



Jaarverslag 2024

Zuidbroek, 14 mei 2025





Jaarverslag 2024

Status: definitief

Opgesteld door directeur-bestuurder op 14 mei 2025

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 14 mei 2025



Inhoudsopgave

Voorwoord	9
Bestuursverslag	11
1. Verslag van het bestuur.....	11
1.1 Gevolgen taakovername Marenland.....	11
1.2 Wensportefeuille.....	11
1.3 Kaders en beleid.....	12
1.4 Gevolgen gaswinning	15
1.5 Financieel.....	16
1.6 Bestuur Groninger Huis.....	16
1.7 Permanente educatie	16
1.8 Huurbevrozing.....	17
1.9 Verklaring.....	18
2. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	19
2.1 Onze visie op toezicht.....	19
2.2 Samenstelling raad van commissarissen, honorering en nevenfuncties	21
2.3 Vergoeding commissarissen 2024	22
2.4 Nevenfuncties commissarissen 2024	22
2.5 Functioneren RvC: kaders en richting	23
2.6 Permanente Educatie.....	24
2.7 Werkzaamheden RvC	25
2.8 Zelfevaluatie RvC 2024	25
2.9 Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis.....	26
2.10 Verklaring.....	27
Volkshuisvestingsverslag	28
3. Een passend huis voor iedereen.....	29
3.1 Ontwikkelingen in ons werkgebied.....	29
3.2 Kwaliteit van het woningaanbod.....	33
3.3 Beschikbaarheid woningaanbod	34
4. Wij maken wonen betaalbaar	38
4.1 Betaalbaarheid woningaanbod.....	38
4.2 Huurbetaling en -achterstand	39
5. Wonen en werken doen we groen	41
5.1 Woonlasten en energetische maatregelen	41
5.2 Duurzaamheid en energiebeleid.....	42
5.3 GeWoon Groen	43
6. Samen maken we het verschil in de wijk	44
6.1 Wonen en leefbaarheid in de wijken en buurten	44
6.2 Overleg en afstemming.....	45
6.3 Omvang maatschappelijke investeringen	49
7. Groninger Huis in ontwikkeling	51
7.1 Opbouw en samenstelling werkorganisatie	51
7.2 Ontwikkeling organisatie en medewerkers	53



7.3	Arbidsomstandigheden en verzuimbeleid	54
7.4	Verzuimcijfers	54
7.5	Medezeggenschap en personeelsvereniging	55
8.	Groninger Huis geeft thuis	56
8.1	Dienstverlening en klantrelaties	56
9.	ESG Rapportage	60
10.	Financiële verantwoording: resultaat, verwachtingen, risicomanagement	62
10.1	Jaarrekening 2024	62
10.2	Controle, verslaglegging en regelgeving	63
10.3	De financiële toekomst	63
10.4	Marktwaarde en beleidswaarde	66
10.5	Risicobeheersing	68
10.6	Risicomanagement	70
10.7	Continuïteit	71
10.8	In-control verklaring	71
11.	Kengetallen	73
12.	Jaarverslag ondernemingsraad	75
13.	Jaarrekening	77



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 Nevenfuncties vanuit de functie: 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
Totaal			121

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 renumeratiecommissie	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"> - Voorzitter District Noord Humanitas Nederland - Voorzitter museum Wierdenland Ezinge - Voorzitter Stichting Struikelstenen Appingedam - Voorzitter adviescommissie GGA Stikstof Lieftingsbroek - Voorzitter AvO - Libau
E.M. Meindertsma	Manager bibliotheken bij BNF	<ul style="list-style-type: none"> - Lid raad van inspiratie Wijkmakers
M.R. Cnossen	Directeur-bestuurder Merk Fryslân	<ul style="list-style-type: none"> - Lid kernteam Destinatie Nederland - Lid RvT stadsschouburg De Harmonie Leeuwarden - Lid Omgevingsberaad Waddengebied
H.H. van Voorn	Voorheen concerncontroller	<ul style="list-style-type: none"> - Lid van de Raad van Toezicht van het dr. Aletta Jacobscollege te Hoogezand tot september 2024. - Freelancemedewerker blad Draf & Rensport. - Voorzitter van de VvE parkeergarage Stoker/Brander (tot medio mei 2024)
D.E. Gerds	<ul style="list-style-type: none"> - Architect - Docent/onderzoeker bij de opleiding Built Environment van de Hanzehogeschool Groningen 	Geen

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

Zuidbroek, 14 mei 2025



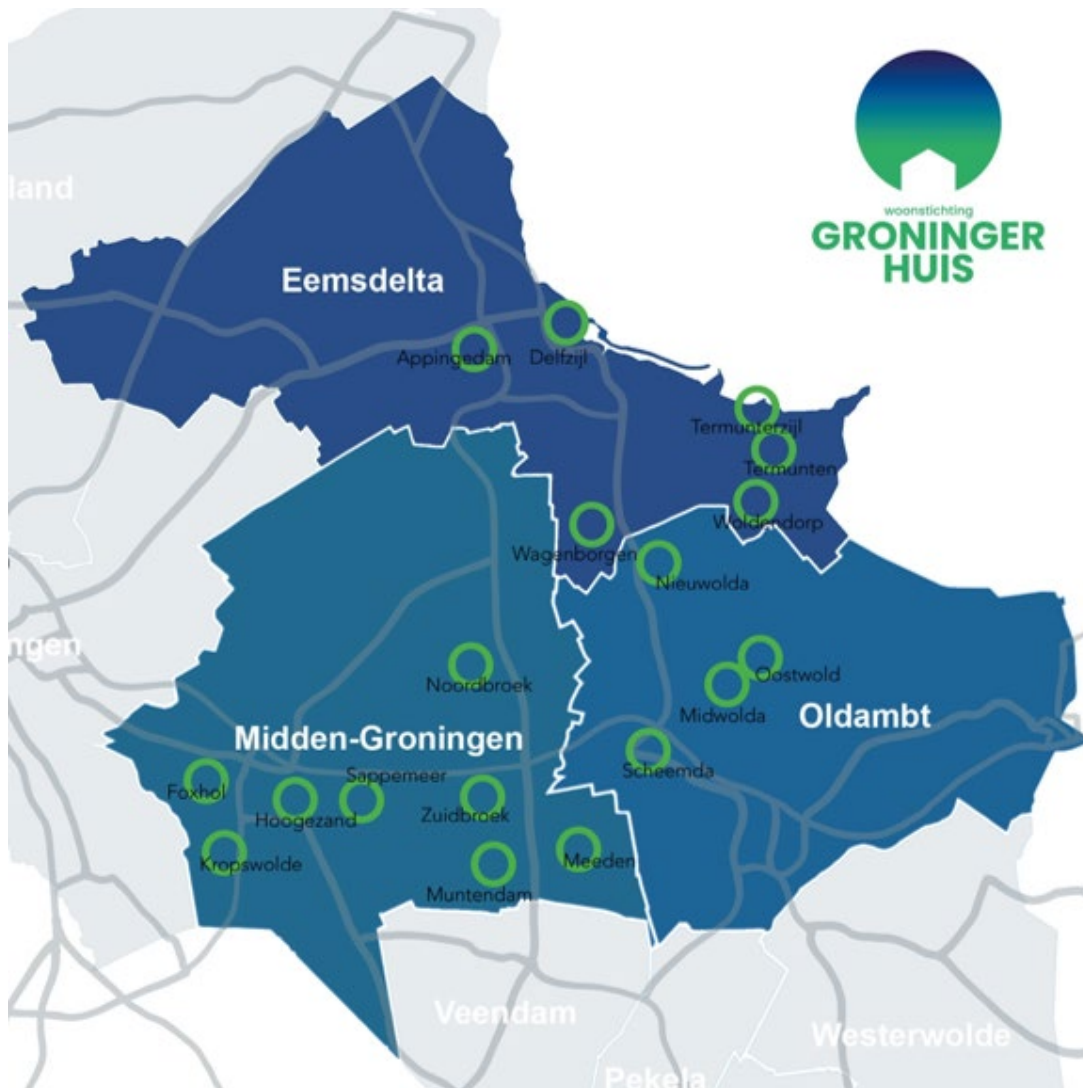
Volkshuisvestingsverslag



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.

Voorraadontwikkeling

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
Totaal	58	52	2	9

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
Totaal	141

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

Conditie score	Aantal %
1	36,5%
2	40%
3	21%
4	2,5%
Totaal	100%

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 actieve¹ woningzoekenden eind 2024 weer. Daarnaast laten we inkomensgroep, leeftijd, inschrijfduur en gezinsgrootte in percentages zien.

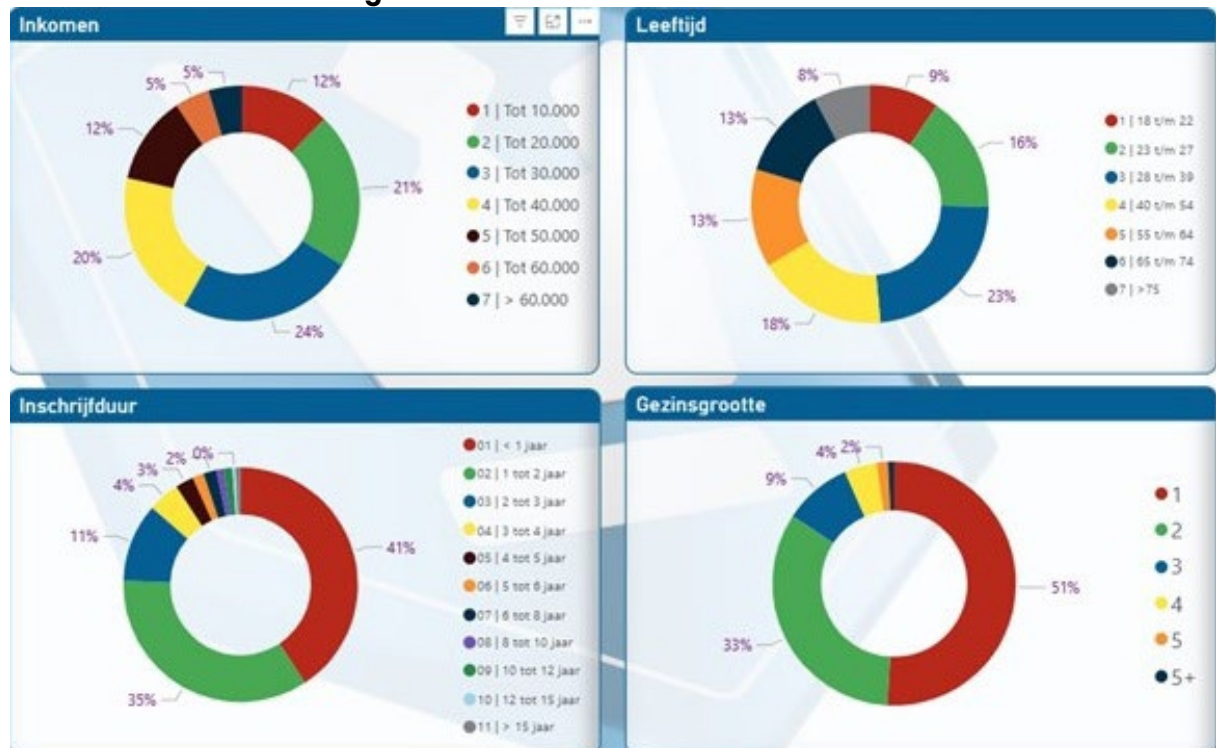
¹ Een actief woningzoekende is een woningzoekende die in het afgelopen jaar minimaal 1 keer op een woning gereageerd heeft.



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 huurwoningen². In 2025 gaan monitoren wat het effect van het nieuwe toewijsbeleid is.

² € 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%
Totaal	95,56%

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
Eindtotaal	473



Aantal verhueringen woonruimte	Passend	Niet passend	Niet van toepassing
430	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

Gemeente	Taakstelling 2024	Aantal gehuisveste personen
	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%					
Totaal	4.408	100%	100%	100%	100%	Maximaal %				

*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, CO₂ 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%
Totaal	100%

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

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

Het project heeft verschillende onderdelen:

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

Het project biedt verschillende koppelkansen, zoals bijvoorbeeld lokale opwekking van elektriciteit en bouwkundig versterken.

De doelstelling van de pilot waterstof is om maximaal 41 huurwoningen op waterstof aan te sluiten. Aan 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 zwerffietsen 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

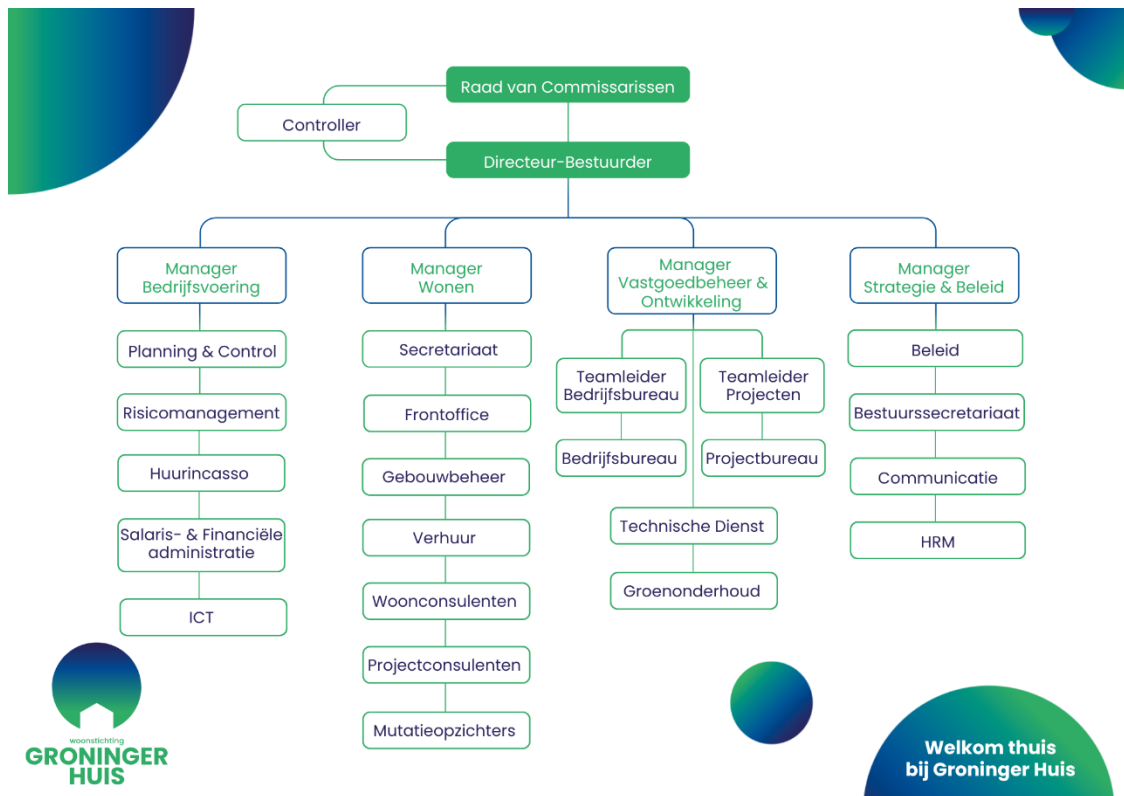
Uitgaven leefbaarheid	Midden-Groningen	Eemsdelta	Oldambt	Totaal
Aanpak multiproblematiek en overlast	18.724	5.879	0	24.064
Activiteiten gericht op ontmoeting huurders	3.098	433	12.622	16.152
Kleinschalige leefbaarheidsactiviteiten	65.483	28.467	121.284	215.235
Wijkbeheer/ schoon, heel, veilig	23.974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



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 Beperkingen 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
Totaal formatie	76	49	27

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
Totaal	76	49	27

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 ³ 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

³ 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
	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.	[2.1] Voldoende woningen in elke huurprijsklasse, [2.2] Samenwerking aan de financiële gezondheid van onze bewoners. [2.3] Lagere woonlasten	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw streefhuurbeleid (4.1.1) - geen maximale huurverhoging (4.1.3) - Vroegsignalering (4.2)
	Energiebesparing en hernieuwbare energiebronnen zijn een wezenlijk middel om energieverbruik en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen.	[3.1] We verlagen onze energievraag en die van onze huurders. Meer bewustwording van onszelf en onze huurders. [3.2] We werken toe naar 100% groene energie.	<ul style="list-style-type: none"> - vrijwel geen EFG labels meer (5.2) - op 299 woningen zonnepanelen gelegd (5.2) - circulair slopen - GeWOON Groen (5.3)
	Verminderen van sociale ongelijkheid is goed voor het goed functioneren van de samenleving. Gelijke kansen voor iedereen.	[1.1] We zijn er voor iedereen die op ons is aangewezen. We hebben oog voor specifieke persoonlijke- en maatschappelijke vragen.	<ul style="list-style-type: none"> - Transparante toewijzing (3.3)
	Het aanbod van betaalbare woningen bepaalt waar mensen gaan wonen, naast de werklocatie en sociale relaties. Een gezonde en veilige leefomgeving is van belang.	[1.4] Een veilige en kwalitatief goede woningvoorraad. [3.4] Veranderende klimaat en de natuur. [4.1] Ruimtelijke kwaliteit [4.2] We faciliteren het ontmoeten.	<ul style="list-style-type: none"> - Wensportefeuille (1.2) - PvE voor nieuwbouw - Huurbeleid (4.1.3)
	Duurzame productie en consumptie, met een efficiënter gebruik van grondstoffen, verlaagt de druk op het milieu en de afhankelijkheid van die grondstoffen.	[3.3] We gebruiken meer en meer duurzame of hernieuwbare materialen en verspillen minder.	<ul style="list-style-type: none"> - Circulair slopen en bouwen. - Low tech
	Samenwerking is nodig om de capaciteit en middelen te versterken om de duurzame ontwikkelingsagenda uit te voeren.	[1.3] Samenwerking op beschikbaarheid. [2.2] Samenwerking op betaalbaarheid. [4.3] Samenwerking op leefbaarheid. [6.4] Samenwerking HAG [6.5] We zoeken slimme samenwerkingsverbanden	<ul style="list-style-type: none"> - Prestatieafspraken (6) - GeWOON Groen (5.3) - HAG (8.1.3)



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
Resultaat	26.428	9.904	-61.383
Niet beïnvloedbare posten in het resultaat:			
Belastingen	1.476	1.488	1.508
Waardeveranderingen	-20.441	-38.924	63.079
Genormaliseerd resultaat	7.463	-27.532	3.203

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 risicomanagement, 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 energiematregelen, 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

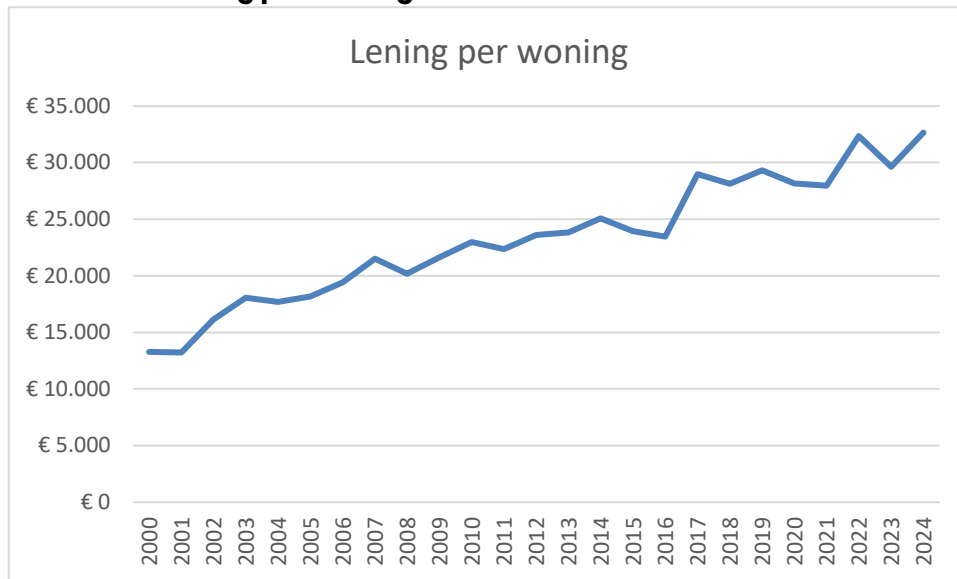


Groningenveld. De woningcorporaties hebben ook te maken met een groot aantal maatregelen, waaronder onder andere maatregel 12-B, maatregel 16, maatregel 28 en 29.

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
<u>Aantal verhuureenheden</u>					
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
Totaal bezit	5.744	5.693	5.695	4.692	4.671
<u>Aantal naar soort</u>					
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
<u>Kwaliteit en onderhoud</u>					
<u>Woningen naar bouwjaar</u>					
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
<u>Onderhoudsuitgaven per woning</u>					
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
<u>Reparatieverzoeken</u>					
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
Huur en verhuur					
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
Financiële continuïteit					
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

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



Welkom thuis bij Groninger Huis

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

www.groningerhuis.nl