaarde	53.550.282	1.310.290	54.860.572
Leegwaardestijging	35.122.638	1.169.015	36.291.653
Disconteringsvoet	82.748.216-	1.821.461-	84.569.677-
Exit yield	123.571	28.032	151.603
Overige	6.074.646-	383.998	5.690.648-
<i>Boekwaarde per 31 december 2024</i>	<i><b>670.912.477</b></i>	<i><b>28.996.327</b></i>	<i><b>699.908.804</b></i>

## Beleidswaarde

Beleidswaarde is een methode die woningcorporaties gebruiken om de waarde van hun vastgoed te berekenen. In tegenstelling tot de marktwaarde, houdt beleidswaarde rekening met de specifieke doelen en exploitatie-uitgangspunten van corporaties, zoals het langdurig verhuren van woningen tegen betaalbare prijzen. Vanaf verslagjaar 2024 wordt de nieuwe beleidswaarde 2.0 toegepast.

De beleidswaarde 2.0 heeft een langere rekenhorizon en gebruikt een aangepaste disconteringsvoet die beter past bij sociale verhuurders. Dit helpt corporaties bij het beter inschatten van hun financiële positie en de benodigde investeringen voor toekomstig onderhoud en verbeteringen.

Vanaf verslagjaar 2026 is voor de waarde van het vastgoed op de balans de beleidswaarde de basis in plaats van de marktwaarde.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Beleidswaarde DAEB vastgoed in exploitatie	286.970.255	237.507.579
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.905.814	18.170.676
<b>Beleidswaarde</b>	<b>309.876.069</b>	<b>255.678.255</b>

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 beleidsuitsgangspunten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. Per woning is een vastgestelde beleidshuur ingerekend. Per cluster zijn beheerlasten per jaar per woning vastgesteld. Ook zijn de onderhoudslasten per jaar per woning op clusterniveau ingerekend.

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen: reparatie- en klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, contractonderhoud en planmatig onderhoud. De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane onderhoudscontracten voor de betreffende installaties. Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Groninger Huis. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Groninger Huis een periodieke actualisatie.

De MJOB kent een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Groninger Huis normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe is voor de periode van jaar 50 tot 60 de aanwezige onderhoudsbegroting qua onderliggende cycli verlengd met 10 jaar, waarbij uit is gegaan van gemiddelde uitgaven gespreid over deze jaren voor de verschillende typen onderhoud.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatig onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commisarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2025-2029.

### Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt	2024	2023
Gemiddelde disconteringsvoet	4,18%	6,89%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 599	€ 555
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 3.703	€ 2.670
Gemiddelde beheerkosten per jaar	€ 1.002	€ 1.019

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	21.384.558 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	37.389.027 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	20.926.562 lager

#### A03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

**31-12-2024**      **31-12-2023**

Saldo 1 januari	779.488	722.320
Mutatie herwaardering	-93.559	57.168
Stand per 31 december	<u>685.929</u>	<u>779.488</u>

#### A04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

**31-12-2024**      **31-12-2023**

Buitengebruikstellingen en afstotingen		
Boekwaarde per 1 januari	14.179.630	0
Investerings	11.201.093	13.428.424
Investerings uit hoofde van overnames	0	0
Grondactivering	2.302.162	751.783
Verliezen a.g.v. aanpassingen marktwaarde	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	7.825.053	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-2.161.910	-577
Subsidie	-14.600.807	0
Boekwaarde per 31 december	<u>18.745.221</u>	<u>14.179.630</u>

Ultimo 2024 waren een aantal projecten in ontwikkeling. Aan de Van Linschotenstraat in Hoogezand worden 18 appartementen gebouwd. Daarnaast is gestart met de bouw van 33 appartementen Winkelhoek in Hoogezand. De marktwaarde ultimo 2024 is lager dan de verwachte stichtingskosten minus voorziening. Een aanvullende voorziening voor onrendabele investeringen wordt om die reden nodig geacht.

#### Materiële vaste activa

**31-12-2024**      **31-12-2023**

Deze post is als volgt samengesteld:

A05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	2.896.395	2.330.271
Totaal	<u>2.896.395</u>	<u>2.330.271</u>

## A05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	Gebouwen en terreinen	Inventaris, ICT en materieel	Transportmiddelen	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2024</b>				
* Aanschafwaarde	2.323.928	2.891.922	477.086	5.692.936
* Cumulatieve afschrijvingen	-1.177.046	-1.970.400	-215.219	-3.362.665
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.146.882</b>	<b>921.522</b>	<b>261.867</b>	<b>2.330.271</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>				
* Investerings	603.423	363.845	192.779	1.160.046
* Afschrijvingen	-69.632	-471.461	-52.829	-593.922
<b>Saldo</b>	<b>533.791</b>	<b>-107.616</b>	<b>139.949</b>	<b>566.124</b>
<b>Stand per 31 december 2024</b>				
* Aanschafwaarde	2.927.351	3.255.767	669.864	6.852.982
* Cumulatieve afschrijvingen	-1.246.678	-2.441.861	-268.049	-3.956.587
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.680.673</b>	<b>813.906</b>	<b>401.816</b>	<b>2.896.395</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 € 831.727.

Jaarlijks worden deze waarden op indexbasis aangepast.

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

Financiële vaste activa	31-12-2024	31-12-2023
<b>A06. Latente belastingvorderingen</b>		
De latente belastingvorderingen bestaan uit		
A06.1 Latentie afschrijvingen	168.000	440.000
A06.2 Latentie earningsstrippingmaatregel	432.000	0
Totaal	<b>600.000</b>	<b>440.000</b>

<b>A06.1 Latentie afschrijvingen</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Saldo 1 januari	440.000	619.900
Mutatie	-272.000	-179.900
Saldo 31 december	<u>168.000</u>	<u>440.000</u>

Er is voor de fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie gevormd. De afschrijvingsruimte ziet toe op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. Er is een inschatting gemaakt voor de komende 5 jaar.

<b>A06.2 Latentie earningsstrippingmaatregel</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Saldo 1 januari	0	0
Mutatie	432.000	0
Saldo 31 december	<u>432.000</u>	<u>0</u>

De earningsstrippingmaatregel is een generieke renteaftrekbepanking die sinds 1 januari 2019 van kracht is in Nederland. De belastinglatentie verwijst naar de uitgestelde belastingverplichting die ontstaat wanneer er tijdelijke verschillen zijn tussen de boekhoudkundige winst en de fiscale winst.

## ***Flottende activa***

<b>Vorraden</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<b>A07. Overige voorraden</b>	149.961	178.173
<b>Totaal</b>	<u>149.961</u>	<u>178.173</u>

De overige voorraden betreft het magazijn van de onderhoudsdienst. De waarde van de materialen in het onderhoudsmagazijn is conform de voorraadopname per 31 december 2024. Het materiaalverbruik door de onderhoudsdienst bedroeg in 2024 € 440 (x 1.000). De omloopsnelheid van de voorraad was in 2024 2,68 en in 2023 0,34. De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatstbetaalde inkooprijzen.

<b>Vorderingen</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
De vorderingen bestaan uit		
A08. Huurdebiteuren	177.133	221.231
A09. Overige vorderingen	349.266	704.781
A10. Belastingen en premies van sociale verzekering	5.483.000	4.760.000
A11. Overlopende activa	2.913.093	1.541.900
<b>Totaal</b>	<u>8.922.492</u>	<u>7.227.911</u>

### A08. Huurdebiteuren

Uitgedrukt in een percentage van het totaal van huren en vergoedingen is deze achterstand 1,95%.  
Deze vordering is als volgt opgebouwd.

De huurachterstanden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Stand per 31 december	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2024	2023	2024	2023
			€	€
T/m 1 maand	78	96	67.805	84.773
> 1 t/m 2 maanden	48	78	39.148	53.028
> 2 t/m 3 maanden	37	53	29.681	46.054
> 3 t/m 4 maanden	24	17	17.781	19.809
> 4 t/m 5 maanden	18	16	13.886	13.997
meer dan 5 maanden	114	112	114.436	92.455
Actieve achterstand	319	372	282.738	310.117
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-105.605	-88.886
<b>Totaal</b>			<u>177.133</u>	<u>221.231</u>

### A09. Overige vorderingen

\* Overige debiteuren

**Totaal**

31-12-2024	31-12-2023
349.266	704.781
<u>349.266</u>	<u>704.781</u>

### A10. Belastingen en premies van sociale verzekering

\* Te ontvangen vennootschapsbelasting

**Totaal**

31-12-2024	31-12-2023
5.483.000	4.760.000
<u>5.483.000</u>	<u>4.760.000</u>

### A11. Overlopende activa

\* Te ontvangen kosten wisselwoningen

\* Vooruitbetaling aankoop complex Appingedam

\* Subsidieregeling Batch 1588

\* Overige overlopende activa

**Totaal**

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

31-12-2024	31-12-2023
380.339	305.901
0	1.106.796
2.506.471	0
26.283	129.203
<u>2.913.093</u>	<u>1.541.900</u>

### A12. Liquide middelen

Rabobank / BNG Bank

**Totaal**

31-12-2024	31-12-2023
1.639.721	2.819.317
<u>1.639.721</u>	<u>2.819.317</u>

Deze middelen zijn vrij beschikbaar. Om veiligheidsredenen is het bij Groninger Huis niet mogelijk om met contant geld te betalen.

<b>Eigen vermogen</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<b>P01. Herwaarderingsreserves</b>		
Stand per 1 januari	356.062.988	417.137.730
Mutatie door verkoop en sloop	-6.252.965	-3.140.791
Mutatie door herwaardering	19.844.825	-57.933.951
Stand per 31 december	<u>369.654.848</u>	<u>356.062.988</u>

Per 31 december 2024 is totaal € 370 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 356 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.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde (ad. € 390 miljoen) is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Groninger Huis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

<b>P02. Overige reserves</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Stand per 1 januari	158.338.278	158.646.915
Mutatie door verkoop en sloop	6.252.965	3.140.791
Mutatie door herwaardering	-19.844.825	57.933.951
Resultaat boekjaar	26.428.101	-61.383.379
	12.836.242	-308.637
Stand per 31 december	<u>171.174.520</u>	<u>158.338.278</u>

### **P03. Resultaat na belastingen van het boekjaar**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 26.428.101 ten gunste van de overige reserves te brengen, voor zover dit niet ten laste van de herwaarderingsreserve komt.

<b>Vorzieningen</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
---------------------	-------------------	-------------------

**P04. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen**

Saldo 1 januari	6.959.025	4.648.983
Vrijval	-1.048.829	-500.226
Dotatie	3.034.171	2.810.268
Stand per 31 december	8.944.367	6.959.025

De vrijval van de voorziening heeft betrekking op het project nieuwbouw Eendracht (€ 110.428) en Snelgersmastraat (€ 1.966) te Appingedam. En voor verbeterprojecten in Appingedam (Blok A € 514.998 en Blok C € 374.585) en enkele andere verbeterprojecten van (v/h) Marenland (€ 46.852). Voor project Winkelhoek is een ORT berekend van € 2.761.983. Voor het project Nieuwborgen is een extra € 10.065 opgenomen als ORT en voor nieuwbouw Van Linschotenstraat € 262.123.

**P05. Latente belastingverplichtingen**

De passieve belastinglatentie bestaat uit:

**P05.1 Latentie onderhoudsvoorziening**

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Saldo 1 januari	2.401.000	2.360.000
Mutatie	0	41.000
Saldo 31 december	2.401.000	2.401.000

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

**P06. Overige voorzieningen**

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Saldo 1 januari	732.050	763.095
Mutatie	149.965	-31.045
Saldo 31 december	882.015	732.050

Er is een voorziening milieuverplichting opgenomen voor de bodemsamering op het perceel aan de Hoofdstraat / Keyserstraat te Hoogezand ad. € 732.050. In 2024 is een voorziening van € 149.965 opgenomen voor het Individueel LOopbaan Budget (ILOB).

## Langlopende schulden

<b>P07. Schulden aan banken</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Nominaal saldo 1 januari	157.511.805	170.829.449
Opgenomen in het boekjaar	28.000.000	3.500.000
Afgeïst in het boekjaar	-11.796.865	-16.817.644
Nominaal saldo 31 december	173.714.940	157.511.805
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.251.370	-3.796.865
Nominaal langlopend per 31 december	165.463.571	153.714.940
Saldo Agio Vestialening 1 januari	2.034.845	2.084.458
Toevoeging in het boekjaar	0	0
Saldo 31 december	2.034.845	2.084.458
Af: vrijval komend boekjaar	-49.879	-49.613
Agio langlopend per 31 december	1.984.967	2.034.845
Saldo embedded swaptions 1 januari	0	1.594.443
Af: vervroegd uitoefenen extendible lening	0	-1.594.443
	0	0
Rentevergoeding voor vroegtijdige uitoefening derivaat	1.526.369	1.559.445
Af: vrijval marktwaarde	-65.260	-33.076
Saldo 31 december	1.461.109	1.526.369
Totaal schulden aan banken per 31 december	168.909.646	157.276.155

### Borging door WSW

Ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 173.330.000 (2023: € 154.801.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten 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 Vestialening) post is het gevolg van de 'Leningruil Vestia'.

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

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

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Totaal nominale leningenportefeuille	173.714.940	157.511.805
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.251.370	-3.796.865
Nominaal langlopend per 31 december	165.463.571	153.714.940

Het contractuele aflossingsbestanddeel op de leningen zal in 2025 € 8.251.370 bedragen.  
Het totaalbedrag van de langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaren bedraagt € 132.210.699.

De gemiddelde rentevoet ultimo 2024 bedraagt 2,65% voor leningen kredietinstellingen (in een range van -0,205 % t/m 4,89 %). De rentepercentages zijn overwegend vast van aard.  
De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31-12-2024 € 176,6 miljoen.

<b>P08. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Saldo 1 januari	649.144	620.560
Mutatie a.g.v. verkoop	0	0
Herwaarderingen	-46.780	28.584
Stand per 31 december	<u>602.365</u>	<u>649.144</u>

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 2024 betrekking op 5 woningen (2023: 4 woningen).

<b>P09. Overige schulden</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</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
Totaal	<u>24.296</u>	<u>24.296</u>

<b>Kortlopende schulden</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
P10. Schulden aan banken	8.301.248	3.846.478
P11. Schulden aan leveranciers	1.165.920	2.732.840
P12. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.134.436	2.950.933
P13. Overlopende passiva	7.980.230	17.131.950
Totaal	<u>19.581.833</u>	<u>26.662.201</u>

<b>P10. Schulden aan banken</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Aflossingsverplichting voor het komende boekjaar	8.251.370	3.796.865
Vrijval van het agio Vestialening komend boekjaar	49.879	49.613
Totaal	<u>8.301.248</u>	<u>3.846.478</u>

**P11. Schulden aan leveranciers**

Dit betreft de openstaande crediteuren.

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
	1.165.920	2.732.840
	<u>1.165.920</u>	<u>2.732.840</u>

**P12. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen**

De specificatie is als volgt:

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
* Nog af te dragen omzetsbelasting / overige belastingen	1.755.852	2.634.628
* Loonheffing	223.521	179.814
* Premies sociale verzekeringen	98.397	82.997
* Pensioenpremies	56.666	53.494
	<u>2.134.436</u>	<u>2.950.933</u>

**P13. Overlopende passiva**

De specificatie is als volgt:

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
* Niet vervallen rente	2.281.500	1.985.732
* Verplichtingen inzake vakantiedagen	317.109	239.921
* Kosten accountantscontrole en taxatie marktwaarde	156.986	206.027
* Vooruitontvangen huur	433.244	461.413
* Rekening courant personeelsvereniging	1.013	1.013
* Investeringsverplichting Recreatieruimte Melkweg	37.075	36.317
* Te verrekenen servicekosten	86.239	289.430
* Schadeherstel aardbevingen	1.629.829	343.111
* Subsidieregeling blok A, B, C en E	2.053.585	8.058.139
* Subsidieregeling Batch 1588	0	3.970.770
* Afrekening Marenland	0	1.522.993
* Nij Begun, Maatregel 12 b	314.415	0
* Aanvullende kosten nieuwbouwprojecten	423.500	0
* Overige overlopende passiva	245.736	17.083
Totaal	<u>7.980.230</u>	<u>17.131.950</u>

Alle schulden zullen binnen een jaar afgewikkeld worden.

**Subsidieregeling blok A, B, C en E**

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

Saldo 1 januari 2024	8.058.139
In 2024 is ontvangen	2.621.953
Af: besteed voor verbeteringen	-8.626.507
Saldo 31 december 2024	<u>2.053.585</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 2025 zullen worden besteed, is de subsidie ultimo 2024 opgenomen onder P13 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 2023. 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	16.609	16.609	-
Onderhoud en verbeteringen	1.093	1.093	-
CV-onderhoud	511	511	-
Automatisering	1.957	617	1.340
Totaal	20.170	18.830	1.340

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant) verplichting ad. € 16.609.000 inzake nieuwbouwprojecten van huurwoningen.

Dit gaat om 39 woningen Eppensstraat te Appingedam. De bouw van 33 woningen Winkelhoek in Appingedam en nieuwbouw van 18 woningen aan de Van Linschotenstraat in Hoogezand.

Daarnaast is sprake van restant verplichtingen ad € 1.093.000 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 2025 aangegaan voor een totaalbedrag van € 511.000.

Voor licenties zijn tot en met 2025 € 617.000 aan verplichtingen aangegaan; t/m 2029 nog eens € 1.340.000.

### 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.

## Gebeurtenissen na balansdatum

### Voorjaarsnota: besluit tot huurbevroezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevroezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevroezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevroezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Groninger Huis een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevroezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

Ratio's:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
* WSW norm										
Interest Coverage Ratio ( $\geq 1,4$ ) *	2,18	1,36	1,00	1,22	1,25	1,11	1,20	1,31	1,33	1,40
Loan to Value ( $\leq 70\%$ ) *	45,5	53,1	54,0	54,7	54,2	55,7	54,7	55,0	56,5	57,6
Solvabiliteit ( $\geq 30\%$ ) *	49,1	45,0	44,0	43,2	42,8	41,0	42,4	42,1	40,6	39,4
Dekkingsratio ( $\leq 70\%$ ) *	23,1	27,7	28,6	28,7	28,4	29,3	28,7	28,7	29,4	30,0
Onderpandratio ( $\leq 70\%$ ) *	22,6	27,2	28,1	28,5	28,2	29,1	28,5	28,5	29,3	29,8

\* Als gevolg van de huurbevroezing zal de beleidswaarde dalen van € 309,9 naar € 287,1 miljoen.

\* De ICR zal vanaf 2026 onder de grenswaarde van 1,4 dalen.

\* De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Groninger Huis te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

## Toelichting op winst - en verliesrekening

(bedragen x € 1)

Omschrijving		2024			2023		
		DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(Functioneel model)							
Huuropbrengsten	F01	34.180.632	1.496.673	35.677.305	34.084.453	950.588	35.035.041
Opbrengsten servicecontracten	F02	843.221	34.897	878.118	711.858	18.073	729.931
Lasten servicecontracten	F03	-841.040	-39.430	-880.470	-658.048	-39.160	-697.209
Overheidsbijdragen	F04	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	F05	-2.709.660	-103.124	-2.812.784	-3.177.609	-104.726	-3.282.335
Lasten onderhoudsactiviteiten	F06	-15.373.232	-555.105	-15.928.337	-16.177.300	-511.295	-16.688.595
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F07	-2.902.640	-123.014	-3.025.654	-3.201.530	-75.569	-3.277.099
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>13.197.282</b>	<b>710.897</b>	<b>13.908.179</b>	<b>11.581.824</b>	<b>237.911</b>	<b>11.819.735</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	F08	184.587	431.397	615.984	8.409.399	1.106.922	9.516.320
Toegerekende organisatiekosten	F09	-11.988	-459	-12.447	-47.169	-1.449	-48.619
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	F10	-166.738	-317.895	-484.633	-9.581.018	-914.764	-10.495.782
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>5.861</b>	<b>113.043</b>	<b>118.904</b>	<b>-1.218.789</b>	<b>190.708</b>	<b>-1.028.081</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	F11	-1.317.169	0	-1.317.169	-3.518.230	0	-3.518.230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F12	19.491.987	2.285.339	21.777.326	-59.171.106	-418.418	-59.589.524
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	F13	-18.780	0	-18.780	28.584	0	28.584
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>18.156.038</b>	<b>2.285.339</b>	<b>20.441.377</b>	<b>-62.660.752</b>	<b>-418.418</b>	<b>-63.079.169</b>
Opbrengsten overige activiteiten	F14	1.394.809	12.874	1.407.683	902.415	12.257	914.672
Kosten overige activiteiten	F15	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>1.394.809</b>	<b>12.874</b>	<b>1.407.683</b>	<b>902.415</b>	<b>12.257</b>	<b>914.672</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	F16	<b>-2.518.711</b>	<b>-96.366</b>	<b>-2.615.077</b>	<b>-3.386.379</b>	<b>-75.445</b>	<b>-3.461.824</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	F17	<b>-917.688</b>	<b>-23.718</b>	<b>-941.406</b>	<b>-577.079</b>	<b>-25.691</b>	<b>-602.770</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	F18	226.801	8.118	234.919	109.478	1.430	110.908
Rentelasten en soortgelijke kosten	F19	-4.650.676	0	-4.650.676	-4.549.179	0	-4.549.179
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-4.423.875</b>	<b>8.118</b>	<b>-4.415.757</b>	<b>-4.439.701</b>	<b>1.430</b>	<b>-4.438.271</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>24.893.716</b>	<b>3.010.187</b>	<b>27.903.903</b>	<b>-59.798.461</b>	<b>-77.247</b>	<b>-59.875.708</b>
Belastingen	F20	-1.420.607	-55.195	-1.475.802	-1.431.718	-75.953	-1.507.671
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>23.473.109</b>	<b>2.954.992</b>	<b>26.428.101</b>	<b>-61.230.180</b>	<b>-153.200</b>	<b>-61.383.379</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 96,26% .

Omschrijving	2024			2023		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>F01. Huuropbrengsten</b>						
Te ontvangen netto huur woningen	35.272.845	937.308	36.210.153	34.703.648	558.170	35.261.818
Af: Huurderving wegens leegstand	-1.067.100	-10.175	-1.077.275	-1.071.850	-5.911	-1.077.761
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	3.339	0	3.339	-123.439	-3.678	-127.118
Overige netto huur niet zijnde woningen	62.132	572.327	634.459	576.187	415.660	991.847
Af: Huurderving wegens leegstand	-90.583	-2.787	-93.370	-93	-13.653	-13.746
<b>Totaal</b>	<b>34.180.632</b>	<b>1.496.673</b>	<b>35.677.305</b>	<b>34.084.453</b>	<b>950.588</b>	<b>35.035.041</b>
De huurderving bedraagt 3,1% (2023: 3,4%) van de jaarhuur.						
<b>F02. Opbrengsten servicecontracten</b>						
Te ontvangen opbrengsten servicecontracten	1.129.945	49.701	1.179.646	1.013.893	26.350	1.040.243
Af: Derving wegens leegstand	-50.650	-4.859	-55.509	-27.744	-1.148	-28.891
Af: Te verrekenen met huurders	-236.074	-9.945	-246.019	-274.291	-7.128	-281.420
<b>Totaal</b>	<b>843.221</b>	<b>34.897</b>	<b>878.118</b>	<b>711.858</b>	<b>18.073</b>	<b>729.931</b>
<b>F03. Lasten servicecontracten</b>						
<b>Totaal</b>	<b>-841.040</b>	<b>-39.430</b>	<b>-880.470</b>	<b>-658.048</b>	<b>-39.160</b>	<b>-697.209</b>
<b>F04. Overheidsbijdragen</b>						
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F05. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>						
Administratiekosten servicekosten	20.234	1.314	21.548	15.400	1.153	16.552
Toegerekende kosten lonen en salarissen	-1.171.149	-44.805	-1.215.954	-1.176.820	-35.068	-1.211.887
Toegerekende kosten sociale lasten	-216.863	-8.297	-225.160	-148.911	-4.437	-153.349
Toegerekende kosten pensioenlasten	-130.761	-5.003	-135.764	-252.378	-7.521	-259.898
Toegerekende kosten afschrijvingen	-195.401	-7.476	-202.877	-296.666	-8.840	-305.506
Toegerekende kosten overige bedrijfslasten	-710.863	-27.196	-738.059	-901.962	-37.609	-939.570
Toegerekende kosten overige personeelslasten	-304.855	-11.663	-316.518	-416.272	-12.404	-428.676
<b>Totaal</b>	<b>-2.709.660</b>	<b>-103.124</b>	<b>-2.812.784</b>	<b>-3.177.609</b>	<b>-104.726</b>	<b>-3.282.335</b>
<b>F06. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>						
Onderhoudslasten (dagelijks)	-4.310.592	-62.696	-4.373.288	-5.264.306	-58.896	-5.323.202
Onderhoudslasten (planmatig)	-7.646.453	-361.715	-8.008.168	-6.946.935	-320.732	-7.267.667
Toegerekende kosten lonen en salarissen	-1.453.650	-55.613	-1.509.263	-1.478.560	-44.059	-1.522.619
Toegerekende kosten sociale lasten	-269.175	-10.298	-279.473	-187.093	-5.575	-192.668
Toegerekende kosten pensioenlasten	-162.303	-6.209	-168.512	-317.088	-9.449	-326.537
Toegerekende kosten afschrijvingen	-242.535	-9.279	-251.814	-373.633	-11.134	-384.767
Toegerekende kosten overige bedrijfslasten	-910.132	-34.819	-944.951	-1.086.682	-45.865	-1.132.546
Toegerekende kosten overige personeelslasten	-378.392	-14.476	-392.868	-523.005	-15.585	-538.590
<b>Totaal</b>	<b>-15.373.232</b>	<b>-555.105</b>	<b>-15.928.337</b>	<b>-16.177.300</b>	<b>-511.295</b>	<b>-16.688.595</b>
<b>F07. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>						
Belastingen	-2.582.350	-117.836	-2.700.186	-2.684.928	-66.542	-2.751.470
Verzekeringen	-121.593	-3.748	-125.341	-277.736	-920	-278.656
Sectorspecifieke heffingen	-21.513	-823	-22.336	-26.380	-793	-27.173
Diverse directe exploitatielasten	-177.183	-608	-177.791	-212.486	-7.314	-219.800
<b>Totaal</b>	<b>-2.902.640</b>	<b>-123.014</b>	<b>-3.025.654</b>	<b>-3.201.530</b>	<b>-75.569</b>	<b>-3.277.099</b>
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>13.197.282</b>	<b>710.897</b>	<b>13.908.179</b>	<b>11.581.824</b>	<b>237.911</b>	<b>11.819.735</b>
<b>F08. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	189.395	438.526	627.921	8.434.578	1.106.922	9.541.500
Verkoopkosten	-4.808	-7.129	-11.937	-25.180	0	-25.180
<b>Totaal</b>	<b>184.587</b>	<b>431.397</b>	<b>615.984</b>	<b>8.409.399</b>	<b>1.106.922</b>	<b>9.516.320</b>

Omschrijving	2024			2023		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>F09. Toegerekende organisatiekosten</b>						
Toegerekende kosten lonen en salarissen	-5.143	-197	-5.340	-4.795	-143	-4.938
Toegerekende kosten sociale lasten	-953	-36	-989	-607	-18	-625
Toegerekende kosten pensioenlasten	-574	-22	-596	-1.028	-31	-1.059
Toegerekende kosten afschrijvingen	-858	-33	-891	-1.209	-36	-1.245
Toegerekende kosten overige bedrijfslasten	-3.122	-119	-3.241	-37.834	-1.171	-39.006
Toegerekende kosten overige personeelslasten	-1.339	-51	-1.390	-1.696	-51	-1.747
<b>Totaal</b>	<b>-11.988</b>	<b>-459</b>	<b>-12.447</b>	<b>-47.169</b>	<b>-1.449</b>	<b>-48.619</b>
<b>F10. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>						
<b>Totaal</b>	<b>-166.738</b>	<b>-317.895</b>	<b>-484.633</b>	<b>-9.581.018</b>	<b>-914.764</b>	<b>-10.495.782</b>
In het boekjaar zijn 2 (2023: 8) woningen en 1 parkeerplaats verkocht.						
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>5.861</b>	<b>113.043</b>	<b>118.904</b>	<b>-1.218.789</b>	<b>190.708</b>	<b>-1.028.081</b>
<b>F11. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille</b>						
- Kosten gestaakte DAEB projecten Marenland	668.173	0	668.173	0	0	0
- Overige waardeveranderingen soc. astgoed Marenland	0	0	0	-7.782	0	-7.782
- Sloop 16 woningen K. ter Laanstraat, Appingedam	0	0	0	-1.249.224	0	-1.249.224
Hieronder staan de mutaties in de voorziening van de onrendabele toppen* van de volgende complexen in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie:						
- Nieuwbouw Van Linschotenstraat, Hoogezand	-262.123	0	-262.123	346.429	0	346.429
- Nieuwbouw Winkelhoek, Hoogezand	-2.761.983	0	-2.761.983	0	0	0
- Nieuwbouw Snelgersmastraat, Appingedam	1.966	0	1.966	0	0	0
- Nieuwbouw Eendracht, Appingedam	110.428	0	110.428	0	0	0
Hieronder staan de mutaties in de voorziening van de onrendabele toppen* van de renovaties en verbeteringen in de volgende complexen in exploitatie:						
- Renovatie Waterstofwijk, Wagenborgen	0	0	0	-704.081	0	-704.081
- Verbetering blok A Appingedam	514.998	0	514.998	0	0	0
- Verbetering blok C Appingedam	374.585	0	374.585	0	0	0
- Diverse verbeteringen Marenland bezit, Appingedam	46.852	0	46.852	0	0	0
- Renovatie ORT Spokie, Hoogezand	0	0	0	153.797	0	153.797
- Nieuwolda en Wagenborgen aardgasvrij	-10.065	0	-10.065	-2.057.369	0	-2.057.369
<b>Totaal</b>	<b>-1.317.169</b>	<b>0</b>	<b>-1.317.169</b>	<b>-3.518.230</b>	<b>0</b>	<b>-3.518.230</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	2024			2023		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>F12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>						
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	19.491.987	2.285.339	21.777.326	-59.171.106	-418.418	-59.589.524
<b>Totaal</b>	<b>19.491.987</b>	<b>2.285.339</b>	<b>21.777.326</b>	<b>-59.171.106</b>	<b>-418.418</b>	<b>-59.589.524</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.

Omschrijving	2024			2023		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>F13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>						
Waardeveranderingen Verkoop onder Voorwaarden	-18.780	0	-18.780	28.584	0	28.584
<b>Totaal</b>	<b>-18.780</b>	<b>0</b>	<b>-18.780</b>	<b>28.584</b>	<b>0</b>	<b>28.584</b>
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>18.156.038</b>	<b>2.285.339</b>	<b>20.441.377</b>	<b>-62.660.752</b>	<b>-418.418</b>	<b>-63.079.169</b>
<b>F14. Opbrengsten overige activiteiten</b>						
Opbrengsten diverse overige activiteiten	1.394.809	12.874	1.407.683	902.415	12.257	914.672
<b>Totaal</b>	<b>1.394.809</b>	<b>12.874</b>	<b>1.407.683</b>	<b>902.415</b>	<b>12.257</b>	<b>914.672</b>
<b>F15. Kosten overige activiteiten</b>						
Kosten diverse overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>1.394.809</b>	<b>12.874</b>	<b>1.407.683</b>	<b>902.415</b>	<b>12.257</b>	<b>914.672</b>
<b>F16. Overige organisatiekosten</b>						
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	-24.871	-952	-25.823	-23.118	-568	-23.686
Obliqoheffing WSW	-44.274	-1.701	-45.975	-167.935	-5.114	-173.049
Toegerekende kosten lonen en salarissen	-777.705	-29.753	-807.458	-633.619	-18.881	-652.501
Toegerekende kosten sociale lasten	-144.009	-5.509	-149.518	-80.176	-2.389	-82.566
Toegerekende kosten pensioenlasten	-86.832	-3.322	-90.154	-135.884	-4.049	-139.934
Toegerekende kosten afschrijvingen	-129.757	-4.964	-134.721	-159.730	-4.760	-164.490
Toegerekende kosten overige bedrijfslasten	-1.108.823	-42.420	-1.151.243	-1.961.788	-33.005	-1.994.793
Toegerekende kosten overige personeelslasten	-202.440	-7.745	-210.185	-224.128	-6.679	-230.806
<b>Totaal</b>	<b>-2.518.711</b>	<b>-96.366</b>	<b>-2.615.077</b>	<b>-3.386.379</b>	<b>-75.445</b>	<b>-3.461.824</b>
<b>F17. Kosten omtrent leefbaarheid</b>						
Aanpak multiproblematiek en overlast	-18.724	0	-18.724	-9.574	-595	-10.169
Kleinschalige leefbaarheidsinitiatieven	-215.235	0	-215.235	-215.658	-13.396	-229.055
Wijkbeheer/schoon, heel, veilig	-41.734	0	-41.734	0	0	0
Activiteiten gericht op ontmoeting huurders	-22.032	0	-22.032	0	0	0
Toegerekende kosten lonen en salarissen	-265.970	-10.175	-276.145	-131.176	-3.909	-135.085
Toegerekende kosten sociale lasten	-49.250	-1.884	-51.134	-16.599	-495	-17.093
Toegerekende kosten pensioenlasten	-29.696	-1.136	-30.832	-28.132	-838	-28.970
Toegerekende kosten afschrijvingen	-44.376	-1.698	-46.074	-33.068	-985	-34.054
Toegerekende kosten overige bedrijfslasten	-161.438	-6.176	-167.614	-96.465	-4.096	-100.561
Toegerekende kosten overige personeelslasten	-69.233	-2.649	-71.882	-46.407	-1.376	-47.783
<b>Totaal</b>	<b>-917.688</b>	<b>-23.718</b>	<b>-941.406</b>	<b>-577.079</b>	<b>-25.691</b>	<b>-602.770</b>
<b>F18. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>						
Overige rentebaten	226.801	8.118	234.919	109.478	1.430	110.908
<b>Totaal</b>	<b>226.801</b>	<b>8.118</b>	<b>234.919</b>	<b>109.478</b>	<b>1.430</b>	<b>110.908</b>
<b>F19. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>						
Rentelasten kredietinstellingen	-4.614.151	0	-4.614.151	-4.453.082	0	-4.453.082
Rentelasten overheid	0	0	0	-5.277	0	-5.277
Borgstellingsvergoeding WSW	-29.665	0	-29.665	-39.577	0	-39.577
Bereidstellingsprovisie Obligolening WSW	-6.861	0	-6.861	-51.243	0	-51.243
<b>Totaal</b>	<b>-4.650.676</b>	<b>0</b>	<b>-4.650.676</b>	<b>-4.549.179</b>	<b>0</b>	<b>-4.549.179</b>
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-4.423.875</b>	<b>8.118</b>	<b>-4.415.757</b>	<b>-4.439.701</b>	<b>1.430</b>	<b>-4.438.271</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>24.893.716</b>	<b>3.010.187</b>	<b>27.903.903</b>	<b>-59.798.461</b>	<b>-77.247</b>	<b>-59.875.708</b>

Omschrijving	2024			2023		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>F20. Belastingen</b>						
Belastingen (VPB) uit huidig boekjaar	-2.196.395	-85.337	-2.281.732	-1.518.602	-80.562	-1.599.163
Belastingen (VPB) uit voorgaande boekjaren	621.772	24.158	645.930	290.964	15.436	306.400
Mutaties van latente belastingvorderingen	154.016	5.984	160.000	-204.081	-10.827	-214.908
	<b>-1.420.607</b>	<b>-55.195</b>	<b>-1.475.802</b>	<b>-1.431.718</b>	<b>-75.953</b>	<b>-1.507.671</b>
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>23.473.109</b>	<b>2.954.992</b>	<b>26.428.101</b>	<b>-61.230.180</b>	<b>-153.200</b>	<b>-61.383.379</b>

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 66,2 (2023: 60,1).

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 2024 op 130,3% (2023: 131,5%). Het aantal werknemers bedroeg ultimo dit jaar 76 (63,6 fte).

### WNT-verantwoording Groninger Huis

De WNT is van toepassing op Woonstichting Groninger Huis. Het voor Woonstichting Groninger Huis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000. 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 2024	
bedragen x € 1	L.K. Broekhuizen
<b>Functiegegevens</b>	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01.01-31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.098
Beloningen betaalbaar op termijn	22.696
Bezoldiging	194.794
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	195.000
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 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.

### Ic. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024							
bedragen x € 1	H.K. Pot	M.R. Cnossen	O.G. Hartman- Togtema	L. Meindertsma	H.H. van Voorn	D.E. Gerds	
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid		lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-08.03		22.05-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	19.500	15.600	2.717		9.519	15.600	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.500	15.600	15.600		15.600	15.600	15.600
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>	19.500	15.600	2.717		9.519	15.600	15.600
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.

Gegevens 2023							
bedragen x € 1	H.K. Pot	M.R. Cnossen	O.G. Hartman- Togtema	O.G. Hartman- Togtema	L. Meindertsma	H.H. van Voorn	D.E. Gerds
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01.01-17.04 26.06-31.12	01.01-31.12	01.01-17.04 26.06-31.12	18.04-25.06	n.v.t.	01.01-31.12	01.01-31.12
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	14.027	9.352	6.892	2.459	n.v.t.	9.352	9.352
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.747	18.700	15.165	5.303	n.v.t.	18.700	18.700

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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### Accountants honoraria

De volgende honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonstichting Groninger Huis zijn uitgevoerd door externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

De honoraria van de controlerende accountant Forvis Mazars Accountants N.V. zijn:

- \* Onderzoek van de jaarrekening
- \* Overige dienstverlening

2024	2023
202.479	178.520
6.720	6.292
209.199	184.812

### Belastingen

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

Het wettelijk belastingtarief bedraagt over de eerste schijf (€ 0 – € 200.000) 19,0% en over de tweede schijf (> € 200.000) 25,8%. Een afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, de waardering van latenties en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2024.

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

<b>Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2024 (voor belastingen)</b>	27.903.903
Bij: - Fiscaal hogere boekwinst verkopen	237.698
- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	12.645
- Beperkt aftrekbare kosten	15.257
- Generieke renteaftrekbeperving	1.981.639
- Ontrekking herinvesteringsreserve	368.833
	2.616.072
Af: - Fiscaal hogere afschrijvingen	-393.313
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-20.441.377
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-48.167
- Aanwending herinvesteringsreserve	-368.833
- Dotatie herinvesteringsreserve	-368.833
	-21.620.523
<b>Belastbaar resultaat 2024</b>	<b>8.899.452</b>

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 26.428.101 als volgt te bestemmen:

- \* Het gerealiseerde (exploitatie)resultaat over het boekjaar 2024 ad € 12.836.242 ten gunste van de overige reserves te brengen;
- \* Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 13.591.860 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

## Toelichting op kasstroomoverzicht

(bedragen x € 1)

Omschrijving		2024			2023		
		DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>(Directe methode)</b>							
Huurontvangsten	1.01	34.286.114	1.396.285	35.682.399	33.695.090	1.220.010	34.915.101
Vergoedingen	1.02	1.026.805	35.162	1.061.968	823.066	29.801	852.867
Overheidsontvangsten	1.03	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.04	1.420.901	51.673	1.472.574	1.199.613	43.435	1.243.047
Ontvangen interest	1.05	123.539	3.147	126.686	19.138	693	19.831
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>K01</b>	<b>36.857.358</b>	<b>1.486.268</b>	<b>38.343.627</b>	<b>35.736.907</b>	<b>1.293.939</b>	<b>37.030.846</b>
Erfpacht	1.06	0	0	0	-25.696	-930	-26.626
Betalingen aan werknemers	1.07	-5.117.899	-198.846	-5.316.745	-4.933.761	-178.638	-5.112.400
Onderhoudsuitgaven	1.08	-12.192.534	-318.773	-12.511.306	-10.397.566	-376.468	-10.774.034
Overige bedrijfsuitgaven	1.09	-10.081.705	-406.947	-10.488.652	-11.200.210	-405.530	-11.605.740
Betaalde interest	1.10	-4.199.188	-163.152	-4.362.340	-4.539.818	-164.375	-4.704.193
Sectorspecifieke heffing	1.11.1	-70.832	-966	-71.798	-237.748	-671	-238.419
Verhuurderheffing	1.11.2	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven	1.12	-145.026	0	-145.026	-171.654	-6.215	-177.870
Vennootschapsbelasting	1.13	-2.764.605	-107.413	-2.872.018	-3.411.366	-123.517	-3.534.883
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>K02</b>	<b>-34.571.789</b>	<b>-1.196.097</b>	<b>-35.767.886</b>	<b>-34.917.819</b>	<b>-1.256.345</b>	<b>-36.174.164</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (K01 + K02)</b>		<b>2.285.570</b>	<b>290.171</b>	<b>2.575.741</b>	<b>819.088</b>	<b>37.594</b>	<b>856.683</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.01	202.732	415.441	618.173	9.445.452	341.995	9.787.446
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.02	26.953	1.047	28.000	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	2.04	0	0	0	19.076	0	19.076
Des) Investeringsontvangsten overig	2.05	2.859.724	111.109	2.970.833	0	0	0
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>	<b>K03</b>	<b>3.089.409</b>	<b>527.597</b>	<b>3.617.006</b>	<b>9.464.528</b>	<b>341.995</b>	<b>9.806.523</b>
Nieuwbouw huur	2.06	-12.498.132	0	-12.498.132	-10.417.185	0	-10.417.185
Verbeteruitgaven	2.07	-19.201.452	-30.012	-19.231.463	-4.614.602	-367.457	-4.982.059
Aankoop	2.08	0	0	0	-1.106.796	0	-1.106.796
Investerings overig	2.12	-463.864	0	-463.864	-409.410	-14.824	-424.233
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>	<b>K04</b>	<b>-32.163.447</b>	<b>-30.012</b>	<b>-32.193.459</b>	<b>-16.547.993</b>	<b>-382.280</b>	<b>-16.930.273</b>
Ontvangsten overig	2.17	8.295.668	322.312	8.617.980	8.397.953	304.068	8.702.021
<b>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>	<b>K05</b>	<b>8.295.668</b>	<b>322.312</b>	<b>8.617.980</b>	<b>8.397.953</b>	<b>304.068</b>	<b>8.702.021</b>
Uitgaven overig	2.18	0	0	0	-249.905	-9.048	-258.953
<b>Financiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>	<b>K06</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-249.905</b>	<b>-9.048</b>	<b>-258.953</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGS- ACTIVITEITEN (K03 + K04 + K05 + K06)</b>		<b>-20.778.371</b>	<b>819.898</b>	<b>-19.958.473</b>	<b>1.064.583</b>	<b>254.734</b>	<b>1.319.317</b>
Nieuwe te borgen leningen	3.10.1	28.000.000	0	28.000.000	3.500.000	0	3.500.000
Nieuwe ongeborgde leningen	3.10.2	0	0	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	3.20.1	-11.470.542	0	-11.470.542	-17.705.101	0	-17.705.101
Aflossing ongeborgde leningen	3.20.2	-326.323	0	-326.323	-323.228	0	-323.228
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGS- ACTIVITEITEN</b>		<b>16.203.136</b>	<b>0</b>	<b>16.203.136</b>	<b>-14.528.329</b>	<b>0</b>	<b>-14.528.329</b>
<b>TOTAAL KASSTROOM = toename (afname) van geldmiddelen</b>		<b>-2.289.665</b>	<b>1.110.069</b>	<b>-1.179.596</b>	<b>-12.644.658</b>	<b>292.328</b>	<b>-12.352.329</b>
Liquide middelen per 1 januari		<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>
Liquide middelen per 31 december		<b>-2.443.469</b>	<b>4.083.190</b>	<b>1.639.721</b>	<b>-153.804</b>	<b>2.973.121</b>	<b>2.819.317</b>

## Overige gegevens

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

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Groninger Huis

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over 2024; 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 Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 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 Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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 moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 14,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 440.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

## Controle-aanpak 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-inschattingproces 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 paragraaf 10.5.6 op pagina 66 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 voor 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 in relatie tot de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de 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 journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting Groninger Huis persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fee's van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.
- Risico dat gelden onrechtmatig aan de organisatie worden onttrokken. Tijdens onze controle hebben we vastgesteld dat twee functionarissen de mogelijkheid hebben om zelfstandig betalingen te verrichten. Deze betalingsbevoegdheden zijn voor beide functionarissen gelimiteerd tot een bepaald bedrag.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's 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.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting Groninger Huis en van de gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	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.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het managementteam, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.
	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.
Onrechtmatige betalingen	Wij hebben op alle uitgaande betalingen via de bankrekeningen van Woonstichting Groninger Huis data-analyse toegepast. Hierbij hebben we onder andere gecontroleerd of betalingen zijn verricht aan de medewerkers met een zelfstandige betalingsbevoegdheid, of er sprake is van dubbele IBAN-nummers en/of betalingen zijn verricht aan entiteiten die op het privéadres van de medewerkers staan ingeschreven.
	Daarnaast hebben we met behulp van data-analyse vastgesteld of meerdere wederpartijen zijn gekoppeld aan één bankrekeningnummer en hebben we aan de hand van bankapplicaties gecontroleerd dat het bankrekeningnummer met de tenaamgestelde in overeenstemming is 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.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

## 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. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

## **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 beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd. Hierbij hebben wij aandacht gehad voor de gevolgen voor de financiële positie van Woonstichting Groninger Huis van de door het kabinet recentelijk aangekondigde huurbevriezing voor 2025 en 2026. Op pagina 14,15 en 115 van het jaarverslag heeft het bestuur de impact van deze voorgenomen maatregel op de financiële kengetallen in de toekomst toegelicht. Om aan de door toezichthouders gestelde ratio's te kunnen blijven voldoen zal Woonstichting Groninger Huis onderzoeken welke bijsturing kan plaatsvinden.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. 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 81 tot en met 85. 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.

## **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

## Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 709 miljoen hetgeen neerkomt op 96% van het balanstotaal van Woonstichting Groninger Huis.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Groninger Huis waardeert het vastgoed volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden zoals toegelicht op pagina 86 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden (vrije parameters) gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Deze veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Conform de vereisten uit het Handboek heeft Woonstichting Groninger Huis externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de vrijheidsgraden mutatiegraad, disconteringsvoet, exit yield, leegwaarde en de markthuurlaast belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten aanvaardbaar zijn.

## Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting Groninger Huis gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de netto contante waarde berekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Deze kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting op pagina 91 en 92 van de jaarrekening. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de berekening van de beleidswaarde rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB- vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Woonstichting Groninger Huis niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woonstichting Groninger Huis gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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 ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan 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; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen in 2018 benoemd als accountant van Woonstichting Groninger Huis vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, 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 Woonstichting Groninger Huis;
- 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 inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd.

Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 21 mei 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier 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)

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

**forv/s  
mazars**

Forvis Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
Identificatiedoeleinden

FM | 21-05-2025