



woonstichting
**GRONINGER
HUIS**

Jaarverslag 2025



Inhoudsopgave

Voorwoord	3	7	Groninger Huis in ontwikkeling	43
Bestuursverslag		7.1	Opbouw en samenstelling werkorganisatie	44
1 Verslag van het bestuur	6	7.2	Ontwikkeling organisatie en medewerkers	46
1.1	Strategische koers Groninger Huis	7.3	Arbeidsomstandigheden en verzuimbeleid	46
1.2	Wensportefeuille	7.4	Verzuimcijfers	47
1.3	Kaders en beleid	7.5	Medezeggenschap en personeelsvereniging	47
1.4	Gevolgen gaswinning	8	Groninger Huis geeft thuis	48
1.5	Financieel	8.1	Dienstverlening en klantrelaties	49
1.6	Bestuur Groninger Huis	9	ESG Rapportage	52
1.7	Permanente educatie	9.1	ESG Rapportage	53
1.8	Verklaring	10	Financiële verantwoording: resultaat, verwachtingen, risicomanagement	54
2 Verslag van de Raad van Commissarissen	13	10.1	Jaarrekening 2025	55
2.1	Onze visie op toezicht	10.2	Controle, verslaglegging en regelgeving	55
2.2	Samenstelling raad van commissarissen, honorering en nevenfuncties	10.3	De financiële toekomst	56
2.3	Vergoeding commissarissen 2025	10.4	Marktwaarde en beleidswaarde	58
2.4	Nevenfuncties commissarissen 2025	10.5	Risicobeheersing	60
2.5	Functioneren RvC: kaders en richting	10.6	Risicomanagement	61
2.6	Permanente Educatie	10.7	Continuïteit	62
2.7	Werkzaamheden RvC	10.8	In-control verklaring	62
2.8	Zelfevaluatie RvC 2025	11	Kengetallen	64
2.9	Oordeel RvC op functioneren Groninger Huis	11.1	Kengetallen	65
2.10	Verklaring	12	Jaarverslag ondernemingsraad	67
		12.1	Jaarverslag ondernemingsraad	68
			Jaarrekening	
Volkshuisvestingsverslag		13	Jaarrekening	71
3 Een passend huis voor iedereen	21	13.1	Balans	72
3.1	Ontwikkelingen in ons werkgebied	13.2	Winst- en verliesrekening	74
3.2	Kwaliteit van het woningaanbod	13.3	Kasstroomoverzicht	75
3.3	Beschikbaarheid woningaanbod	13.4	Waarderingsgrondslagen	76
4 Wij maken wonen betaalbaar	31	13.5	Toelichting op de balans	92
4.1	Betaalbaarheid woningaanbod	13.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	106
4.2	Huurbetaling en -achterstand	13.7	Toelichting op kasstroomoverzicht	115
5 Wonen en werken doen we groen	34		Overige gegevens	
5.1	Duurzaamheid en energiebeleid	14	Overige gegevens	117
5.2	Woonlasten en energetische maatregelen	14.1	Statutaire regeling winstbestemming	118
5.3	GeWOON Groen	14.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	118
6 Samen maken we het verschil in de wijk	37			
6.1	Wonen en leefbaarheid in de wijken en buurten			
6.2	Overleg en afstemming			
6.3	Omvang maatschappelijke investeringen			



Voorwoord



Dit is het jaarverslag 2025 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 2025.

In 2025 hebben we net als voorgaande jaren 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.

Wel zijn er ook goede resultaten te melden. Voor steeds meer locaties komt er duidelijkheid over de sloop en nieuwbouw van woningen die niet meer veilig zijn. In 2025 hebben we vooruitgang geboekt en dus nieuw perspectief gekregen voor de locaties Derk Boeremastraat en Karel Doormanstraat, Tjamsweer, Patrimoniumstraat en

Opwierde-Zuid. Ook al gaat de vooruitgang soms moeizaam en gaat het met kleine stappen, toch zijn we blij dat er voor de bewoners hoop aan de horizon gloort.

In 2025 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.

” We zijn verschillende projecten gestart die onder meer gaan leiden tot een betere dienstverlening, beter overzicht, betere processen

In 2025 hebben we verder gewerkt aan het actualiseren van onze koers en aan het professionaliseren van onze organisatie. We zijn met verschillende projecten bezig die onder meer gaan leiden tot een betere dienstverlening, beter overzicht, betere processen en betere sturing. Dit alles in het licht van het starten voor het traject van een nieuw ondernemingsplan in 2026 waarin we nu al voorzien dat we verdere verdiepingsslagen op meerdere punten moeten gaan maken.

We hebben in 2025 verdere stappen gezet in onze dienstverlening. Dit heeft er onder andere voor gezorgd dat we wederom het KWH-Huurlabel hebben weten te behouden. Ik ben er trots op dat door onze inspanningen het merendeel van onze huurders tevreden is over hoe wij ons werk doen. Natuurlijk blijft er altijd ruimte voor verbetering, zoals huurders beter informeren over de voortgang van hun reparatieverzoek op het moment dat wij een aannemer hebben ingeschakeld om de werkzaamheden uit te voeren. In 2026 gaan we aan de slag met het optimaliseren van het proces afhandelen van reparatieverzoeken en gaan we nog strakker sturen op het tijdig afhandelen van terugbelverzoeken.



Wanneer ik alle ontwikkelingen in 2025 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 druk en intensief jaar achter de rug heeft waar we ook resultaten hebben behaald waar we trots op kunnen zijn.

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 nog steeds te maken met de gevolgen van het afscheid van de bestuursleden die in 2024 zijn afgetreden. We realiseren ons dat dit een grote impact heeft gehad en nog steeds heeft 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, 28 mei 2026

Laura Broekhuizen
Directeur-bestuurder



1 Verslag van het bestuur

In 2025 hebben we veel tijd besteed aan de versterkingsopgave in Appingedam. De gesprekken met het ministerie over de 64 steenstripwoningen en de woningen aan de Patrimoniumstraat waren intensief, maar het resultaat stemde tevreden. We zijn nu, begin 2026, nog steeds bezig om de laatste punten op de i te zetten.

Ook was 2025 het laatste reguliere jaar van onze strategische koers. Na het maken van een omgevingsanalyse heb ik besloten om voor 2026 de koers te herijken en vanaf 2027 met een nieuw ondernemingsplan te gaan werken. Om dit proces zo zorgvuldig mogelijk te doen, is de visitatie die gepland was in 2025 verplaatst naar 2026.

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 bijvoorbeeld de verbetering van onze dienstverlening en onze datakwaliteit, wordt het duidelijk dat 2025 wederom een intensief jaar was.



1.1 Strategische koers Groninger Huis

In 2025 is onze strategische koers tegen het licht gehouden. Op basis van een omgevingsanalyse heb ik besloten om de koers in 2026 nog eenmaal te herijken en in de loop van 2026 te starten met een nieuw ondernemingsplan dat in 2027 moet ingaan. Uit de omgevingsanalyse kwam naar voren dat we met de richting die wij zijn opgegaan met onze huidige strategische koers nog steeds de goede weg hebben gekozen maar de intensiteit en complexiteit van onze opgave is sterk toegenomen. Dit gaat in de toekomst naar verwachting het nodige vragen van onze externe verbindingen maar ook van onze interne organisatie.

Om het nieuwe ondernemingsplan zo goed en actueel mogelijk van input te voorzien heb ik de visitatie die in 2025 gepland stond, verplaatst naar 2026. De voorbereidingen daarvoor zijn inmiddels bezig en we hebben een bureau geselecteerd die met de uitvoering van de visitatie aan het werk is.

De herijking van de strategische koers is gedaan met input van de huurdersorganisatie en de interne stakeholders. Voor 2026 is dit verder doorvertaald naar de jaarplannen van de afdelingen waardoor de herijking direct vorm gekregen heeft in de uitvoering.

1.2 Wensportefeuille

In 2025 hebben we onze wensportefeuille geactualiseerd en aangescherpt. 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 die door diverse onderzoeken in kaart is gebracht. 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

De opgave in het werkgebied van Groninger Huis blijft onverminderd hoog. De realisatie van onze opgave doen we niet alleen, maar we zoeken ook nadrukkelijk de samenwerking met onze huurders, collega-corporaties en gemeenten. Hiervoor zijn in de afgelopen jaren goede samenwerkingsverbanden opgezet, zoals de G13 en de Kr8. Ook een gezamenlijke aanpak in de duurzaamheidsopgave binnen GeWOON Groen draag hieraan bij.

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 moeten kunnen blijven uitvoeren. Hierbij zullen onvermijdelijk keuzes gemaakt moeten worden.

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. Afschaffing van VPB en ATAD zou voor meer investeringscapaciteit voor woningcorporaties zorgen.

1.3.1 Nationale Regelgeving

In 2025 is er nieuwe regelgeving gekomen of in voorbereiding gebracht die invloed heeft op het werk van woningcorporaties. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- meer regulering van huurstijgingen passend toewijzen;
- verplicht format lokale prestatieafspraken;
- aangescherpte governance- en toezichtvereisten;
- huurprijsregulering middenhuur.

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.

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 2026 worden maatregelen uitgewerkt die genomen kunnen worden als blijkt dat het duurzaam prestatie-model 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 in 2025 benoemd in deze commissie. Na toetreding van de bestuurder in het bestuur van Aedes, is zij uit deze commissie gegaan.

De controle op de regelgeving is in handen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In 2025 heeft Groninger Huis regelmatig contact gehad met beide organisaties over diverse onderwerpen.

Op 2 oktober 2025 heeft de minister aangekondigd dat de verantwoordingsregels voor middelgrote woningcorporaties worden versoepeld. Dit houdt in dat de OOB vanaf boekjaar 2026 vervalt voor corporaties met minder dan 20.000 gewogen verhuureenheden. De minister baseert dit besluit op een positieve evaluatie van het financieel beheer binnen de sector en de versterking van het externe toezicht de laatste jaren. Als de regelgeving definitief is, is Groninger Huis vanaf 2026 geen OOB meer.

” 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.



1.3.2 Onze opdracht

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 huurders en woningvoorraad in ons werkgebied;



- 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 2025 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 2025 hebben de gevolgen van de gaswinning in Groningen de agenda voor Groninger Huis voor een groot gedeelte bepaald. Diverse medewerkers hebben een relatief groot gedeelte van hun tijd aan bijeenkomsten of beleid in het aardbevingsdossier besteed. 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 2025 is er veel overleg geweest met de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en het Ministerie van BZK. Ook zijn er veel projecten in het kader van de versterking en sloop-nieuwbouw gestart dan wel afgerond.

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 2025 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 BZK en de gemeente Eemsdelta om samen tot een oplossing te komen. Hiervoor zijn al veel stappen gezet en het lijkt nu definitief te gaan lukken.

1.5 Financieel

Het resultaat over 2025 bedraagt € 45.490.607 positief, na belastingen. Het reële resultaat, zonder niet-beïnvloedbare posten is € 8.264.060. 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
		Comite van aanbeveling Stichting Leergeld
		Nevenfuncties vanuit de functie:
		Lid Gasberaad namens G-13
		Lid Maatschappelijk Beraad namens G-13
		Lid Adviesraad regionale centra Groningen
		Lid bestuur Bouw Sociëteit
		Lid Bestuur Aedes

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

Opleiding	Organisatie	Datum	Punten
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	01-11-2023	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	26-01-2024	3
Omgaan met de impact van beeldvorming	Atrivé	06-03-2024	2
Actualiteit Financiering Woningcorporaties	SOM	04-04-2024	6
Management groep Perspectief	Kjenning	10-04-2024	7
Masterclass Polarisatie en Tweedeling	Corporatiehuis	18-04-2024	7
Praktijk Intervisie	OOA	24-05-2024	16
Dilemmalogica. Laat het speelveld werken!	Atrivé	29-05-2024	2
Themabijeenkomst Haal de regels uit de corporatie	Kjenning	18-06-2024	1
Innovatie Expeditie GeWOON Groen	Kjenning	28-10-2024	4
De veerkrachtige leider	Atrivé	08-11-2024	7
Financieel Beleid Woningcorporaties	SOM	29-11-2024	6
Management groep Perspectief	Kjenning	09-04-2025	7
Leerlijn besturen met meer maatschappelijke impact	Corporatiehuis	17-07-1905	17,5
Sectorale Arbeidsmarktbenadering	De Corporatie Academie	23-06-2025	2
Studiedag GeWOON Groen	Kjenning	08-09-2025	4
Management groep Perspectief	Kjenning	29-10-2025	7
Totaal			136

In 2025 heeft de bestuurder over een periode van 12 maanden 37,5 PE-punten behaald. In 2023, 2024 en 2025 heeft de bestuurder over een periode van 36 maanden 136 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 Verklaring

“Het bestuur verklaart hierbij dat Groninger Huis haar middelen overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet in 2025 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 2025.”

Laura Broekhuizen
directeur-bestuurder
Zuidbroek, 28 mei 2026



2 Verslag van de Raad van Commissarissen



2.1 Onze visie op toezicht

Woonstichting Groninger Huis is een corporatie in Noord- en Noordoost Groningen en is werkzaam 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 5300 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 Raad van Commissarissen 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 twee-lagen 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. Dit reglement is in 2025 aangepast en vastgesteld. Hiermee voldoet het reglement weer geheel aan de Governancecode en statuten van Groninger Huis.

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 generalisten zijn 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. Per 31 december 2025 was de voorzitter, mevrouw H.K. Pot, conform het door de Raad van Commissarissen opgestelde rooster, aftredend en niet herkiesbaar. Voor de ontstane vacature is medio 2025 een werving- en selectieprocedure gestart. De procedure heeft plaatsgevonden met een extern bureau, Talent Performance. Na een positieve zienswijze van de Aw is de ontstane vacature opgevuld met de benoeming van H.J. Bolding als voorzitter van de RvC vanaf 1 januari 2026.

Het rooster van aftreden is hierop aangepast en dit overzicht staat in tabel 2.1.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 1 januari 2026 opgenomen inclusief de momenten van (her)benoeming en aftreden. In 2026 is M.R. Cnossen aftredend en niet herkiesbaar.

Tabel 2.1 Samenstelling RvC 1 januari 2026

Naam	M/V	Geboortedatum	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
H.K. Pot	V	22-03-1950	18-04-2019	18-04-2023	31-12-2025
H.J. Bolding	M	05-07-1955	01-01-2026		31-12-2030
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/H.J. Bolding
Lid Auditcommissie	H.H. van Voorn
	H.K. Pot/H.J. Bolding
Lid renumeratiecommissie	D.E. Gerds
	H.K. Pot/H.J. Bolding

2.3 Vergoeding commissarissen 2025

Voor hun werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een bruto vergoeding per jaar, waarvan de bedragen in de jaarrekening zijn opgenomen. Alle commissarissen die vanaf 1 januari 2025 lid van de RvC waren, zijn geheel 2025 lid geweest van de RvC. De vergoeding van alle leden is volledig compliant 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.

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 belangenverstremming.



2.4 Nevenfuncties commissarissen 2025

In het volgende overzicht zijn het beroep en de nevenfuncties van de afzonderlijke leden van de RvC in het jaar 2025 opgenomen.

Tabel 2.3 Overzicht nevenfuncties leden RvC

Naam	Beroep	Nevenfuncties
H.K. Pot	Voorheen bestuurder	Voorzitter District Noord Humanitas Nederland Voorzitter museum Wierdenland Ezinge Voorzitter Stichting Struikelstenen Appingedam tot juni 2025 Voorzitter adviescommissie GGA Stikstofvermindering Lieftingsbroek tot mei 2025 Voorzitter AvO - Libau
E.M. Meindertsma	Manager bibliotheken bij BNF	Geen
M.R. Cnossen	Directeur-bestuurder Merk Fryslân	Lid Dagelijks Bestuur Destinatie Nederland Lid RvT stadsschouwburg De Harmonie Leeuwarden Lid Raad van Advies "Wad gaat om" Lid Omgevingsberaad Waddengebied
H.H. van Voorn	Voorheen concerncontroller	Freelancemedewerker blad Draf & Rensport.
D.E. Gerds	Architect Docent/onderzoeker bij de opleiding Built Environment van de Hanzehogeschool Groningen	Geen
H.J. Bolding	Voorheen bestuurder	Voorzitter RvC Wetland Wonen Voorzitter RvT Landschapsbeheer Groningen

De RvC heeft vastgesteld, dat de onafhankelijkheid van de RvC en de individuele leden in 2025 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 of verstrengelde belangen, waarbij de leden van de RvC op enigerlei wijze betrokken waren.

Er is expliciet aandacht besteed aan het eventuele vastgoedbezit van de leden van de RvC. Na bespreking is vastgesteld 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. Dit reglement is in 2025 herzien.

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.

2.6 Permanente Educatie

De leden van de RvC zien 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 2025 en de te behalen punten in 2026 conform de eisen van de VTW.

Tabel 2.4 PE punten

PE-punten	Punten 2025	Te behalen 2026	Behaald 2026 t/m mei
M.R. Cnossen	6	5	0
H.K. Pot	5	n.v.t.	n.v.t.
H.H. van Voorn	5	0	1
D.E. Gerds	10	3	0
E.M. Meindersma	4	1	0
H.J. Bolding	n.v.t.	5	0

2.7 Werkzaamheden RvC

De RvC heeft in 2025 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 2024;
- reglement RvC;
- de managementletter 2024;
- de financieringsstrategie;
- het treasury jaarplan 2025;
- oprichting Groningen Huurt;
- zelfevaluatie;
- kaderbrief;
- de kwartaalrapportages;
- het huurbeleid 2025;
- de begroting 2026;



- meerjarenprognose 2027-2030;
- investeringsstatuut;
- verbindingenstatuut;
- diverse fasedocumenten voor projecten;
- 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 2024, de begroting 2026, de fiscale memo en de meerjarenbegroting behandeld. Ook is er een evaluatie van het functioneren van de accountant over de jaren 2022 t/m 2025 opgesteld. In de Remuneratiecommissie zijn aan de orde geweest de beoordeling van de bestuurder, de vacature binnen de RvC, het beloningsbeleid en de zelfevaluatie.

2.8 Zelfevaluatie RvC 2025

In het doorgaande proces van de zelfevaluatie zijn in 2025 de volgende onderwerpen besproken: het functioneren van de RvC individueel en collectief, de introductie van nieuwe leden, 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 2025. 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. De diverse beleidsstukken kunnen als naslag 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 uit de strategische koers, alle daarop gebaseerde beleidsdocumenten en 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 2025 heeft de RvC twee keer overleg gehad met de Ondernemingsraad. Dit betrof de jaarlijkse reguliere overleggen waarvan één met de bestuurder en één zonder de bestuurder heeft plaatsgevonden. 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 2025 wederom 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 23 van de statuten het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2025 onderzocht. De RvC heeft kennisgenomen van het voornemen van Forvis Mazars om een goedkeurende controleverklaring af te geven. De RvC heeft hierbij de jaarverslaglegging 2025 vastgesteld.”

Raad van Commissarissen
Woonstichting Groninger Huis

H.J. Bolding

M.R. Cnossen

H.H. Van Voorn

D.E. Gerds

E.M. Meindersma

Zuidbroek, 28 mei 2026



3 Een passend huis voor iedereen



3.1 Ontwikkelingen in ons werkgebied

Het bezit van Groninger Huis was in 2025 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.

Per 31 december 2025 bestond ons bezit uit 5.378 woningen, zowel zelfstandig als onzelfstandig. Hiervan bevindt 59% zich in de gemeente Midden-Groningen, 32% in de gemeente Eemsdelta en 9% in de gemeente Oldambt.

Ons werkgebied blijft een dynamische en uitdagende omgeving, waarin verschillende ontwikkelingen invloed hebben op onze strategische keuzes en koers. Belangrijke factoren zijn:

- demografische veranderingen, waaronder huishoudverdunding. De grootste groep woningzoekenden die op sociale huur is aangewezen, bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens;
- de effecten van de gaswinning, zowel fysieke schade aan gebouwen als de psychische belasting voor bewoners;
- ontgroening en vergrijzing in de regio;
- maatschappelijke en economische achterstanden, waardoor de betaalbaarheid voor veel huurders onder druk staat;
- sociale problematiek, die invloed heeft op de leefbaarheid in buurten en wijken;
- een toename van problematisch en verward gedrag, wat extra inzet vraagt op wonen en ondersteuning;
- een toename van ondermijning.

In 2025 hebben wij onze portefeuillestrategie en wensportefeuille herijkt. Dat doen we jaarlijks op basis van nieuwe inzichten en actuele woningmarktonderzoeken. De portefeuillestrategie vormt de basis voor onze vastgoedsturing en is een belangrijk fundament onder onze investeringsbeslissingen.

Met de portefeuillestrategie en wensportefeuille borgen wij dat:

- ons woningaanbod, zowel in omvang, huurprijs als in kwaliteit, aansluit op de huidige én toekomstige vraag;
- we het juiste product op de juiste plek toevoegen, in aantallen, woningtype en huurprijs;
- we beter grip houden op de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille.

Binnen ons assetteam geven we vorm aan en bewaken we de vastgoedsturing. In 2025 heeft het assetteam een duidelijke doorontwikkeling doorgemaakt: van een voornamelijk reactieve rol naar een meer proactieve rol in het initiëren en uitwerken van nieuwe projecten.

In de gemeente Eemsdelta werken de corporaties Acantus, Wierden en Borgen, Woonzorg en Groninger Huis samen aan een afgestemde omgevingsanalyse die de basis vormt voor de portefeuillestrategie van de afzonderlijke corporaties. Ook werken deze corporaties aan wijk- en buurtanalyses via een gezamenlijk afgestemd format.

Vorraadontwikkeling

In 2025 hebben we op basis van de portefeuillestrategie 65 nieuwe woningen opgeleverd. We hebben in 2025 geen woningen gesloopt. Er zijn zeven woningen en één bedrijfspand verkocht.



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

Gemeente	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop	Aankoop
Eemsdelta	0	14	0	0
Midden-Groningen	0	51	5	0
Oldambt	0	0	2	0
Totaal	0	65	7	0

Gemeente Eemsdelta

Het in 2022 opgeleverde woningmarktonderzoek voor de gemeente Eemsdelta en de woonvisie (2022) van de gemeente geven aan dat tot 2032 sprake zal zijn van bevolkingsgroei in plaats van krimp. De praktijk is dat er door de grote versterkingsoperatie sprake is van een dalende trend in deze gemeente. Voor de middellange termijn zien wij groeimogelijkheden in Appingedam en we stemmen onze vastgoedstrategie daarop af en sorteren daarop voor. Voor de lange termijn is het beeld echter nog onzeker. Voordat we hier een prognose voor kunnen geven, wachten wij op nieuw woningmarktonderzoek.

Tabel 3.2 Omvang voorraad gemeente Eemsdelta 31-12-2025

Gemeente	31-12-2025	Wens 2035
Eemsdelta	1.671	1.680

Kern	Aantal
Appingedam	1.424
Wagenborgen	101
Woldendorp	69
Termunterzijl	56
Termunten	10
Delfzijl	11

In Appingedam hebben wij in 2025 elf nieuwe woningen aan de Stadhouderslaan opgeleverd en 3 woningen aan de Graaf Edzardstraat. Daarnaast is in 2025 gewerkt aan de voorbereiding, ontwikkeling of uitvoering van de volgende projecten, die alle doorlopen in 2026:

- Tjamsweer
- Placius- en Ippiusstraat
- Derk Boeremastraat
- Abel Eppensstraat fase 1
- Abel Eppensstraat fase 2

Na de zomer konden wij daarnaast belangrijk nieuws delen met bewoners van de Patrimoniumstraat en de zogenoemde 'steenstripwoningen' in Opwierde Zuid. Door een toezegging van rijksmiddelen is het mogelijk geworden om ook voor deze locaties een sloop/nieuwbouwproject te realiseren. Hierdoor kunnen we bewoners perspectief bieden op toekomstbestendige woningen en een verbetering van de leefomgeving.

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. De prognose van de ontwikkelingen in Oldambt wordt, indien nodig, bijgesteld na nieuw woningmarktonderzoek. De uitvoering van een eventuele uitbreiding in de dorpen in Oldambt kan ernstig bemoeilijkt worden door netcongestie. Het lijkt erop dat er momenteel geen ruimte is voor nieuwbouw doordat het stroomnet vol zit en niet op korte termijn uitgebreid kan worden.



Tabel 3.3 Omvang voorraad gemeente Oldambt 31-12-2025

Gemeente	31-12-2025	Wens 2035
Oldambt	444	460

Kern	Aantal
Midwolda	162
Nieuwolda	142
Oostwold	128
Scheemda	12

Gemeente Midden-Groningen

De gemeente Midden-Groningen schetst in de nieuwe Woonvisie 2025 en Woonzorg-Welzijnvisie 2025 een groeiambitie van 360 sociale huurwoningen. Groninger Huis onderschrijft deze ambitie volledig en werkt hier actief aan mee, in nauwe samenwerking met woningcorporatie Lefier.

In 2025 hebben wij in Midden-Groningen belangrijke stappen gezet om deze opgave te realiseren. Zo zijn 18 woningen aan de Van Linschotenstraat in Hoogezand (sloop/nieuwbouw) opgeleverd en verhuurd. Daarnaast zijn 33 nieuwbouwwoningen aan de Winkelhoek in Hoogezand opgeleverd en verhuurd.

Samen met de gemeente Midden-Groningen en diverse maatschappelijke organisaties hebben wij in het Oude Postkantoor in Sappemeer 11 studio's voor kwetsbare jongeren gerealiseerd.

in 2025 is gewerkt aan de voorbereiding, ontwikkeling of uitvoering van de volgende projecten, die alle doorlopen in 2026:

- Tuinbouwstraat Noordbroek
- Zeeheldenbuurt Hoogezand
- Vosholen Hoogezand
- voormalig gemeentehuis Muntendam

Voor Noordbroek is het sloopbesluit voor tien woningen en de nieuwbouw van twaalf woningen aan de Tuinbouwstraat goedgekeurd. Ook is, in samenwerking met de gemeente, de planvorming voor het oude gemeentehuis in Muntendam van start gegaan. Tot slot is de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Midden-Groningen, Lefier en Groninger Huis voor de herstructurering van de Zeeheldenbuurt in Hoogezand getekend. Hiermee is een basis gelegd voor de verdere kwaliteitsverbetering van deze wijk.

Tabel 3.4 Omvang voorraad gemeente Midden-Groningen 31-12-2025

Gemeente	31-12-2025	Wens 2035
Midden-Groningen	3.095	3.230

Kern	Aantal
Hoogezand	1.419
Muntendam	743
Zuidbroek	357
Sappemeer	208
Noordbroek	167
Meeden	147
Foxhol	39
Kropswolde	15



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.

In 2026 hebben we op verzoek in alle drie gemeenten meegewerkt aan het opstellen van een woonzorgvisie. De woonzorgvisies bieden voor de komende jaren een belangrijk kader om in te spelen op de toenemende en veranderende woningbehoefte onder zorgvragers.

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.

Op 31 december 2025 verhuurden wij 168 OGE's aan zorgverleners ten behoeve van huisvesting van hun cliënten. Zie tabel 3.5.

Tabel 3.5: Aantal OGE's verhuurd aan zorginstellingen

Gemeente	OGE's verhuurd aan zorginstelling
Eemsdelta	72
Midden-Groningen	64
Oldambt	32
Totaal	168

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 2025 ruim 160 bedroeg. Dit is het gevolg van nieuwbouw die opgeleverd is, 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 2025 als volgt opgebouwd.



Tabel 3.6: Overzicht conditiescores eind 2025

Conditie score	Aantal (in %)
1	36,50%
2	40%
3	21%
4	2,50%
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 rendabel te investeren. Dat betekent dat wij bij de keuze van projecten de rentabiliteit meenemen. 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 complexsessies 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

Groningen Huurt: één gezamenlijk woningzoekendenplatform voor de hele provincie

Op 3 november 2025 is een langgekoesterde wens van de Groningse woningcorporaties in vervulling gegaan. Op die dag ging het gezamenlijke, provinciale platform voor woningzoekenden Groningen Huurt officieel van start. Met dit nieuwe platform kunnen woningzoekenden zich met één inschrijving registreren en reageren op het woningaanbod van alle woningcorporaties in de provincie Groningen. Het is daarmee niet langer nodig om bij elke corporatie afzonderlijk ingeschreven te staan.

De totstandkoming van Groningen Huurt is het resultaat van een zorgvuldig en intensief traject, waarbij ook de huurdersorganisaties als volwaardige en gelijkwaardige partners betrokken zijn geweest. Na een objectief selectieproces is WoningNet B.V. gekozen als leverancier van het platform. Groningen Huurt is een vereniging, waarvoor de Autoriteit woningcorporaties vooraf toestemming heeft verleend.

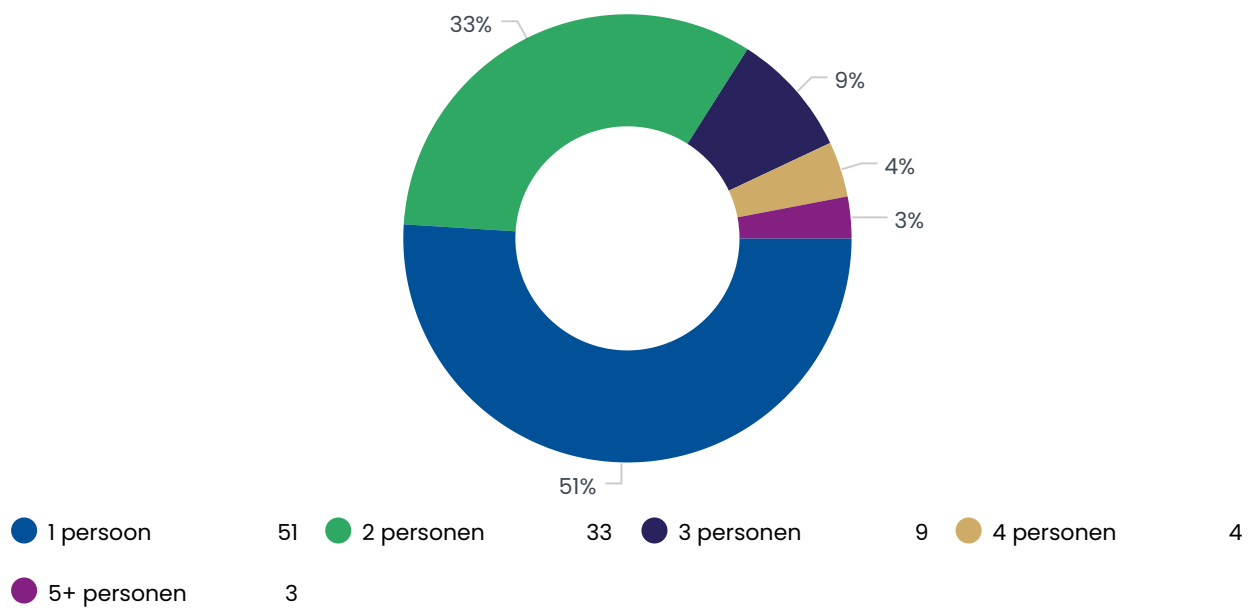
De start van Groningen Huurt betekende voor Groninger Huis ook het einde van een samenwerking van vier jaar met Woonmatch. De overdracht van bestaande woningzoekenden van Woonmatch naar WoningNet is soepel verlopen, mede dankzij de constructieve medewerking van Woonmatch.



In 2025 maakten duizenden woningzoekenden gebruik van Groningen Huurt (en tot 3 november Woonmatch). Dit hoofdstuk biedt een overzicht van wie deze woningzoekenden zijn, hoe hun vraag zich ontwikkelt en welke effecten zichtbaar zijn sinds de invoering van het nieuwe toewijs- en doelgroepbeleid per 1 januari 2025. Dit beleid heeft als doel om beter te sturen op woningtoewijzingen die passen bij huishoudgrootte, inkomen en woonbehoefte, zodat woningen terechtkomen bij de huishoudens voor wie ze bedoeld zijn.

Het jaar 2025 laat zien dat Groninger Huis er in slaagt om met gericht beleid woningen beter toe te wijzen aan de huishoudens die deze het hardst nodig hebben. De dominante vraag van alleenstaanden en lage inkomens zet onverminderd door, maar dankzij het nieuwe toewijssysteem krijgen ook gezinnen nu sneller en vaker de woning die bij hen past. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan onze opdracht: een passend en betaalbaar huis voor iedereen.

Grafiek 3.7 Huishoudgrootte van woningzoekenden

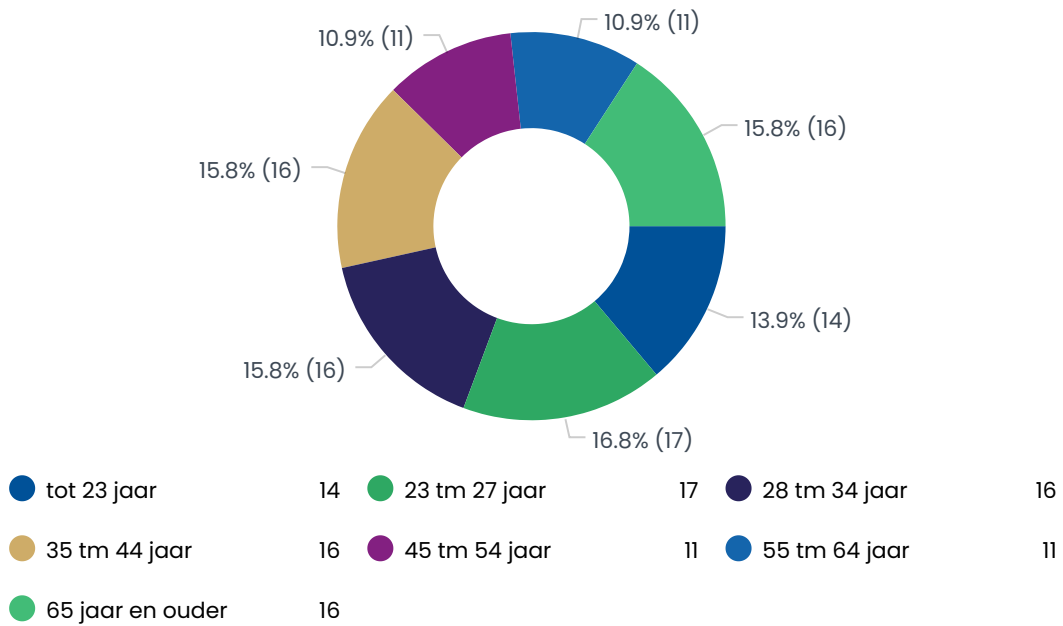


Bron: WoningNet B.V.

De gegevens van Groningen Huurt laten zien dat de vraag naar sociale huur in 2025 vooral wordt gedomineerd door kleine huishoudens. Ruim 50% van de woningzoekenden bestaat uit eenpersoonshuishoudens, gevolgd door 33% tweepersoonshuishoudens. Grotere huishoudens zijn aanzienlijk minder vertegenwoordigd: 9% bestaat uit 3 personen en slechts 7% uit 4 personen of meer. In het licht van het huidige aanbod van onze woningvoorraad heeft dit gevolgen voor onze nieuwbouwoopgave.

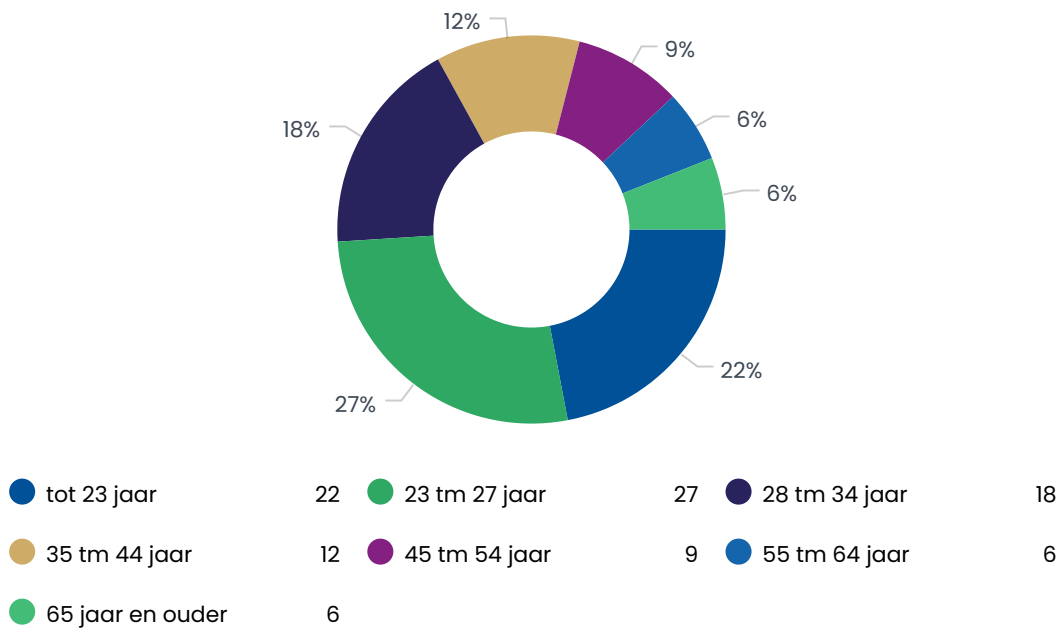


Grafiek 3.8 Leeftijd ingeschreven woningzoekenden (totaal bestand)



Bron: WoningNet B.V.

Grafiek 3.9 Leeftijd van actieve woningzoekenden



Bron: WoningNet B.V.

Groningen Huurt telt ongeveer 115.000 ingeschreven woningzoekenden. De verdeling over de verschillende leeftijdscategorieën is daarbij vrijwel gelijk (zie grafiek 3.8). Wanneer we specifiek kijken naar de circa 60.000 actieve woningzoekenden – personen die in het afgelopen jaar ten minste één keer op een woning hebben gereageerd – ontstaat echter een ander beeld. Vooral woningzoekenden tot 45 jaar blijken actief op zoek naar een woning (zie grafiek 3.9).



3.3.2 Mutaties, woningtoewijzingen en leegstand

In 2025 heeft Groninger Huis in totaal 414 woningen verhuurd. Dit aantal bestaat uit zowel vrijgekomen bestaande woningen als nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Van het totaal waren 65 woningen nieuwbouwwoningen, die in de loop van het jaar zijn opgeleverd en verhuurd.

In de reguliere mutatiestroom – dus exclusief de nieuwbouw – zijn er 347 bestaande woningen opnieuw toegewezen. Dit komt overeen met een mutatiegraad van 6,7%, berekend als het aantal verhuringen van bestaande woningen ten opzichte van het totale bezit. Deze mutatiegraad ligt in lijn met de beweging op de regionale woningmarkt en geeft aan dat de doorstroming binnen onze woningvoorraad stabiel blijft.

De combinatie van mutatieverhuringen en de oplevering van nieuwe woningen heeft er in 2025 voor gezorgd dat wij een groot aantal woningzoekenden hebben kunnen voorzien van passende huisvesting, passend bij onze ambitie om beschikbaarheid en kwaliteit van wonen in onze regio te waarborgen.

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 staatsteunregeling. Naast de toegestane 7,5% toewijzingen aan woningzoekenden met een hoger inkomen dan het maximum hebben wij in alle gemeenten een extra percentage van 7,5% vastgelegd. De norm was daardoor 85%-7,5%-7,5%. Daarnaast geldt er vanaf 2016 bovendien een norm voor het passend toewijzen van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. In tabel 3.10 en 3.11 zijn de resultaten over 2025 weergegeven.

Tabel 3.10: Europese staatsteunregeling

Gemeente	Percentage *
Eemsdelta	92,08%
Midden-Groningen	97,80%
Oldambt	97,73%
Totaal	96,24%

Bron: ZIG 365

Toelichting:

We hebben 96,24% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep en voldoen hiermee aan de wettelijke normen.

Tabel 3.11: Verhuringen Passend toewijzen

Soort Eenheid	Aantal verhuringen 2025
Woonruimte	414
Bedrijfsruimte	1
Parkeergelegenheid	60
Eindtotaal	475

Bron: ZIG 365

Aantal verhuringen woonruimte	Passend	Niet passend	N.v.t.
414	282	6	132

Bron: ZIG 365

Toelichting:

Bij 288 verhuringen van zelfstandige woonruimte moest de passendheidstoets uitgevoerd worden. Daarvan werden 6 woningen niet passend toegewezen. Dit betekent dat we 97,92% van de woningen,



passend toegewezen hebben. Van alle huurders die een woning hebben gehuurd, hadden 132 nieuwe huurders geen recht op huurtoeslag en was de passendheidstoets dus niet van toepassing.

Huisvesting statushouders

Ieder jaar worden gemeenten verplicht statushouders te huisvesten volgens een halfjaarlijkse taakstelling. Groninger Huis neemt daarin de gevraagde verantwoordelijkheid. Tabel 3.12 geeft het aantal gehuisveste statushouders weer.

In 2025 heeft Groninger Huis opnieuw een bijdrage geleverd aan de huisvesting van statushouders binnen de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Die bijdrage verschilt per gemeente, onder meer door het verschil in vraag vanuit de verschillende gemeenten in combinatie met de kenmerken van onze woningvoorraad.

In Midden-Groningen zijn acht statushouders via Groninger Huis gehuisvest. Hoewel dit aantal beperkt is, is de gemeentelijke taakstelling gehaald doordat de gemeente een overschot had in het huisvesten van statushouders. Ook heeft collega-corporatie Lefier een deel van de huisvesting voor haar rekening genomen. Tijdens het regulier overleg met de gemeente en Lefier is besproken dat de huidige verdeling van de taakstelling niet optimaal aansluit op de beschikbare woningvoorraad van de betrokken corporaties. Groninger Huis beschikt relatief over veel seniorenwoningen, terwijl statushouders veelal jongeren en gezinnen zijn. Deze constatering heeft geleid tot de afspraak om bij de actualisatie van de prestatieafspraken opnieuw te kijken naar een evenwichtige verdeling van de taakstelling, passend bij ieders woningportefeuille.

Ondanks onze beperkte rechtstreekse bijdrage in Midden-Groningen is de totale taakstelling ook dit jaar ruimschoots gerealiseerd, dankzij de gezamenlijke inspanningen van de betrokken corporaties. Dit bevestigt dat de regionale samenwerking goed functioneert en dat de gemeente haar opgave kan blijven behalen.

In Oldambt was het plaatsen van statushouders in de eerste helft van het jaar niet mogelijk. De vraag vanuit de gemeente richtte zich vrijwel uitsluitend op woningen in Winschoten en Scheemda, waar Groninger Huis een beperkte voorraad heeft. In de tweede helft van het jaar heeft zich wel beweging voorgedaan: er is één woning verhuurd waarin vier statushouders zijn gehuisvest. Daarmee is voldaan aan de taakstelling voor het tweede halfjaar.

In Eemsdelta geldt ontheffing voor het huisvesten van statushouders in verband met de versterkingsopgave in dit gebied.

Hoewel Groninger Huis in 2025 minder statushouders heeft gehuisvest dan vooraf was afgesproken, is de gemeentelijke taakstelling in alle betrokken gemeenten behaald. Hiermee blijft onze inzet onderdeel van een bredere en succesvolle regionale aanpak, waarbij corporaties elkaar aanvullen op basis van hun woningaanbod en expertise.

Tabel 3.12: Aantal gehuisveste statushouders

Gemeente	Taakstelling 2025 (aantal personen)	Aantal gehuisveste personen
Midden-Groningen	20	8
Eemsdelta*	ontheffing	0
Oldambt	10	4
Totaal	30	12

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



4 Wij maken wonen betaalbaar



4.1 Betaalbaarheid woningaanbod

4.1.1 Huurbeleid en huurprijsontwikkeling

Betaalbaarheid blijft één van de belangrijkste speerpunten binnen ons beleid. De sociaaleconomische positie van veel huurders in ons werkgebied blijft kwetsbaar, waardoor betaalbare woonlasten essentieel zijn. Om onze investeringsopgave – waaronder verduurzaming en onderhoud – te kunnen blijven realiseren, hebben we in 2025 gestuurd op de maximaal toegestane huursomstijging van 4,5%. Dit betekende dat we een huurverhoging van 4,7% voor het grootste deel van onze woningen hebben doorgevoerd. We hebben hierover overleg met de HAG (Huurders Advies Groep) gevoerd en hierop een positief advies gekregen. Door de gelijktijdige stijging van uitkeringen, huurtoeslag en lonen is het effect op de totale woonlasten voor onze huurders beperkt gebleven.

In 2025 hebben we bovendien onze portefeuillestrategie en wensportefeuille herijkt. Deze strategische koers kijkt tien jaar vooruit en vormt de basis voor een toekomstbestendige en betaalbare woningvoorraad. De herijking heeft niet geleid tot grote beleidswijzigingen; de belangrijkste uitgangspunten zijn bevestigd.

In tabel 4.1 is de verdeling van de streefhuren opgenomen. Deze tabel toont de werkelijke situatie afgezet tegen onze wensportefeuille en geeft daarmee inzicht in hoeverre onze huidige woningvoorraad aansluit bij de gewenste betaalbaarheidsstructuur. De streefhuren wijken af van de wensportefeuille omdat we na het vaststellen van de wensportefeuille in 2024 op basis van kwaliteit en de ruimte die er was in de wensportefeuille ervoor hebben gekozen om het genereren van voldoende inkomsten te prioriteren. Zowel de wensportefeuille als het streefhuurbeleid worden in 2026 herijkt.

Tabel 4.1 Huurprijsklassen

Huurklasse*	Netto huren 31/12/2025	Netto huren 31/12/2025	Streefhuren 31/12/2025	Beleid t/m 2025	Wens 2034
Goedkoop	438	8%	5%	5%	5%
Betaalbaar extra laag	2.208	42%	47%	58%	58%
Betaalbaar-laag	1.651	32%	28%	17%	17%
Betaalbaar-hoog	427	8%	8%	10%	10%
Duur	407	8%	11%	9%	9%
Vrije sector	79	2%	1%	1%	1%
Totaal	5.210	100%	100%	100%	100%

*Prijspeil 2025, betaalbaar extra laag = € 606,81

4.2 Huurbetaling en -achterstand

4.2.1 Huurincasso

In het jaarplan 2025 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 2025 in vier gevallen niet gelukt;



- voorafgaand aan alle ontruimingen zijn de huurders aangeschreven, aangemeld bij Vroegsignalering en hebben huisbezoek gehad van één van onze woonconsulenten. Van de vier ontruimingen hebben drie huurders de sleutel zelf ingeleverd en de laatste heeft de woning leeg achtergelaten;
- daarnaast hebben we 3 huurders vanwege overlast of woonfraude laten weten dat we een ontruimingsprocedure gaan starten, maar zijn we uiteindelijk in goed overleg en in samenwerking met hulpverlening met huurders overeengekomen dat de huur zelf werd opgezegd. Ook heeft de gemeente 1 woning gesloten vanwege aanwezigheid van drugs en/of drugshandel en hebben we de huurder zover gekregen de huur zelf op te zeggen.

Door een actief incassobeleid en de Vroegsignalering is de achterstand van zittende huurders gedaald. De daling van het percentage vertrokken huurders komt doordat we de mutatie-nota's van (overleden) huurders hebben afgeboekt. Ook het aantal huurders bij de deurwaarder is afgenomen. Door nauwe samenwerking met de gemeenten, zorgpartijen en andere betrokken organisaties proberen we huurachterstanden te voorkomen.

Tabel 4.2 Huurachterstanden

	2025	2024
Achterstand zittende huurders %	0,30%	0,51%
Achterstand vertrokken huurders %	0,13%	0,98%
Achterstand totaal %	0,43%	1,49%
Aantal huurders bij deurwaarder	99	123
Aantal ontruimingen	4	4

4.2.2 Armoede en schuldenaanpak

Al jaren werken we in alle gemeenten met de Voorzieningenwijzer. Via dit instrument kunnen huurders inzicht krijgen in mogelijke besparingen en subsidies. We zijn met iedere gemeente in ons werkgebied in de prestatieafspraken overeengekomen om dit te gebruiken. Middels de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening hebben de 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.

451-165

**5 Wonen en werken
doen we groen**



5.1 Duurzaamheid en energiebeleid

We zijn in 2025 begonnen om onze duurzaamheidsvisie, die in 2023 is ontwikkeld en vastgesteld, te herijken. De herijking richt zich voornamelijk op het maken van een toekomstvaste visie waarbij de uitwerking meer bij de afdelingen wordt gelegd en in de visie zelf minder vanuit technische oplossingen zal worden uitgegaan. Dit wordt in 2026 verder afgerond. De huidige visie is breed en gaat over onze bedrijfsvoering, maar ook over onze uitvraag aan aannemers bij projecten. We kijken naar onze eigen duurzaamheid, maar ook hoe we bijvoorbeeld de omgeving bij een project kunnen herstellen.

De manier waarop wij denken over duurzaamheid is het resultaat van samenwerking en veel aandacht voor het onderwerp, onder andere in 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. De volgende stap is om duurzaam denken en doen te integreren in onze bedrijfsprocessen. Dit doen we vanaf 2026 volgens onze nieuwe visie op duurzaamheid.

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 projectmatig onderhoud uit te voeren. Conform de wetgeving vragen wij geen huurverhoging voor verduurzamingsmaatregelen aan de huurders. Wij passen wel de streefhuren van verduurzaamde woningen aan.

5.2 Woonlasten en energetische maatregelen

Tabel 5.1: overzicht van energielabels op 31-12-2025

Labels	Aantal
A en beter	41%
B	16%
C	22%
D	9%
E of slechter	10%
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 het streven naar duurzaamheid en betaalbaarheid is om uiterlijk eind 2028 geen woningen met EFG-labels meer te hebben. We hebben dit doel inmiddels al zo goed als bereikt. De technische afronding van dit omvangrijke project is eind 2024 gerealiseerd. Wat nog rest is de verwerking en afmelding van de labels door Socotec. Helaas kost dit erg veel tijd en heeft het tot Q1 2026 geduurd voordat ook dit deel gereed was. Alleen de woningen die in een sloop-nieuwbouwttraject zitten, kunnen nog een slechter label hebben.

We hebben in 2025 op 147 woningen zonnepanelen gelegd en 64 gasloze woningen aan onze voorraad toegevoegd. 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. Begin 2026 heeft Nijestee zich met zijn 16.000 woningen bij GeWOON Groen aangesloten.



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 2025 is er via GeWOON Groen onder meer het volgende gedaan en/of bereikt:

- start met biobased daken dankzij de MEER-subsidie
- PvE biobased nieuwbouw
- enquête energiegebruik onder bewoners
- 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

Al een aantal jaren staat de leefbaarheid in de buurten en wijken waar wij onze huurwoningen hebben steeds meer onder druk. 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.

Ook zien we dat mensen met een zorgvraag langer in hun (huur)woning wonen. Door de vergrijzing neemt de zorgvraag de komende jaren nog verder toe. Daarnaast zijn mensen met psychiatrische problematiek vaker aangewezen op huurwoningen. Dit heeft zijn effect op direct omwonenden van deze mensen. Door het passend toewijzen zien we bovendien dat er steeds meer sprake is van een eenzijdige wijkopbouw en dat de veerkracht in wijken achteruit gaat. 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.

In 2025 is de visie op leefbaarheid met input van onze huurders, samenwerkingspartners en medewerkers opgesteld. We hebben waardevolle gesprekken gevoerd welke hebben geleid tot mooie inzichten in wat men een leefbare buurt vindt. Dit hebben we vertaald naar een ambitie waarin we bijdragen aan buurten waar mensen zich thuis kunnen voelen, elkaar groeten, helpen en aanspreken. Leefbaarheid begint bij een veilige en verzorgde woning, maar gaat verder dan dat. Een prettige, sociale en fysieke woonomgeving waar mensen zich veilig voelen, contact mogelijk is en de omgeving verzorgd is. Waarbij we maatwerk bieden en de samenwerking opzoeken met onze partners. Zichtbaarheid is daarbij een belangrijke factor. We werken vanuit vijf rollen: zichtbaar en aanspreekbaar zijn, signaleren en alert zijn, organiseren, faciliteren en vooruit kijken. Leefbaarheid is geen project, maar een manier van werken en samenleven. Met aandacht, respect en betrokkenheid willen we het verschil maken. We nemen er ruim de tijd voor om deze visie in de organisatie te omarmen.

Door het jaar heen zijn er diverse leefbaarheidsactiviteiten uitgevoerd conform het begrote leefbaarheidsbudget. Ten opzichte van 2024 hebben we in 2025 meer tijd besteed aan het oppakken van leefbaarheidsprojecten, veelal samen met onze huurders. In de volgende paragraaf wordt per gemeente vermeld wat de belangrijkste leefbaarheidsactiviteiten in 2025 waren.

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 2025 weer gebeurd.

6.2.1 Gemeente Eemsdelta

In 2025 hebben de vier in de gemeente Eemsdelta werkzame corporaties gezamenlijk een bod uitgebracht. Het bod en de prestatieafspraken zijn in 2025 voor een periode van twee jaar afgesloten. In 2026 beginnen gemeente, huurdersorganisatie en de corporaties met het maken van meerjarige kaderafspraken. In 2025 zijn de afspraken uit 2024 gemonitord en de voortgang is besproken. Hieruit is gebleken dat we goed op koers liggen met de uitvoering van de prestatieafspraken. Vrijwel alle afspraken zijn afgerond of gestart.

In Appingedam is al geruime tijd de uitvoering van een zeer omvangrijke versterkingsoperatie aan de gang. In dit traject worden een groot aantal woningen versterkt of gesloopt en weer herbouwd. Dit vergt veel van bewoners en organisaties. In de versterkingsoperaties zoeken we zoveel mogelijk de samenwerking en ook in 2025 hebben er weer veel gesprekken plaatsgevonden tussen ons en de gemeente, de NCG en het ministerie. Daarnaast zijn er diverse projectgroepen bezig met de verschillende projecten.

Groninger Huis heeft 167 woningen in de batch 1588 en 39 woningen in het project Hart van Opwierde. Ook lopen er sloop-nieuwbouwtrajecten in de Derk Boeremastraat en Karel Doormanlaan in Appingedam en in de wijk Tjamsweer. In totaal gaat dat om 66 woningen.

In 2025 is er veel tijd besteed aan de woningen in de Patrimoniumstraat en de 64 'steenstripwoningen' in Appingedam, in totaal 88 woningen. Deze woningen waren onderdeel van het door de bewoners opgestelde 'zwartboek' waarvan staatssecretaris Vijlbrief heeft toegezegd dat dit wordt opgelost. Hierover is intensief overleg gevoerd met het ministerie van BZK en de NCG. Het kabinet heeft 45 miljoen euro opgenomen in de Rijksbegroting om deze kwesties ook daadwerkelijk op te lossen. Momenteel lopen de gesprekken over de laatste punten van deze projecten.

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.

In het kader van leefbaarheid hebben wij in 2025 in de gemeente Eemsdelta diverse activiteiten uitgevoerd. De belangrijkste zijn:

- op diverse plekken in Appingedam hebben we plantenbakken geplaatst om de straten te vergroenen;
- bij een seniorencomplex in Appingedam stond een tuinbankje die door vandalisme was vernield. Op verzoek van bewoners hebben we een nieuw bankje geplaatst en de bestrating erom heen aangepakt;
- bij een drietal complexen hebben we de algemene ruimten en bepaalde onderdelen aan de buitenzijde schoongemaakt op verzoek van huurders;



- samen met de NCG hebben we een opruimactie bij een sloop/nieuwbouw project georganiseerd waar we samen met bewoners flink wat grofvuil en huisraad hebben afgevoerd;
- we hebben een doorbraak gerealiseerd in een hoarding- en vervuilingcasus, waar we samen met gemeente en hulpverlening bewoners weer veilig en gezond kunnen laten wonen.

In de gemeente Eemsdelta maken we deel uit van de Pact tegen de Eenzaamheid samen met nog veel andere (maatschappelijke) organisaties met als doel de eenzaamheid onder de inwoners te verminderen. Vanuit deze samenwerking worden jaarlijks diverse activiteiten georganiseerd en aandacht gevraagd voor eenzaamheid.

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. We hebben regelmatig contact over de voortgang van herstructurering en de nieuwbouwplannen. Ook in de werkgroep Vastgoedsturing is overleg over de prognoses, de te volgen koers voor de gemeente en wijkanalyses.

6.2.2 Gemeente Oldambt

In 2025 hebben we in de gemeente Oldambt een bod uitgebracht en hebben we samen met de gemeente, huurdersorganisaties en andere corporaties gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2026. Om deze langetermijnopgave goed te verankeren, werken we in de gemeente Oldambt toe naar meerjarige prestatieafspraken met jaarlijkse evaluatiemomenten en gezamenlijke werksessies om de voortgang te volgen en bij te sturen waar nodig. In 2025 zijn de afspraken uit 2024 gemonitord en de voortgang is besproken.

De sociaal-economische status van Oost-Groningen, en dus de gemeente Oldambt, behoort tot de laagste in Nederland en daardoor staat de betaalbaarheid structureel onder druk. Betaalbaarheid is één van de speerpunten van beleid van Groninger Huis. Daarom zijn de strategieën in de dorpen in Oldambt 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. Groninger Huis neemt de komende jaren uitgebreide duurzaamheidsmaatregelen in Nieuwolda.

In het kader van leefbaarheid hebben wij in 2025 in de gemeente Oldambt diverse activiteiten uitgevoerd. Deze zijn onder andere:

- In navolging op de acties in het najaar van 2024 hebben bewoners hun voorkeur uitgesproken over de kleurwijziging van de recreatieruimte en gangen in de Goldhoornhof in Oostwold. Dit heeft er mede voor gezorgd dat het onderlinge contact is verbeterd en bewoners weer vaker gebruik maken van de recreatieruimte.
- In Nieuwolda hebben we een kantoortje ingericht voor onze medewerkers, die in de gemeente Oldambt werken, en waar huurders ons kunnen ontmoeten.
- In Oostwold hebben we bij een woning vanwege heftige vervuiling en hoarding in overleg met huurder en hulpverlening een container ingezet, zodat er spullen afgevoerd kunnen worden.
- We sloten proactief aan bij de gemeentelijke woontafel om overlastcasussen te bespreken.



6.2.3 Gemeente Midden-Groningen

In 2025 hebben we in de gemeente Midden-Groningen geen bod uitgebracht. In goed overleg met alle partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) hebben we geconstateerd dat een bod uitbrengen overbodig is. We hebben regelmatig overleg en weten van elkaar wat onze opgave is. We hebben de prestatieafspraken van 2024 geëvalueerd en hebben nieuwe afspraken gemaakt voor 2026. Ook hebben we een start gemaakt met maken van nieuwe kaderafspraken voor de periode 2026 t/m 2030.

We hebben 2 appartementencomplexen opgeleverd en verhuurd

- Van Linschotenstraat Hoogezand, 18 appartementen
- Winkelhoek, 33 appartementen

Daarnaast hebben we in 'Het Oude Postkantoor' in Sappemeer 11 studio's gerealiseerd. In samenwerking met de gemeente en maatschappelijke organisaties worden deze studio's verhuurd aan kwetsbare jongeren.

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 2025 ook weer gelukt.

In het kader van leefbaarheid zijn in 2025 in de gemeente Midden-Groningen diverse projecten door ons uitgevoerd. Hieronder een overzicht:

- Samen met collega-corporatie Lefier, de gemeente, de welzijnsorganisatie en politie is het Buurtloket opgezet waar bewoners van de gemeente terecht kunnen met vragen over wonen, welzijn, zorg en veiligheid. Op vaste momenten kunnen bewoners in de wijk terecht om één van de medewerkers van deze organisaties te spreken. Vanuit Groninger Huis haakt de woonconsulent aan en is regelmatig op een Buurtloket te vinden.
- Op verzoek van het hospice in Hoogezand, welke een pand van ons huurt aan de Kerkstraat, hebben wij een geveltuintje aangebracht om het aanzicht van het pand wat vriendelijker te maken en de straat te vergroenen.
- Ter voorbereiding op de schilderwerkzaamheden aan de binnenzijde van appartementencomplex Alexanderflat in het centrum van Hoogezand hebben we een kleurendeskundige gevraagd om advies uit te brengen om de galerijen en binnenmuren frisser en passender te maken met als doel een fijnere woonomgeving te creëren.
- De laatste werkzaamheden in de recreatieruimte in de Melkwegflat worden binnenkort afgerond, zodat de bewoners weer gebruik kunnen maken van deze frisse, vernieuwde ruimte.
- Bij een langsepende geluidsoverlast zaak in Muntendam hebben we voor het eerst de geluidskoffer van Burenlawaii.nu ingezet. Hiermee kunnen we zogenaamde geluidsoverlast objectiveren. Op basis van deze ervaring hebben we besloten zelf een geluidskoffer aan te schaffen.
- Vanwege aanhoudende overlast van duiven bij een complex in Hoogezand hebben we samen met een plaagdierbestrijder duiven op een diervriendelijke manier gevangen en samen met bewoners het afvalprobleem aangepakt.
- We hebben samen met de HAG op het Samen voor Elkaar-festival in Hoogezand gestaan en inwoners van de gemeente getraakteerd op een praatje en een lekker ijsje.
- In een te slopen complex in Hoogezand hebben we samen met wijkbewoners, gemeente en collega-corporatie Lefier de bovenste ramen voorzien van foto's.
- Er was veel overlast in de Melkwegflat. De woonconsulenten zijn hier actief bezig om dit te verbeteren, zijn regelmatig in het complex te zien en pakken diverse overlastgevers aan.



- In Hoogezand hebben we het afgelopen kwartaal een drietal heftige overlastcasussen aangepakt, waarbij de overlastgevers zijn verhuisd na goed overleg en in afstemming met hulpverlening. Ontruiming hebben we hiermee kunnen voorkomen.
- Met de gemeente Midden-Groningen hebben we werkafspraken gemaakt op het gebied van de Wet Damocles*.
- Om overlast van kauwen bij een galerij aan te pakken hebben we een net geplaatst.
- In december hebben we samen met onze partners vanuit het Buurtloket een aantal milieustraten georganiseerd om overlast tijdens oud&nieuw te voorkomen.
- We hebben beveiliging ingeschakeld bij een wooncomplex waar deels leegstand is en veel overlast van buitenaf wordt ervaren.

*Artikel 13b Opiumwet – ook wel aangeduid als de Wet Damocles – biedt de burgemeester de mogelijkheid om drugshandel te bestrijden door middel van het opleggen van een last onder bestuursdwang.

6.3 Omvang maatschappelijke investeringen

In 2025 hebben wij in totaal ruim € 854.000 bijgedragen aan leefbaarheid. Ons uitgangspunt is dat financiële bijdragen aan leefbaarheidsprojecten passen binnen de wet- en regelgeving en binnen het afwegingskader dat Groninger Huis hiervoor heeft opgesteld.

In tabel 6.2 hebben we onze investeringen verder uitgesplitst. De toegerekende kosten in die tabel zijn de personeelskosten van medewerkers die voor leefbaarheid worden ingezet.

Tabel 6.2: Overzicht maatschappelijke investeringen 2025

Uitgaven leefbaarheid	Midden-Groningen	Eemsdelta	Oldambt	Totaal
Aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur	20.064	23.913	22.414	66.391
Activiteiten gericht op ontmoeting huurders	2.436	4.253	10.219	16.908
Ondersteuning HAG	22.039	11.999	3.380	37.418
Schoon, heel en veilig woonmaatschappelijk werk	643	1.759	44	2.445
Toegerekende kosten	31.310	7.553	4.589	43.452
	405.079	220.549	62.119	687.748
	481.571	270.026	102.764	854.361
Aantal DAEB vhe's	3104	1690	476	5.270
Inzet fte	4	2,25	0,75	7
Gemiddeld bedrag per vhe	155	160	216	162

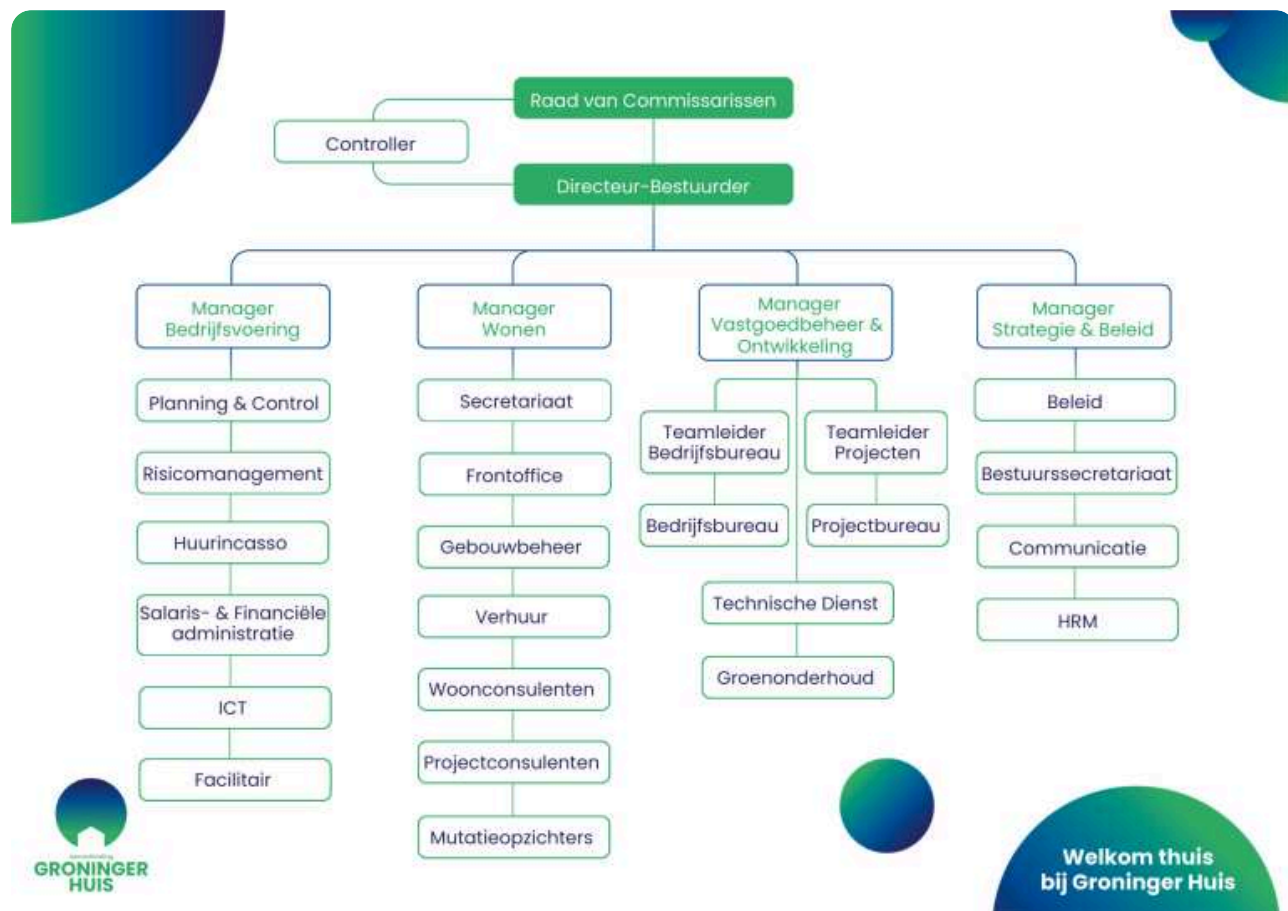


7 Groninger Huis in ontwikkeling



7.1 Opbouw en samenstelling werkorganisatie

De organisatie van Groninger Huis was eind 2025 opgebouwd overeenkomstig onderstaand organogram



Eind 2025 bestond de organisatie uit 75 medewerkers (69,0 fte) exclusief de vijf leden van de RvC. Er werkten op 31 december 2025 vijf 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. Daarnaast hebben wij vakmannen buurtonderhoud voor onderhoud groenen 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 vastgestelde strategische koers en is erop gericht om qua personeelsformatie een zo evenwichtig mogelijke afstemming 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. 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. Het generieke functiehuis dat in 2024 is ontwikkeld en in 2025 is geëffectueerd, draagt hieraan bij.



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 2025 volop aandacht voor is geweest.

Het ingezette HR-beleid, dat gericht is op blijven ontwikkelen, het met elkaar in gesprek gaan en blijven, een open cultuur, het stimuleren van eigen regie en het blijvend aanmoedigen van mobiliteit, biedt de organisatie ruimte verder door te groeien naar een duurzame en effectieve organisatie. Hierbij past ook aandacht voor duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers. Hier zal ook in het komend jaar volop aandacht voor zijn, onder andere door een nieuwe aanpak van het Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO). Eind 2025 is hier een start mee gemaakt. Daar waar het MTO doorgaans een eenmalige uitvraag is gaan wij in 2026 kort cyclisch monitoren om snel te kunnen evalueren en bij te sturen. Deze methodiek is gericht op continue aandacht voor de werkbeleving en om continu te kunnen blijven verbeteren.

Weerbaarheid is ook 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 verharderen. Daar komt nog bij dat in onze buurten de sociale problemen groter worden; er zijn simpelweg meer mensen die hun draai niet kunnen vinden in de samenleving of geestelijk verward zijn.

Om antwoorden te vinden op deze groeiende complexe problematiek in onze samenleving hebben wij in 2024 alle medewerkers van Groninger Huis een training "herkennen van LVB" aangeboden. Deze training biedt handvatten voor het herkennen c.q. "vroeg-signaleren" van Licht Verstandelijke Bependingen en om hier adequaat mee om te gaan. In 2025 hebben wij hier een vervolg aan gegeven door al onze medewerkers te trainen hoe om te gaan met agressief gedrag. Er is hierbij een onderscheid gemaakt in medewerkers die dagelijks met huurders te maken hebben en medewerkers die werkzaam zijn op kantoor. De medewerkers die een verhoogde kans hebben om geconfronteerd te worden met agressief gedrag hebben een basis training gehad gevolgd door een verdiepingstraining in een van onze woningen.

De medewerkers van kantoor hebben de basistraining gehad. Eveneens is op kantoor een Agressie Interventie Team (AIT) ingesteld. Deze wordt in 2026 getraind om adequaat te kunnen handelen bij agressie-incidenten op kantoor.

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 2025

Leeftijdsopbouw	Aantal
< 30 jaar	9
30 tot 40 jaar	13
40 tot 50 jaar	18
50 tot 60 jaar	23
> 60 jaar	12

Tabel 7.2: Opbouw en samenstelling werkorganisatie per 31 december 2025

	Totaal	Mannen	Vrouwen
Aantal personeelsleden	75	49	26
Gemiddelde leeftijd	46,62	46,33	47,19
Gemiddelde diensttijd	10	9	12
Instroom in 2025	10	7	3
Uitstroom 2025	11	7	4
Totaal formatie	75	49	26



	Totaal	Mannen	Vrouwen
Directie en MT	7	4	3
Strategie en Beleid	5	1	4
Wonen	16	10	6
Bedrijfsvoering	12	3	9
V & O binnen	17	13	4
V & O buiten	18	18	0
Totaal	75	49	26

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 2025 hebben we € 101.879,65 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 voor goede fysieke en veilige werkomstandigheden en ergonomisch verantwoorde werkplekken in. Daarnaast stimuleren we goede arbeidsverhoudingen en een prettige en stabiele werksfeer. Dit zijn 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).



In het kader van het bieden van welzijn en veiligheid aan onze medewerkers zijn wij in 2024 overgestapt naar een andere vertrouwenspersoon. Reden hiervoor was een meer persoonlijke benadering, zichtbaarheid en laagdrempeligheid van deze nieuwe vertrouwenspersoon. In 2025 is gebleken dat deze zichtbaarheid en laagdrempeligheid zijn vruchten heeft afgeworpen. Er zijn drie meldingen geweest die in goede afstemming de aandacht hebben gekregen die het verdiende.

7.4 Verzuimcijfers

Over heel 2025 bedroeg het gemiddelde verzuimpercentage 4,86% ten opzichte van 5,5% in 2024. 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 = kort verzuim	3,46%
2 – 6 weken = middellang verzuim	0,74%
7 weken – 1 jaar = lang verzuim	0,66%
> 1 jaar	0,00%

Het verzuimpercentage per leeftijdscategorie ziet er als volgt uit:

Tabel 7.4: Verzuimpercentage per leeftijdscategorie

Leeftijdscategorie	Verzuimpercentage
18 t/m 24 jaar	2,38%
25 t/m 34 jaar	18,22%
35 t/m 44 jaar	19,35%
45 t/m 54 jaar	30,28%
55 t/m 64 jaar	28,81%
65 jaar of ouder	0,96%

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 2025 heeft de bestuurder in haar rol als werkgever vier 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 2025 dat als bijlage in dit volkshuisvestingsverslag is opgenomen.

Naast de tijd voor werk vinden we binnen GroningerHuis 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 neemt onze dienstverlening een belangrijke plaats in. 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.

De in 2024 ingezette acties om onze dienstverlening te verbeteren, zijn in 2025 voortgezet. Met een ambassadeursteam, bestaande uit collega's van alle afdelingen, zijn 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. Omdat we zien dat de omgeving steeds meer van ons blijft vragen, zetten we hier de komende jaren nog intensiever op in.

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 2025 plaatsgevonden. Maandelijks worden onze huurders bevestigd 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 2025 weergegeven.

Tabel 8.1 Kerncijfers KWH 2025

	2025	Tevreden	Aantal	Landelijk
Nieuwe huurders	8,1	96%	100	7,8
Vertrokken huurders	7,8	90%	81	7,9
Onderhoud	7,5	90%	134	7,5
Reparaties	7,9	91%	599	8,3

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 2025 hebben we deze doelstelling, net als in 2024, ruimschoots gehaald. In tabel 8.2 is het resultaat over 2025 weergegeven.

Tabel 8.2 Overzicht eerstelijnscontacten 2025

	Totaal
Aantal eerstelijnscontacten per telefoon	34.149
% direct beantwoord	89,80%



Via ons online portaal Mijn Groninger Huis kunnen huurders zelf digitaal een aantal zaken regelen. Op dit moment heeft ongeveer 40% 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.

In 2025 hebben we onder de lezers van ons huurdersblad 'Groninger Thuis' een onderzoek uitgevoerd naar hun leesbehoefte, waar men graag over wil lezen en of de voorkeur uitgaat naar een fysiek of digitaal huurdersblad. Zo'n 8% van alle mensen die het blad ontvangt, gaf zijn mening. Dat is maar een klein deel van onze huurders. Maar van deze huurders gaf 90% aan het blad te lezen en erg tevreden te zijn over de inhoud van het blad. Daarbij viel op dat het de meeste lezers 65 jaar of ouder zijn en dat zij een papieren versie belangrijk vinden. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hebben we besloten om een overstap te maken naar een digitaal huurdersblad, maar dat huurders bij ons aan kunnen geven als ze het blad nog fysiek willen blijven ontvangen. Op deze manier willen we ervoor zorgen dat aansluiten bij de behoeften van al onze huurders.

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 2025 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 2025 vijf keer advies gevraagd en ontvangen van de HAG. De onderwerpen waarover advies is gevraagd waren de jaarlijkse huurverhoging, het beleid sociale urgentie, basiskwaliteit, aanpassing addendum sociaal statuut bij versterking en een tijdelijke urgentieregeling voor 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 meegedacht over de uitgifte van energiedisplays onder onze huurders en zijn in Q4 betrokken geweest bij de herijking van de strategische koers.

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 2025 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 2025 hebben 51 huurders bij Groninger Huis geklaagd over de dienstverlening of de genomen besluiten. Het aantal geregistreerde klachten is ten opzichte van 2024 (41) licht gestegen. De belangrijkste klachten worden veroorzaakt door onvoldoende communicatie tussen ons en de huurder.

In 2025 hebben we een begin gemaakt met het verbeteren van de registratie en afhandeling van klachten. Hiermee willen we onze dienstverlening verbeteren en uiteindelijk het aantal klachten verminderen. Na de definitieve invoering, begin 2026, 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 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 benoemingscommissie, 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 2025 is er één klacht ter beoordeling aan de geschillencommissie voorgelegd die betrekking had op de dienstverlening of besluiten van Groninger Huis. Groninger Huis heeft het advies van de geschillencommissie in deze zaak opgevolgd. In 2025 zijn er door huurders geen zaken voorgelegd aan de huurcommissie.



9 ESG Rapportage



ESG Groninger Huis

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 2025 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.

9.1 ESG doelen en resultaten

Doel	Beschrijving	Strategie	Resultaat
1	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	- Nieuw streefhuurbeleid (4.1.1) - Vroegsignalering (4.2)
7	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.	- geen EFG labels meer (5.2) - op 147 woningen zonnepanelen gelegd (5.2) - circulair slopen - GeWOON Groen (5.3)
10	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.	Transparante toewijzing (3.3)
11	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.	- Wensportefeuille (1.2) - PvE voor nieuwbouw - Huurbeleid (4.1.3)
12	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.	- Circulair slopen en bouwen. - Low tech
17	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	- Prestatieafspraken (6) - GeWOON Groen (5.3) - HAG (8.1.3)



**10 Financiële verantwoording:
resultaat, verwachtingen,
risicomangement**



10.1 Jaarrekening 2025

De jaarrekening 2025 is ingericht volgens het functionele model, conform de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2025. 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 2025 bedraagt € 45,4 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 € 8,2 miljoen positief zichtbaar is.

Tabel 10.1 Resultaat (x € 1.000)

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
Totale opbrengsten	41.001	40.594	38.076
Totale kosten	-28.187	-29.971	-26.198
Waardeveranderingen vastgoed	39.343	-932	20.441
Saldo financiële baten en lasten	-4.549	-4.576	-4.416
Belastingen	-2.116	-1.931	-1.476
Resultaat	45.491	3.184	26.428
Niet beïnvloedbare posten in het resultaat:			
Belastingen	2.116	1.931	1.476
Waardeveranderingen	-39.343	932	-20.441
Genormaliseerd resultaat	8.264	6.047	7.463

De waardeveranderingen bestaan uit niet-gerealiseerde en overige waardeveranderingen. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen ontstaan door herwaardering van het vastgoed. De overige waardeveranderingen hebben betrekking op mutaties in de voorziening voor onrendabele investeringen. In het verslagjaar zijn enkele projecten later gestart of juist eerder afgerond dan in de begroting was voorzien. Daarnaast is de niet-gerealiseerde waardeverandering hoger uitgevallen dan begroot.

10.2 Controle, verslaglegging en regelgeving

De externe controle van onze jaarstukken is in 2025 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. Op verschillende onderdelen wordt 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.



10.3 De financiële toekomst

10.3.1 Woningen

In 2025 zijn zeven woningen en één bedrijfspand verkocht. De technische instandhouding en verbetering van onze woningen vergen onverminderd grote investeringen. Bovendien hebben we te maken met onrendabele energiemaatregelen, de regelgeving omtrent asbestsanering en beperkte mogelijkheden tot verhoging van de huuropbrengsten.

10.3.2 Aardbevingsproblematiek

Maar het grootste aandachtspunt is en blijft de aardbevingsproblematiek in een deel van ons werkgebied. Door de gaswinning door de NAM vinden er in ons gebied aardshokken plaats waardoor de woningen schade kunnen oplopen. Daarnaast zijn de bevingen een extra aanslag op het toch al aangetaste imago van Noord- en Oost-Groningen. Ook zien we de bevingen en de daarmee gepaard gaande herstel-, verstevigings- en verduurzamingswerkzaamheden, maar ook sloop en vervangende nieuwbouw als een kans het woningbezit in dit deel van ons gebied versneld te verbeteren en te verduurzamen.

Bestuursakkoord

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

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



Nij Begun

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

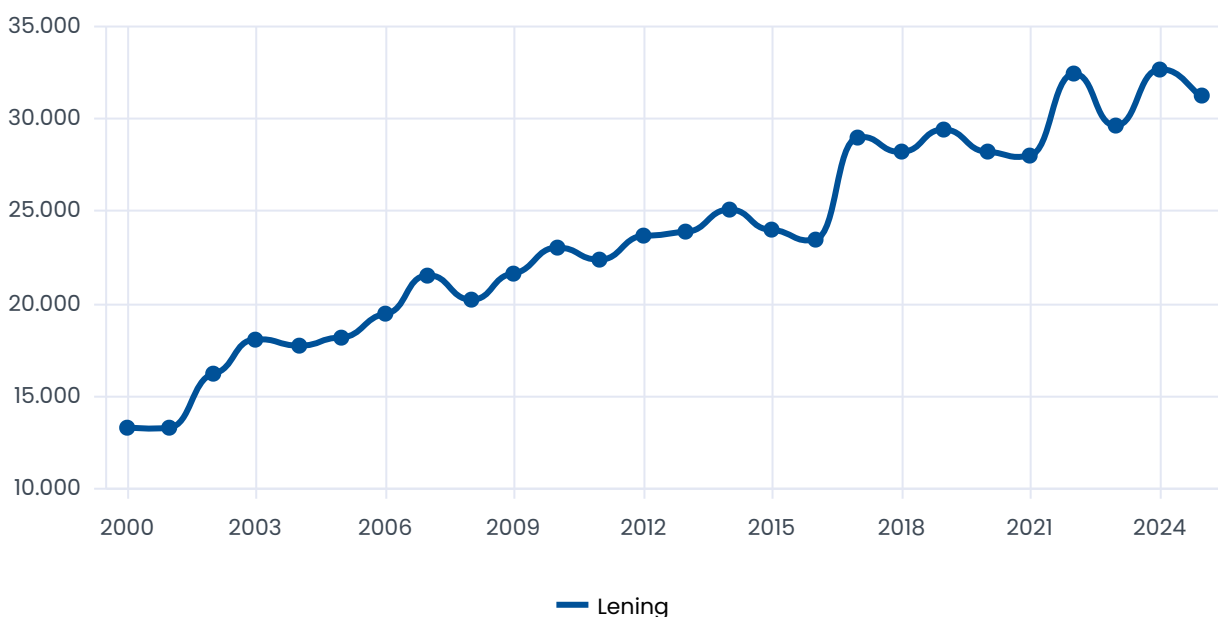
De Groningse overheden reageerden met 'Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen'. Dit is een eerste richting voor herstel en perspectief. Want wat moet er gebeuren om schadeafhandeling en versterking milder, menselijker en makkelijker te maken? Hoe bieden wij jongeren dezelfde kansen die leeftijdsgenoten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

Het kabinet verwerkte haar ambities in de kabinetsreactie 'Nij Begun': een pakket met 50 maatregelen voor Groningen en Noord-Drenthe. De noodzakelijke voorwaarde voor de 50 maatregelen is een definitief einde aan de gaswinning uit het Groningenveld. De woningcorporaties hebben ook te maken met een groot aantal maatregelen, waaronder onder andere maatregel 12-B, maatregel 16, maatregel 28 en 29.

10.3.3 Schuld per woning

Een ander aspect waar we alert op zullen moeten blijven is de ontwikkeling van de leningenportefeuille. De schuld per woning is in de afgelopen jaren geleidelijk gestegen naar € 31.000. Als we dit vergelijken met andere corporaties dan is dit niet hoog. De Loan-to-Value blijft langjarig 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 2025 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. De opgave is gefinancierd vanuit inkomende kasstromen en vergoedingen en subsidies als gevolg van de aardbevingsproblematiek. 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 Marktwaarde en beleidswaarde

10.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In het jaar 2025 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 marktwaarde gezorgd. De totale waarde is € 755 miljoen inclusief verbeteringen (2024: € 709 miljoen).

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 marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde 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 marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Hierdoor wordt de beleidswaarde niet meer afgeleid van de marktwaarde door middel van het toepassen van de afslagen inzake beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

De gewijzigde punten in de beleidswaarde vanaf verslagjaar 2024 zijn:

- Het aanpassen van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij een sociale verhuurder. In het handboek modelmatig waarderen marktwaarde is voor 2025 de volgende disconteringsvoet opgenomen: DAEB: 4,22% (2024: 4,17%) en niet-DAEB: 4,76% (2024:4,70%)
- 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 2025 is voor label E: € 5.056, voor label F: € 9.399, voor label G: € 15.955.

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 waardebeoordeling 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 2025 € 320 miljoen (2024: € 310 miljoen).

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 405 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen bij het vermogen inbegrepen (2024: € 370 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 waarden 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 markthuur 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 2025
ICR	≥ 1,4	2,5
LTV	≤ 70%	53%
Solvabiliteit	≥ 30%	45%
Dekkingsratio	≤ 70%	22%
Onderpandratio	≤ 70%	21%

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 2025. Dit komt neer op bedrag van € 30,3 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.

Eind 2025 is een vervolgplan risicomanagement opgesteld. Hierin staan acht stappen beschreven die we in 2026 gaan oppakken op het gebied van risicomanagement.



10.6.2 Operationele risico's en procesgericht werken

In 2025 zijn er een aantal processen geoptimaliseerd en vastgelegd. Verder heeft de projectgroep datakwaliteit stappen gezet in het optimaliseren van onze data.

Naast het uitvoeren van periodieke controles op processen, zogenaamde eerstelijnscontroles, gaan we verder met het vastleggen van processen volgens een afgesproken methodiek. 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*



woonstichting

**GRONINGER
HUIS**

groningerhuis.nl

11 Kengetallen



	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden					
Beginvoorraad DAEB bezit	5.305	5.303	5.301	4.415	4.394
Toename i.v.m. splitsing Marenland	0	0	0	881	0
Nieuwbouw / aankoop	65	61	25	37	56
Sloop	-28	-58	-16	-44	-31
Verkoop	-7	-1	-6	-6	-4
Herverdeling / herclassificatie	0	0	-1	18	0
Eindvoorraad DAEB bezit	5.335	5.305	5.303	5.301	4.415
Niet-DAEB bezit	439	390	394	277	277
Toename i.v.m. splitsing Marenland	0	0	0	124	0
Sloop	-31	0	0	0	0
Verkoop	-1	-2	-4	-4	0
Herverdeling / herclassificatie	25	51	0	-3	0
Eindvoorraad niet-DAEB bezit	432	439	390	394	277
Totaal bezit	5.767	5.744	5.693	5.695	4.692
Aantal naar soort					
Woningen	5.182	5.178	5.177	5.177	4.383
Intramuraal zorgvastgoed	168	141	141	141	74
Bedrijfspannen	20	21	20	21	24
Parkeervoorzieningen	397	404	355	356	211
	5.767	5.744	5.693	5.695	4.692
Kwaliteit en onderhoud					
Woningen naar bouwjaar					
tot 1945	58	46	46	46	23
1945 - 1959	243	273	274	291	334
1960 - 1969	1.033	1.035	1.046	1.047	1.008
1970 - 1979	1.457	1.492	1.539	1.540	1.375
1980 - 1989	801	802	793	793	605
1990 - 1999	326	326	326	329	271
2000 - 2009	566	566	566	567	481
2010-2019	268	273	274	276	246
2020 en later	430	365	313	288	40
	5.182	5.178	5.177	5.177	4.383
Onderhoudsuitgaven per woning					
Planmatig onderhoud in euro's	1.675	1.547	1.495	985	1.147
Niet planmatig onderhoud in euro's	759	845	873	470	540
Totaal per woning in euro's	2.434	2.391	2.368	1.455	1.687
<u>Reparatieverzoeken</u>					
Aantal reparatieverzoeken **)	12.366	12.103	10.274	6.955	7.858
Per woning	2,4	2,3	2,0	1,6	1,8



	2025	2024	2023	2022	2021
Huur en verhuur					
Gemiddeld aantal punten WWS **)	160,7	159,5	150,0	145,4	144,7
Aantal woningen naar huurprijsklasse					
Goedkoop	431 (8%)	445 (9%)	713 (14%)	719 (14%)	746 (17%)
Betaalbaar laag	3.839 (74%)	3.867 (75%)	3.802 (73%)	3.450 (67%)	3.334 (76%)
Betaalbaar hoog	426 (8%)	362 (7%)	301 (6%)	636 (12%)	134 (3%)
Duur tot huurtoeslaggrens	407 (8%)	429 (8%)	278 (5%)	287 (6%)	123 (3%)
Middenhuur	76 (1%)				
Vrije sector	3 (0%)	75 (1%)	83 (2%)	85 (2%)	46 (1%)
Totaal	5.182 (100%)	5.178 (100%)	5.177 (100%)	5.177 (100%)	4.383 (100%)
Gemiddeld percentage huuraanpassing	4,26	4,26	0,38	1,6	0
Aantal mutaties **)	351	379	362	292	363
Mutatiegraad	6,8%	7,3%	7,0%	5,6%	8,3%
Huurderving (x € 1.000)	953	1.171	1.092	719	605
Huurderving in % van de jaarhuur	2,9%	3,2%	3,4%	2,3%	2,1%
Huurachterstand (x € 1.000)	685	722	639	411	299
Waarvan:					
Zittende huurders	301	283	310	226	108
Vertrokken huurders	384	440	329	185	191
Financiële continuïteit					
Eigen vermogen per woning (x € 1.000)	113	104	97	108	106
Gemiddelde lening per woning (x € 1.000)	32	34	30	32	28
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,5	1,6	1,2	4,0	2,6
Loan to Value (LTV)	53%	56%	62%	51%	53%
Solvabiliteit	45%	43%	32%	45%	45%
Dekkingsratio *)	22%	25%	24%	24%	26%
Onderpandratio	21%	25%	23%	24%	26%
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

Jaarverslag OR



12.1 Jaarverslag ondernemingsraad

2025 was voor de Ondernemingsraad een jaar van beweging, vernieuwing en groei. Het jaar begon met de onverwachte aankondiging van het vertrek van Ronald en Geerlinde naar een andere woningcorporatie. Tegelijkertijd bood het ruimte voor nieuwe collega's om als stagiair mee te lopen en te ontdekken of de OR-rol bij hen paste.

Deze open houding en nieuwsgierigheid vormden het startpunt om de OR bezetting en werkwijze opnieuw tegen het licht te houden. In april konden we met trots én plezier melden dat de OR weer compleet was. Met de komst van Coos en Mariska als nieuwe leden en de keuze van Ria om als vaste stagiaire aan te blijven sluiten, kregen we er niet alleen extra handen bij, maar ook nieuwe perspectieven.

Met deze nieuwe samenstelling keken we met hernieuwde energie naar onze rolverdeling, werkwijze en inzet. We volgden diverse trainingen om onze professionaliteit verder te vergroten en zo een constructieve gesprekspartner te zijn voor de directie. Deze professionaliseringslag helpt ons om scherper, effectiever en met meer vertrouwen op te treden in onze medezeggenschapstaken.



Zichtbaarheid en samenwerking

Daarnaast hebben we onze zichtbaarheid binnen Groninger Huis vergroot. Door onze agenda's en verslagen actief te delen op Thoes, geven we collega's een helder beeld van waar we mee bezig zijn en nodigen we hen uit om mee te denken of input te leveren. Ook zetten we onze kennismakingsgesprekken met nieuwe collega's voort, zodat de OR voor iedereen toegankelijk en herkenbaar blijft.

Buiten de organisatie zochten we de samenwerking nadrukkelijker op. We sloten meerdere keren aan bij het OR-platform voor corporaties om kennis en ervaringen uit te wisselen en namen actief deel aan de OR-bijeenkomsten van Loopbaaninitiatief. In 2026 nemen we zelfs de organisatie van één van deze bijeenkomsten op ons, samen met Wierden en Borgen. Een mooie kans om onze rol in het netwerk verder te versterken.

Tot slot mochten we meedenken in de werving van een nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen, met het aangekondigde vertrek van Rika Pot aan het einde van dit jaar. Het was waardevol om hierin actief suggesties te kunnen aandragen. Met de komst van Henk Jan Bolding kijken we



ernaar uit om de prettige samenwerking met de RvC voort te zetten.

2025 was daarmee een jaar waarin we als OR niet alleen hebben gebouwd aan onze eigen ontwikkeling, maar ook aan verbinding binnen Groninger Huis én daarbuiten. Met vertrouwen kijken we vooruit naar wat het komende jaar ons brengt.

OR leden

In 2025 bestond de OR afwisselend uit maximaal 6 leden:

Naam	Rol
Ronald Knapper / Coos Nicolai	Voorzitter
Nick Veendorp	Secretaris
Bert Antema	Lid
Nadine Jager	Lid
Geerlinde Rutgers / Mariska van der Tuin	Lid
Ria Rosies	Stagiair

Overleg directie, RvC en OR

De OR en de directie hebben in 2025 vijf keer vergaderd, waarvan één vergadering samen met de RvC. Aanvullend vergaderde de OR ook één keer zonder de directie met de RvC.

Onderwerpen 2025

De volgende zaken kwamen in onze vergaderingen aan de orde:

- Begroting 2026, kaderbrief en MJP
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek
- Evaluatie thuiswerkbeleid
- Agressiebeleid
- Magazijnconsignatie
- Implementatie van beleidsstukken
- Introductie en kennismaking nieuwe collega's
- Werving nieuwe OR leden
- Scholing OR
- Huurbevrozing
- Strategische koers
- Nieuwe samenstelling RvC

Instemmings- en adviesrecht

In 2025 heeft de OR in de volgende zaken instemming verleend:

- Evaluatie thuiswerkbeleid
- Agressiebeleid
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek

We adviseerden de directie over de:

- Magazijnconsignatie



OR per 1 januari 2026

In april 2025 kwamen twee plekken vrij. Mariska en Coos lieten hun interesse blijken, waardoor verkiezingen niet nodig waren. Op 7 april vond de eerste vergadering in de nieuwe samenstelling plaats.

Naam	Rol
Coos Nicolai	Voorzitter
Nick Veendorp	Secretaris
Bert Antema	Lid
Nadine Jager	Lid
Mariska van der Tuin	Lid
Ria Rosies	Stagiair

Rooster van aftreden

Naam	Aantreden	Aftreden
Bert Antema	Januari 2022	Januari 2027
Nadine Jager	December 2024	December 2028
Nick Veendorp	December 2024	December 2028
Mariska van der Tuin	April 2025	April 2029
Coos Nicolai	April 2025	April 2029
Ria Rosies	n.v.t.	n.v.t.



13 Jaarrekening



13.1 Balans

Balans per 31 december 2025

Activa	Toe- lichting	Balans 31-12-2025	Balans 31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	A01	725.949.395	679.538.842
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	A02	29.110.316	28.996.327
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	A03	700.271	685.929
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	A04	9.582.591	18.745.221
Totaal van vastgoedbeleggingen		765.342.574	727.966.320
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	A05	2.639.623	2.896.395
Totaal van materiële vast activa		2.639.623	2.896.395
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	A06	58.000	600.000
Totaal van financiële vaste activa		58.000	600.000
Totaal van vaste activa		768.040.197	731.462.715
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	A07	0	149.961
Totaal van voorraden		0	149.961
Vorderingen			
Huurdebiteuren	A08	171.456	177.133
Overige vorderingen	A09	311.997	349.266
Belastingen en premies van sociale verzekering	A10	3.845.000	5.483.000
Overlopende activa	A11	89.775	2.913.093
Totaal van vorderingen		4.418.228	8.922.492
Liquide middelen	A12	4.070.607	1.639.721
Totaal van vlottende activa		8.488.835	10.712.174
Totaal van activa		776.529.032	742.174.889



voor resultaatbestemming (bedragen x € 1)

Passiva	Toe- lichting	Balans 31-12-2025	Balans 31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	P01	405.120.876	369.654.848
Overige reserves	P02	135.708.492	144.746.419
Resultaat na belastingen van het boekjaar	P03	45.490.607	26.428.101
Totaal van eigen vermogen		586.319.975	540.829.368
Vorzieningen			
Vorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	P04	2.122.179	8.944.367
Latente belastingverplichtingen	P05	0	2.401.000
Overige voorzieningen	P06	950.086	882.015
Totaal van voorzieningen		3.072.264	12.227.382
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	P07	163.704.128	168.909.646
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	P08	580.020	602.365
Overige schulden	P09	24.296	24.296
Totaal van langlopende schulden		164.308.443	169.536.306
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	P10	7.717.068	8.301.248
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	P11	696.240	1.165.920
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	P12	1.385.136	2.134.436
Overlopende passiva	P13	13.029.905	7.980.230
Totaal van kortlopende schulden		22.828.349	19.581.833
Totaal van passiva		776.529.032	742.174.889



13.2 Winst- en verliesrekening

Functioneel model (bedragen x € 1)

Omschrijving	Toe- lichting	2025	2024
Huuropbrengsten	F01	37.652.510	35.677.305
Opbrengsten servicecontracten	F02	1.407.640	878.118
Lasten servicecontracten	F03	-1.679.810	-880.470
Overheidsbijdragen	F04	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	F05	-2.907.543	-2.812.784
Lasten onderhoudsactiviteiten	F06	-15.877.126	-15.928.337
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F07	-4.230.524	-3.025.654
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.365.147	13.908.179
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	F08	3.250.355	615.984
Toegerekende organisatiekosten	F09	-27.424	-12.447
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	F10	-1.755.581	-484.633
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.467.350	118.904
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	F11	-1.575.755	-1.317.169
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F12	40.881.721	21.777.326
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	F13	36.687	-18.780
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		39.342.653	20.441.377
Opbrengsten overige activiteiten	F14	433.904	1.407.683
Kosten overige activiteiten	F15	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		433.904	1.407.683
Overige organisatiekosten	F16	-2.598.589	-2.615.077
Kosten omtrent leefbaarheid	F17	-854.361	-941.406
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	F18	181.969	234.919
Rentelasten en soortgelijke kosten	F19	-4.731.360	-4.650.676
Totaal van financiële baten en lasten		-4.549.391	-4.415.757
Totaal van resultaat voor belastingen		47.606.712	27.903.903
Belastingen	F20	-2.116.105	-1.475.802
Totaal van resultaat na belastingen		45.490.607	26.428.101



13.3 Kasstroomoverzicht

Directe methode (bedragen x € 1)

Omschrijving	Toe-lichting	2025	2024
Huurontvangsten	1.01	37.577.839	35.682.399
Vergoedingen	1.02	1.098.739	1.061.968
Overheidsontvangsten	1.03	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.04	435.669	1.472.574
Ontvangen interest	1.05	66.830	126.686
Saldo ingaande kasstromen	K01	39.179.076	38.343.627
Erfpacht	1.06	-4.101	0
Betalingen aan werknemers	1.07	-5.422.977	-5.316.745
Onderhoudsuitgaven	1.08	-11.405.764	-12.511.306
Overige bedrijfsuitgaven	1.09	-8.167.395	-10.488.652
Betaalde interest	1.10	-4.704.136	-4.362.340
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11	-75.858	-71.798
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	-193.251	-145.026
Vennootschapsbelasting	1.13	-2.337.105	-2.872.018
Saldo uitgaande kasstromen	K02	-32.310.587	-35.767.886
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	K01 + K02	6.868.489	2.575.741
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.01	2.374.736	618.173
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.02	0	28.000
Verkoopontvangsten grond	2.04	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	2.05	4.881.872	2.970.833
Materiële vaste activa -> ingaande kasstromen	K03	7.256.608	3.617.006
Nieuwbouw huur	2.06	-12.263.568	-12.498.132
Verbeteruitgaven	2.07	-4.325.772	-19.231.463
Aankoop	2.08	0	0
Investerings overig	2.12	-182.802	-463.864
Materiële vaste activa -> uitgaande kasstromen	K04	-16.772.142	-32.193.459
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-9.515.534	-28.576.453
Ontvangsten overig	2.17	11.372.991	8.617.980
Uitgaven overig	2.18	-620.501	0
Financiële vaste activa -> saldo in- en uitgaande kasstromen	K05	10.752.490	8.617.980
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	K03 + K04 + K05	1.236.956	-19.958.473
Nieuwe te borgen leningen	3.10.1	7.000.000	28.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	3.10.2	0	0
Aflossing geborgde leningen	3.20.1	-12.345.854	-11.470.542
Aflossing ongeborgde leningen	3.20.2	-328.706	-326.323
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-5.674.560	16.203.136
TOTAAL KASSTROOM = toename (afname) van geldmiddelen		2.430.886	-1.179.596
Liquide middelen per 1 januari		1.639.721	2.819.317
Liquide middelen per 31 december		4.070.607	1.639.721



13.4 Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

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

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

Regelgeving

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

Verbonden partijen

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

Op 15 augustus 2025 is de vereniging Groningen Huurt bij notariële akte opgericht. Groninger Huis is tezamen met de 9 andere oprichters bij de akte van oprichting benoemd als lid van het algemeen bestuur. Groningen Huurt is een vereniging en is een samenwerkingsverband van woningcorporaties en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 lid 2 sub j van de Woningwet en meer in het bijzonder door ten behoeve van de woningcorporaties die lid zijn van de vereniging een systeem te verkrijgen en exploiteren waarmee woningzoekenden zich centraal kunnen inschrijven voor verhuurbare eenheden van haar leden in de provincie Groningen en met behulp van welk systeem de huurwoningen worden verdeeld (een woonruimverdeelsysteem). Vooraf heeft Aw goedkeuring gegeven voor het aangaan van de verbinding.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

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



Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

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

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

Oordelen en schattingen

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

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

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

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

Aardbevingen

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

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

1. De risico's en de beheersing op het gebied van vastgoed en bedrijfsvoering;
2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
3. De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling, batch 1588 en Hart van Opwierde en subsidieregelingen en overheadkosten;
4. De gevolgen voor de jaarrekening.

1. Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt Groninger Huis geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen. De risico's kunnen als volgt worden geduid:



Vastgoed

- Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waardeschade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of (bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking) vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade), in bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegen over staan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

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

2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 gestart met de uitvoering van deze wet. Groninger Huis gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG. In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd "Groningers boven gas", de reactie "Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen" en de kabinetsreactie "Nij Begun" maken duidelijk: de belangen van de Groningers is structureel genegeerd.

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Noord en Midden Groningen worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Groninger Huis gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen vergoed worden door de NAM.



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

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

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

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Groninger Huis. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

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

Voor de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is er waardedalingschade, maar is het effect minder waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen en de leegwaarde minder van belang is bij de waardebeoordeling. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

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

Batch 1588 en Hart van Opwierde

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

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen, heeft Groninger Huis € 21,4



miljoen ontvangen. In het najaar van 2021 heeft Groninger Huis haar huurders in het aardbevingsgebied conform de regeling € 750 tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld wordt besteed aan drie projecten in de gemeente Midden-Groningen. In 2024 zijn deze drie projecten afgerond. Deze regeling is in 2023 uitgebreid naar een groter postcodegebied. De huurders van het uitgebreide postcodegebied hebben in september 2025 een vergoeding van € 750 ontvangen.

Naar verwachting wordt medio 2026 een afstemmingstraject met de Belastingdienst afgerond omtrent de gevolgen van de gaswinning. Het afstemmingstraject ziet op het afwaarderen van woningen in het schadegebied voorafgaand aan sloop, het verwerken van een afwaardering op verbeteringen in het aardbevingsgebied alsmede de fiscale behandeling van compensatiegelden.

Aangezien er ten tijde van het afronden van de jaarrekening nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt, is in deze jaarrekening daar voorzichtigheidshalve nog geen rekening mee gehouden. Dit zal naar verwachting worden verwerkt in de jaarrekening van 2026. Vermoedelijk zal hierdoor een bate aan vennootschapsbelasting ontstaan.

Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Groninger Huis ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014–2020. Voor de periode vanaf 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Ministerie van EZK voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidieverlening allereerst de in het kader van de bevingproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele Groningse corporaties.

4. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2025. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken met de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

WNT-verantwoording

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014, die sinds 1 januari 2014 van kracht is, worden de bezoldigingen van directeurs/bestuurders en van de leden van de Raad van Commissarissen van woningcorporaties aan verlaagde sectorale maxima gebonden. De regeling is een uitwerking van artikel 2.7 van de Wet normering topinkomens (WNT) en kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden en de gemeentegrootte waar de corporatie werkzaam is. Het bezoldigingsmaximum van de hoogste klasse is gelijk aan het wettelijke bezoldigingsmaximum genoemd in artikel 2.3, eerste lid, WNT.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Onroerende zaken in exploitatie

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);



- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting



(BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploteersscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploteersscenario te komen.

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

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

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexploteersscenario	van € 1.655 t/m € 2.594 (opslagen voor bouwjaar en m2 GO)					
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexploteersscenario	van € 1.394 t/m € 2.681 (opslagen voor bouwjaar en m2 GO)					
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitpondscenario	van € 1.003 t/m € 1.382 (opslagen voor bouwjaar en m2 GO)					
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitpondscenario	van € 807 t/m € 1.557 (opslagen voor bouwjaar en m2 GO)					
Beheerkosten - EGW	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07
Beheerkosten - MGW	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41
Belastingen, verzekering en overige zakelijke lasten	0,07% van de WOZ-waarde					
Huurderving oninbaar	1,0% van de huursom					
Mutatieleegstand gereguleerde woningen	0 maanden					
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen	3 maanden					
Verkoopkosten bij uitponden	1,0% van de leegwaarde					
Disconteringsvoet	van 6,80% t/m 11,50%					

In het doorexploteersscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.



Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Norm
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG exclusief BTW	€ 7,69
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG inclusief BTW	€ 9,35
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG inclusief BTW	€ 12,42
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG exclusief BTW	€ 12,90
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG inclusief BTW	€ 15,62
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG inclusief BTW	€ 15,62
Mutatieonderhoud (marketing) % marktjaarhuur	14%
Beheerkosten % marktjaarhuur - BOG	3,0%
Beheerkosten % marktjaarhuur - MOG	2,0%
Beheerkosten % marktjaarhuur - ZOG	2,5%
Zakelijke lasten, excl. OZB - BOG, MOG	0,13%
Belasting, verzekering, incl. OZB - ZOG	0,35%
Mutatieleegstand (maanden)	6
Overdrachtskosten	11,4%
Disconteringsvoet	van 5,75% t/m 12,25%

Parameters parkeergelegenheden	Norm
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 70,99
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 238,98
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 35,49
Beheerkosten - garagebox	€ 48,51
Belasting, verzekering, incl. OZB - ZOG	0,23%
Mutatieleegstand (maanden)	6
Disconteringsvoet	van 5,15% t/m 7,50%

Inschakeling taxateur

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig verricht worden. Er zijn grofweg twee mogelijkheden om het full-taxatieproces vorm te geven. Deze twee varianten zijn als volgt:

1. In jaar 1 een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. In jaar 2 en 3 volgt dan een taxatie-update van deze full-waardering. In jaar 4 wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden.
2. Elk jaar een full-waardering van één derde (steeds wisselend deel) van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. Het overige twee derde deel kan onder voorwaarden door middel van een interne waardering of een taxatie-update. De (deel)portefeuille wordt door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is.

Groninger Huis past de eerste variant toe. Voor verslagjaar 2025 betekent dit dat ruim 80% van het totale bezit full gewaardeerd is.

Toepassing vrijheidsgraden

Er is een aantal vrijheidsgraden toegepast binnen de full-waardering, te weten. Voor de woningen zijn dat: markthuur, eindwaarde (exit yield), leegwaarde, disconteringsvoet, onderhoud, mutatiegraad en verkoopkans. Bij BOG en MOG complexen is aanvullend, afhankelijk van het type, nog de markthuurstijging afwijkend ingeschat.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.



Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Marktwaarde

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

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF-methode). Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Grondslagen voor bepaling van de beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 is de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald op meerdere punten gewijzigd. De beleidswaarde is niet langer gekoppeld aan de marktwaarde. De vroegere systematiek waarbij de beleidswaarde werd afgeleid door het toepassen van afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer, is komen te vervallen. Hierdoor wordt de beleidswaarde voortaan zelfstandig vastgesteld, los van de totstandkoming van de marktwaarde.

De beleidswaarde is de waarde van woongelegenheden als corporatiewoongelegenheden, op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidig beleid van de corporatie. De beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op



complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025”). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognostiseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op vastgoed;
- Het rekenmodel maakt gebruik van de Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet ‘contant’ worden gemaakt naar balansdatum;
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit;
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexplotatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie;
- De (huur)opbrengsten wordt geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen 60 jarige onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
- de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Groninger Huis vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot onderhoud gerekend
- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een EFG-label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarig kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd “lasten verhuur en beheeractiviteiten” en “overige directe operationele lasten exploitatiebezit” in de resultatenrekening.

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

Onroerende zaken in ontwikkeling

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

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen’. Vastgoed in exploitatie eindigt wanneer het bestaande vastgoed teniet gaat en wordt vervangen door een nieuw actief. De besluitvorming over sloop en nieuwbouw heeft plaatsgevonden en de duurzame exploitatie is feitelijk beëindigd. Daarnaast zijn juridische verplichtingen voor sloop en nieuwbouw aangegaan.



Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Gebouwen en terreinen

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

Inventaris, machines en vervoermiddelen

De activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde onder aftrek van afschrijvingen volgens de lineaire methode, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. Voor een overzicht van de afschrijvingstermijnen verwijzen wij u naar toelichting op de balans. In verband met de afwijkende gebruiksintensiteit ten opzichte van de bedrijfsbusjes van de onderhoudsdienst is ervoor gekozen voor de aangeschafte personenauto's een andere afschrijvingsgrondslag toe te passen. De overeengekomen gebruiksduur van de personenauto's bedraagt vier jaar.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Financiële vaste activa

Belastinglatenties

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen.

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

Bij het bepalen van de latentie is rekening gehouden met de waarschijnlijkheid dat er in de toekomst ook daadwerkelijk realisatie plaatsvindt. Latente belastingvorderingen worden per verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Vlottende activa

Vorraden

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

Deze zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.



Eigen vermogen

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening nieuwbouw betreft het bedrag aangenomen onrendabele toppen onder aftrek van de werkelijk bestede bedragen per nieuwbouwproject.

Pensioenvoorziening

De pensioenregeling van Groninger Huis is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) en is een toegezegde pensioenregeling. Groninger Huis heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. SPW hanteert een middelloon pensioenreglement.

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Winst- en verliesrekening: functionele indeling

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting stelt het voor woningcorporaties verplicht om hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. Voor de presentatie van de winst- en verliesrekening heeft Groninger Huis de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2025 toegepast. In artikel 2:362 lid 3 BW is bepaald dat de winst-en-verliesrekening met de toelichting getrouw, duidelijk en stelselmatig de grootte van het resultaat van het boekjaar en zijn afleiding uit de posten van opbrengsten en kosten moet weergeven. Het doel van de functionele indeling is inzicht geven in de opbrengsten en kosten per activiteit. Om een goede toerekening te maken, is het noodzakelijk om - op basis van het grootboek - onderscheid te maken tussen direct aan de activiteiten en niet direct aan de activiteiten toe te rekenen opbrengsten en kosten. Opbrengsten die direct zijn toe te wijzen, zijn bijvoorbeeld de huren, de opbrengsten servicecontracten en de verkoopopbrengsten. Kosten die direct toe te wijzen zijn aan de activiteiten zijn bijvoorbeeld de lasten servicecontracten, de overheidsbijdragen, de lasten onderhoudsactiviteiten en de boekwaarde van verkocht vastgoed.

De berekeningsmethode van de indirecte opbrengsten en kosten is de opslagmethode toegepast. Bij de opslagmethode worden de directe kosten of een deel van de directe kosten van een activiteit verhoogd met een bepaald opslagpercentage ter dekking van de indirecte kosten. Vervolgens is op basis van fte's een verdeelsleutel opgesteld. Voor 2025 is de volgende verdeelsleutel toegepast:



Onderhoud	36,68%
Verhuur en Beheer	33,29%
Verkoop vastgoed portefeuille	0,31%
Leefbaarheid	7,79%
Overige organisatiekosten	21,93%
Totaal	100,00%

Bedrijfsopbrengsten

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten servicecontracten

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

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

Opbrengsten servicecontracten

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

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

Verkoop onroerende zaken

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

Overige bedrijfsopbrengsten

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



Bedrijfslasten

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de sub-activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft o.m. zakelijke vastgoed gerelateerde lasten (onroerendzaakbelasting, rioolheffingen, verhuurderheffing).

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.



Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Voor te veel betaalde premies wordt een vordering op de balans opgenomen. In voorkomende gevallen wordt er een voorziening getroffen voor additionele verplichtingen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed dat is verkocht onder voorwaarden.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden. Het betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Belastingen

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt derhalve een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaren.

Om deze reden is ten aanzien van de waarderingsverschillen uit hoofde van het bezit (o.a. openingsbalans materiele vaste activa per 1 januari 2008) een latentie in de jaarrekening verwerkt. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen vindt plaats tegen contante waarde.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse



verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd > 1 jaar, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

De belasting over het resultaat wordt bepaald conform de fiscale wet- en regelgeving.

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Dit houdt in dat voor de weergave van de kasstromen uit operationele activiteiten de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd en zijn afgeleid uit de administratie door een adequate aanpassing van de netto-omzet omzet en de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Vergoedingen en subsidies worden weergegeven onder Ontvangsten overig.

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

Invulling strategisch programma WSW

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

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

Jaarlijks Obligo

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

Gecommitteerd Obligo

Zekerstelling via Obligolening

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



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

Leningruil Vestia

In 2021 heeft de corporatiesector een structurele oplossing gevonden voor het volkshuisvestelijk onvoldoende presteren van Vestia en het grote risico dat Vestia was voor het borgingssysteem. Een leningruil waarbij dure leningen van Vestia zijn overgenomen door corporaties en Vestia marktconforme leningen heeft ontvangen, is onderdeel van de structurele oplossing. Vestia had dure (hoge rente) en langlopende (omstreeks 40 jaar) basisrenteleningen van sectorbanken. Met de leningruil is de rentelast voor Vestia van deze leningen verminderd met € 28 mln. per jaar.

13.5 Toelichting op de balans

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

(bedragen x € 1)

	31-12-2025	31-12-2024
Deze post is als volgt samengesteld:		
A01. DAEB-vastgoed in exploitatie	725.949.395	679.538.842
A02. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	29.110.316	28.996.327
A03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	700.271	685.929
A04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.582.591	18.745.221
	765.342.574	727.966.320

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

	A01 DAEB	A02 Niet-DAEB	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2025	679.538.842	28.996.327	708.535.170
Investerings - overboekingen vanuit vastgoed in ontwikkeling	11.953.089	0	11.953.089
Investerings in bestaand vastgoed	3.061.741	0	3.061.741
Desinvesteringen - sloop/verkoop/buitengebruikstelling	-881.453	-1.147.841	-2.029.294
Desinvesteringen - overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling	-3.234.100	0	-3.234.100
Subsidie	-1.971.605	0	-1.971.605
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-2.189.398	0	-2.189.398
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	39.672.279	1.261.830	40.934.109
Boekwaarde per 31 december 2025	725.949.395	29.110.316	755.059.712

Eind 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen in totaal € 405 miljoen (2024: € 370 miljoen).

Investerings

In 2025 zijn 18 appartementen aan de Van Linschotenstraat (Hoogezand) opgeleverd, nadat de elektraansluitingen alsnog zijn gerealiseerd. Daarnaast zijn er 33 appartementen aan de Winkelhoek in Hoogezand gebouwd. Ook zijn 11 woningen aan de Stadhouderslaan en 3 aan de Graaf Edzardstraat opgeleverd. Verder zijn nog nagekomen uitgaven geactiveerd die betrekking hebben op nieuwbouwprojecten die in eerdere jaren zijn afgerond.

De investeringen in het bestaand vastgoed hebben met name betrekking op duurzaamheidsmaatregelen en overige verbeteringen.



Desinvesteringen

De desinvesteringen zijn het gevolg van de verkoop van 7 woningen en één bedrijfspand. Aan de Tuinbouwstraat in Noordbroek zijn 10 woningen onttrokken uit de exploitatie. Aan de Karel Doormanstraat en Derk Boeremastraat in Appingedam zijn ook 18 woningen onttrokken aan de exploitatie. Deze 28 woningen zullen fysiek gesloopt worden in 2026. Ook zijn er in 2025 totaal 31 garages gesloopt in Hoogezand. Tenslotte is administratief de exploitatie van 2 parkeerplaatsen en 1 bedrijfspand beëindigd.

Subsidies

De subsidies bestaan uit subsidie woningverbetering en de subsidie batch 1588 (indexering). De subsidie woningverbetering betreft de projecten Waterstof Wagenborgen (€ 555.217) en Gasvrij Gorecht (€ 20.736). De indexering van de batch 1588 (€ 1.395.652) betreft de afgeronde projecten De Tip, Harkenrothstraat en De Eendracht.

Zekerheden

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

Actuele waarde

De woningen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade voor een eenduidig tarief, waarbij onderverzekering is uitgesloten. De waarde van de sociale woningen volgens de aanslag onroerende zaak belasting over 2025 bedroeg € 990.473.000 (peildatum 01-01-2024). De WOZ-waarde van de niet-DAEB woningen bedraagt € 26.734.000.

Verkoop woningen in exploitatie

Van de woningen in exploitatie zijn 152 woningen verspreid over alle gemeenten geclassificeerd voor verkoop. De geraamde reguliere verkoop in 2026 zal 12 stuks zijn. De verwachte opbrengst 'bedraagt circa € 2,9 miljoen. Het beleid is gericht op verkoop van woningen bij mutatie.

Marktwaarde

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

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

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

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 5.181 woningen, 397 parkeervoorzieningen (garages en parkeerplaatsen) en 189 overige (BOG/MOG/ZOG) eenheden opgenomen. Ten opzichte van 2024 is de totale vastgoedportefeuille (inclusief voorraadmutaties) met 7% gestegen.



Verklaring waardemutatie

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

	A01.1 DAEB	A02.1 Niet-DAEB	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2025	679.538.842	28.996.327	708.535.170
Vorraadmutaties	10.949.494	-928.612	10.020.882
Verkoop / sloop / overig weg ¹	-4.115.553	-1.161.123	-5.276.676
Wijziging waarderingsmodel ²	888.925	0	888.925
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw ³	14.176.122	232.511	14.408.633
Vastgoedgegevens	10.022.281	95.024	10.117.305
Oppervlakte en overige basisgegevens	-23.285	-89.716	-113.001
Contractuur ⁴	11.105.380	273.490	11.378.870
Leegstand ⁵	2.549.056	-81.789	2.467.266
Maximale huur	1.287.374	0	1.287.374
WOZ-waarde	-859.428	-4.957	-864.385
Overige gegevens	349.092	-2.003	347.089
Verbeteringen	-4.385.908	0	-4.385.908
Marktontwikkelingen	25.438.778	947.578	26.386.355
Macro-economische parameters	536.274	3.869	540.143
Mutatiegraad uitponden ⁶	-4.178.027	-434.660	-4.612.687
Reguliere huurstijging ⁷	-5.482.341	-95.702	-5.578.043
Markthuur ⁸	2.040.904	161.725	2.202.628
Leegwaarde ⁹	41.837.347	1.381.166	43.218.514
Leegwaardestijging ¹⁰	-8.336.169	-277.565	-8.613.734
Splitsings- en verkooposten	-117.679	-15.819	-133.497
Instandhoudings- en mutatieonderhoud ¹¹	-4.730.190	-112.432	-4.842.621
Beheerkosten	-1.060.635	-15.973	-1.076.609
Belastingen en verzekeringen	127.339	4.443	131.782
Disconteringsvoet ¹²	7.410.151	369.914	7.780.066
Exit yield ¹³	-2.608.198	-21.388	-2.629.586
Boekwaarde per 31 december 2025	725.949.395	29.110.317	755.059.712

1 In 2025 zijn 71 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde waarde van € 74.319.

2 In 2025 zijn 2 complexen als zorg gewaardeerd die in 2024 nog als woningen zijn gewaardeerd.

3 In 2025 zijn 94 VHE's nieuw in exploitatie gekomen met een gemiddelde waarde van € 153.283.

4 De gemiddelde contractuur van woonegelegenheden is gestegen van € 579,97 naar € 607,89 (4,81%).

5 Het gemiddelde percentage leegstand van woonegelegenheden is gestegen van 2,16% naar 3,29% (1,14%-punt).

6 De gemiddelde mutatiegraad uitponden van woonegelegenheden is gedaald van 7,61% naar 7,49% (-0,13%-punt).

7 De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woonegelegenheden is gedaald van 2,89% naar 2,81% (-0,09%-punt).

8 De gemiddelde markthuur van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van € 916,75 naar € 950,33 (3,66%).

9 De gemiddelde leegwaarde van woonegelegenheden is gestegen van € 225.058 naar € 247.028 (9,76%).

10 De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gedaald van 2,33% naar 2,20% (-0,13%-punt).

11 Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woonegelegenheden is gestegen van € 1.981,32 naar € 2.158,00 (8,92%).

Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woonegelegenheden is gestegen van € 1.081,51 naar € 1.183,43 (9,42%).

12 De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 7,95% naar 7,84% (-0,11%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 9,34% naar 9,23% (-0,11%-punt).

13 De gemiddelde exit yield doorexploiteren van woonegelegenheden is gedaald van 8,47% naar 7,31% (-1,16%-punt). De gemiddelde exit yield uitponden van woonegelegenheden is gestegen van 5,42% naar 5,61% (0,19%-punt).

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde 2.0 heeft een langere rekenhorizon en gebruikt een aangepaste disconteringsvoet die beter past bij sociale verhuurders. Dit helpt corporaties bij het beter inschatten van hun financiële positie



en de benodigde investeringen voor toekomstig onderhoud en verbeteringen.

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

	2025	2024
Beleidswaarde DAEB vastgoed in exploitatie	297.267.493	286.970.255
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.270.961	22.905.814
Beleidswaarde	319.538.454	309.876.069

Omdat de doelstelling van Groninger Huis is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Daarom wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groninger Huis en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

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

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

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

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

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2026-2030.



Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt	2025	2024
Gemiddelde disconteringsvoet	4,23%	4,18%
Gemiddelde beleidshuur per maand	€ 684	€ 599
Gemiddelde onderhoudskosten per jaar	€ 4.265	€ 3.703
Gemiddelde beheerkosten per jaar	€ 1.088	€ 1.002

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	25.166.520 lager
Beleidshuur per maand	€ 25 hoger	35.338.306 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	20.388.137 lager

A03. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo 1 januari	685.929	779.488
Mutatie herwaardering	14.342	-93.559
Stand per 31 december	700.271	685.929

A04. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2025	31-12-2024
Boekwaarde per 1 januari	18.745.221	14.179.630
Investeringsen	11.669.881	11.201.093
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-214.419	7.825.053
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	3.234.100	2.302.162
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-5.824.503	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-11.953.089	-2.161.910
Subsidie	-6.074.600	-14.600.807
Boekwaarde per 31 december	9.582.591	18.745.221

Ultimo 2025 waren meerdere projecten in ontwikkeling. Aan de Tuinbouwstraat in Noordbroek worden 12 woningen gerealiseerd. Daarnaast is gestart met de bouw van 39 appartementen aan de Abel Eppenstraat in Appingedam. De marktwaarde ultimo 2025 ligt lager dan de verwachte stichtingskosten minus de voorziening. Om die reden wordt een aanvullende voorziening voor onrendabele investeringen noodzakelijk geacht.

Materiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
Deze post is als volgt samengesteld:		
A05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	2.639.623	2.896.395
Totaal	2.639.623	2.896.395



A05. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	Gebouwen en terreinen	Inventaris, ICT en materieel	Transportmiddelen	Totaal
Stand per 1 januari 2025				
* Aanschafwaarde	2.927.351	1.299.477	594.799	4.821.627
* Desinvesteringen aanschafwaarde	0	-1.956.290	-75.065	-2.031.355
* Cumulatieve afschrijvingen	-1.246.678	-485.570	-192.983	-1.925.232
* Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	0	1.956.290	75.065	2.031.355
Boekwaarde	1.680.673	813.906	401.816	2.896.395
Mutaties in het boekjaar				
* (Des)investeringen	-43.219	71.653	166.010	194.444
* Afschrijvingen	-88.334	-244.564	-118.318	-451.216
Saldo	-131.553	-172.910	47.692	-256.772
Stand per 31 december 2025				
* Aanschafwaarde	2.884.132	1.371.130	760.810	5.016.071
* Cumulatieve afschrijvingen	-1.335.012	-730.134	-311.302	-2.376.448
Boekwaarde	1.549.120	640.996	449.508	2.639.623

De inventaris en de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 856.617. Jaarlijks worden deze waarden op indexbasis aangepast. De transportmiddelen zijn verzekerd op basis van w.a. en casco.

De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvings-termijnen worden gehanteerd:

Kantoorpand	40 jaar
Zonnepanelen	20 jaar
Meubilair	10 jaar
Transportmiddelen	6 jaar
ICT-apparatuur	4 jaar
Software	3 jaar
Inrichting en inventaris	5 jaar

Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
A06. Latente belastingvorderingen		
De latente belastingvorderingen bestaan uit		
A06.1 Latentie afschrijvingen	58.000	168.000
A06.2 Latentie earningsstrippingmaatregel	0	432.000
Totaal	58.000	600.000

A06.1 Latentie afschrijvingen

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo 1 januari	168.000	440.000
Mutatie	-110.000	-272.000
Saldo 31 december	58.000	168.000

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



A06.2 Latentie earningsstrippingmaatregel

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo 1 januari	432.000	0
Mutatie	-432.000	432.000
Saldo 31 december	0	432.000

De earningsstrippingmaatregel is een generieke renteaftrekbepanking die sinds 1 januari 2019 van kracht is in Nederland. De belastinglatentie verwijst naar de uitgestelde belastingverplichting die ontstaat wanneer er tijdelijke verschillen zijn tussen de boekhoudkundige winst en de fiscale winst. Ultimo 2025 bedraagt deze € 0.

Flottende activa

Vorraden

	31-12-2025	31-12-2024
A07. Overige voorraden	0	149.961
Totaal	0	149.961

In de zomer van 2025 hebben wij een belangrijke stap gezet in de verdere professionalisering van ons magazijnbeheer. Wij zijn gestart met een consignatiemagazijn in samenwerking met onze leverancier Kroon. In deze nieuwe werkwijze blijft de voorraad eigendom van Kroon totdat de materialen daadwerkelijk worden gebruikt. Hierdoor houden wij geen eigen voorraad meer aan.

Deze transitie draagt bij aan lagere voorraadkosten, een verbetering van de cashflow en een vermindering van de interne logistieke belasting. Met deze samenwerking versterken wij de continuïteit en efficiëntie van de materialenvoorziening voor onze technische dienst en borgen wij een toekomstbestendige inrichting van ons magazijnproces.

Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
De vorderingen bestaan uit		
A08. Huurdebiteuren	171.456	177.133
A09. Overige vorderingen	311.997	349.266
A10. Belastingen en premies van sociale verzekering	644.000	5.483.000
A11. Overlopende activa	89.775	2.913.093
Totaal	1.217.228	8.922.492



A08. Huurdebiteuren

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

De huurachterstanden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Stand per 31 december	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2025	2024	2025	2024
			€	€
T/m 1 maand	99	78	55.848	67.805
> 1 t/m 2 maanden	38	48	31.214	39.148
> 2 t/m 3 maanden	40	37	29.714	29.681
> 3 t/m 4 maanden	38	24	35.437	17.781
> 4 t/m 5 maanden	22	18	12.412	13.886
meer dan 5 maanden	108	114	136.058	114.436
Actieve achterstand	345	319	300.683	282.738
Af: voorziening dubieuze debiteuren			-129.227	-105.605
Totaal			171.456	177.133

A09. Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
* Overige debiteuren	311.997	349.266
Totaal	311.997	349.266

A10. Belastingen en premies van sociale verzekering

Te ontvangen vennootschapsbelasting over boekjaar	31-12-2025	31-12-2024
-> 2019	644.000	644.000
-> 2020	558.000	558.000
-> 2022	2.119.000	2.119.000
-> 2023	0	541.000
-> 2024	0	1.621.000
-> 2025	524.000	0
Totaal	3.845.000	5.483.000

Groninger Huis heeft bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslagen vennootschapsbelasting van een aantal oudere belastingjaren. Dit bezwaar wordt door de Belastingdienst aangehouden in afwachting van een uitspraak over de fiscale verwerking van aardbevingsgelden en afwaarderingen in het aardbevingsgebied.

A11. Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
* Rekening-courant samenwerkingsverbanden	83.714	
* Te ontvangen kosten wisselwoningen	105	380.339
* Subsidieregeling Batch 1588	0	2.506.471
* Overige overlopende activa	5.956	26.283
Totaal	89.775	2.913.093

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.



A12. Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Rabobank / BNG Bank	4.070.607	1.639.721
Totaal	4.070.607	1.639.721

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

Eigen vermogen

P01. Herwaarderingsreserves

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	369.654.848	356.062.988
Mutatie door verkoop en sloop	-3.630.755	-6.252.965
Mutatie door herwaardering	39.096.783	19.844.825
Stand per 31 december	405.120.876	369.654.848

Per 31 december 2025 is totaal € 405 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 370 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

P02. Overige reserves

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	171.174.520	158.338.278
Mutatie door verkoop en sloop	3.630.755	6.252.965
Mutatie door herwaardering	-39.096.783	-19.844.825
Resultaat boekjaar	45.490.607	26.428.101
Stand per 31 december	181.199.100	171.174.520

P03. Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 45.490.607 ten gunste van de overige reserves te brengen, voor zover dit niet ten laste van de herwaarderingsreserve komt.



Voorzeningen

P04. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo 1 januari	8.944.367	6.959.025
Onttrekking	-8.013.900	0
Vrijval	-517.791	-1.048.829
Toevoeging	1.709.503	3.034.171
Stand per 31 december	2.122.179	8.944.367

De vrijval van de voorziening heeft betrekking op het project Nieuwborgen (€ 128.446) en enkele verbetertrajecten van Marenland (€ 389.345). De toevoeging betreft het project Tuinbouwstraat. De onttrekking heeft betrekking op de verrekening van de kosten van diverse projecten met de voorziening.

P05. Latente belastingverplichtingen

De passieve belastinglatentie bestaat uit:

P05.1 Latentie onderhoudsvoorziening	31-12-2025	31-12-2024
Saldo 1 januari	2.401.000	2.401.000
Mutatie	-2.401.000	0
Saldo 31 december	0	2.401.000

Door het vormen van deze onderhoudsvoorziening kunnen fiscaal toekomstige onderhoudskosten over het lopende jaar en de jaren erna worden verspreid. In 2025 is deze vrijgevallen.

P06. Overige voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo 1 januari	882.015	732.050
Mutatie	68.071	149.965
Saldo 31 december	950.086	882.015

Er is een voorziening milieuverplichting opgenomen voor de bodemsanering op het perceel aan de Hoofdstraat / Keyserstraat te Hoogezand ad. € 732.050. Ultimo 2025 is een voorziening van € 218.036 opgenomen voor het Individueel Looptaan Budget.



Langlopende schulden

P07. Schulden aan banken

	31-12-2025	31-12-2024
Nominaal saldo 1 januari	173.714.940	157.511.805
Opgenomen in het boekjaar	7.000.000	28.000.000
Afgelost in het boekjaar	-12.674.560	-11.796.865
Nominaal saldo 31 december	168.040.380	173.714.940
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.666.922	-8.251.370
Nominaal langlopend per 31 december	160.373.458	165.463.571
Agio Vestialening saldo 1 januari	1.984.967	2.034.845
Toevoeging in het boekjaar	0	0
Saldo 31 december	1.984.967	2.034.845
Af: vrijval komend boekjaar	-50.145	-49.879
Agio langlopend per 31 december	1.934.821	1.984.967
Rentevergoeding voor vroegtijdige uitoefening derivaat saldo 1 januari	1.461.109	1.526.369
Af: vrijval	-65.260	-65.260
Saldo 31 december	1.395.849	1.461.109
Totaal schulden aan banken per 31 december	163.704.128	168.909.646

Borging door WSW

Ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 164.984.000 (2024: € 173.330.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 0,27 tot en met 0,36 punten boven Euribor.

Bovenstaande (agio Vestialening) post is het gevolg van de 'Leningruil Vestia'.

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

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

	31-12-2025	31-12-2024
Totaal nominale leningenportefeuille	168.040.380	173.714.940
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.666.922	-8.251.370
Nominaal langlopend per 31 december	160.373.458	165.463.571

Het contractuele aflossingsbestanddeel op de leningen zal in 2026 € 7.666.922 bedragen.

Het totaalbedrag van de langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaren bedraagt € 129.159.986.

De gemiddelde rentevoet ultimo 2025 bedraagt 2,68% voor leningen kredietinstellingen (in een range van -0,205 % t/m 4,89 %). De rentepercentages zijn overwegend vast van aard.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31-12-2025 € 155,9 miljoen (2024: € 176,6 miljoen).



P08. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	31-12-2025	31-12-2024
Saldo 1 januari	602.365	649.144
Mutatie a.g.v. verkoop	0	0
Herwaarderingen	-22.345	-46.780
Stand per 31 december	580.020	602.365

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben een looptijd van langer dan 5 jaar. De terugkoopverplichting inzake de Koopgarant regeling betreft de inschatting van de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Het effect van de reële waardeontwikkeling wordt jaarlijks bepaald. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2025 betrekking op 4 woningen (2024: 4).

P09. Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Waarborgsommen t.b.v.:		
- Gezins Vervangend Tehuis Kleinemeesterstraat-Sappemeer	8.646	8.646
- Noorderborgh-Sappemeer	7.500	7.500
- Terracotta Kerkstraat 36-Hoogezand	5.000	5.000
- Hospice Kerkstraat 239-241-Hoogezand	3.150	3.150
Totaal	24.296	24.296

Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Deze post is als volgt samengesteld:		
P10. Schulden aan banken	7.717.068	8.301.248
P11. Schulden aan leveranciers	696.240	1.165.920
P12. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.385.136	2.134.436
P13. Overlopende passiva	13.029.905	7.980.230
Totaal	22.828.349	19.581.833

P10. Schulden aan banken

	31-12-2025	31-12-2024
Aflossingsverplichting voor het komende boekjaar	7.666.922	8.251.370
Vrijval van het agio Vestialening komend boekjaar	50.145	49.879
Totaal	7.717.068	8.301.248

P11. Schulden aan leveranciers

	31-12-2025	31-12-2024
Dit betreft de openstaande crediteuren.	696.240	1.165.920
	696.240	1.165.920

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

	31-12-2025	31-12-2024
De specificatie is als volgt:		
* Nog af te dragen omzetbelasting / overige belastingen	986.363	1.755.852
* Loonheffing	232.766	223.521
* Premies sociale verzekeringen	102.187	98.397
* Pensioenpremies	63.820	56.666
	1.385.136	2.134.436



P13. Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
De specificatie is als volgt:		
* Niet vervallen rente	2.306.214	2.281.500
* Verplichtingen inzake vakantiedagen	302.264	317.109
* Kosten accountantscontrole en taxatie marktwaarde	84.499	156.986
* Vooruitontvangen huur	439.342	433.244
* Rekening courant personeelsvereniging	0	1.013
* Investeringsverplichting Recreatieruimte Melkweg	37.836	37.075
* Te verrekenen servicekosten	333.953	86.239
* Aanvullende kosten nieuwbouwprojecten	0	423.500
* Schadeherstel aardbevingen	3.038.240	1.629.829
* Subsidieregeling blok A, B, C en E	0	2.053.585
* Subsidieregeling Batch 1588	2.108.768	0
* Nij Begun, Maatregel 29	4.093.454	0
* Nij Begun, Maatregel 12 b	34.823	314.415
* Overige overlopende passiva	250.512	245.736
Totaal	13.029.905	7.980.230

Alle schulden zullen binnen een jaar afgewikkeld worden.

Subsidieregeling blok A, B, C en E

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

Saldo 1 januari 2025	2.053.585
In 2025 is ontvangen	111.956
Af: besteed voor verbeteringen	-2.165.541
Saldo 31 december 2025	0

Dit bedrag wordt besteed voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van het bezit in het gebied met schade door waardedaling a.g.v. aardbevingen.

Nij Begun

Maatregel 12b is onderdeel van de maatregelenreeks die is opgesteld om ongelijkheden in de versterkingsaanpak tussen huurders en woningeigenaren in het Groningse aardbevingsgebied recht te zetten. Huurders die tussen 1 januari 2015 en 2 mei 2023 in een woning woonden die toen werd versterkt of gesloopt en nieuw gebouwd, hebben recht op een overlastvergoeding van € 740.

Het doel van Maatregel 29 is om woningen te isoleren en van goede ventilatie te voorzien, zodat ze uiterlijk in 2035 voldoen aan de landelijk isolatiestandaard. Van het bedrag dat wij in 2025 hiervoor hebben ontvangen, is nog niets uitgegeven.

Niet uit balans blijvende verplichtingen

Obligolening

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van 'het geborgd schuldrestant ultimo 2024'. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis



van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Groninger Huis.

Aangegane verplichtingen

	Totaalbedrag	< 1 jaar	1-5 jaar
Nieuwbouw van huurwoningen	10.781.856	10.781.856	-
Woningverbetering	789.379	789.379	-
Planmatig onderhoud	410.089	410.089	-
CV-onderhoud	669.730	669.730	-
Automatisering	1.688.001	607.450	1.080.551
Totaal	14.339.055	13.258.504	1.080.551

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant) verplichting ad. € 10,8 miljoen inzake nieuwbouwprojecten van huurwoningen. Tevens is sprake van een restant verplichting voor woningverbetering ad € 0,8 miljoen. Dit gaat om 39 woningen aan de Abel Eppensstraat/Nicolaas Westendorpstraat te Appingedam, de bouw van 12 woningen aan de Tuinbouwstraat Noordbroek en 18 woningen aan de Derk Boeremastraat en Karel Doormanstraat in Appingedam.

Daarnaast is sprake van restant verplichtingen ad € 0,4 miljoen inzake onderhoudsprojecten, waarvan de werkzaamheden nog niet geheel zijn afgerond aan het einde van het boekjaar. Voor contractonderhoud aan cv-installaties zijn verplichtingen tot en met 2026 aangegaan voor een totaalbedrag van € 0,7 miljoen.

Voor licenties zijn tot en met 2026 € 0,6 miljoen aan verplichtingen aangegaan; t/m 2029 nog eens € 1,1 miljoen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Saneringsheffing

Groninger Huis moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.



13.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Functioneel model (bedragen x € 1)

Omschrijving		DAEB	2025 Niet- DAEB	Totaal	DAEB	2024 Niet- DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	F01	36.190.934	1.461.576	37.652.510	34.180.632	1.496.673	35.677.305
Opbrengsten servicecontracten	F02	1.217.831	189.809	1.407.640	843.221	34.897	878.118
Lasten servicecontracten	F03	-1.556.980	-122.831	-1.679.810	-841.040	-39.430	-880.470
Overheidsbijdragen	F04	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	F05	-2.799.157	-108.386	-2.907.543	-2.709.660	-103.124	-2.812.784
Lasten onderhoudsactiviteiten	F06	-15.454.396	-422.730	-15.877.126	-15.373.231	-555.105	-15.928.337
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	F07	-4.114.577	-115.946	-4.230.524	-2.902.640	-123.014	-3.025.654
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.483.655	881.491	14.365.147	13.197.283	710.897	13.908.179
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	F08	2.509.604	740.751	3.250.355	184.587	431.397	615.984
Toegerekende organisatiekosten	F09	-26.386	-1.038	-27.424	-11.988	-459	-12.447
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	F10	-829.065	-926.516	-1.755.581	-166.738	-317.895	-484.633
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.654.153	-186.803	1.467.350	5.861	113.043	118.904
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	F11	-1.206.663	-369.092	-1.575.755	-1.317.169	0	-1.317.169
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	F12	39.619.891	1.261.830	40.881.721	19.491.987	2.285.339	21.777.326
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	F13	36.687	0	36.687	-18.780	0	-18.780
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.449.915	892.738	39.342.653	18.156.038	2.285.339	20.441.377
Opbrengsten overige activiteiten	F14	408.959	24.946	433.904	1.394.809	12.874	1.407.683
Kosten overige activiteiten	F15	0	0	0	0	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		408.959	24.946	433.904	1.394.809	12.874	1.407.683
Overige organisatiekosten	F16	-2.501.653	-96.936	-2.598.589	-2.518.711	-96.366	-2.615.077
Kosten omtrent leefbaarheid	F17	-814.874	-39.487	-854.361	-917.688	-23.718	-941.406
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	F18	171.952	10.017	181.969	226.801	8.118	234.919
Rentelasten en soortgelijke kosten	F19	-4.550.041	-181.318	-4.731.360	-4.650.676	0	-4.650.676
Totaal van financiële baten en lasten		-4.378.090	-171.301	-4.549.391	-4.423.875	8.118	-4.415.757
Totaal van resultaat voor belastingen		46.302.066	1.304.648	47.606.712	24.893.717	3.010.187	27.903.903
Belastingen	F20	-2.030.162	-85.943	-2.116.105	-1.420.607	-55.195	-1.475.802
Totaal van resultaat na belastingen		44.271.904	1.218.704	45.490.607	23.473.110	2.954.992	26.428.101



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

- Wanneer baten en lasten volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op basis van aantal eenheden. Hierbij gelden woningen en ZOG voor 1 eenheid. Parkeren voor 0,2 en BOG voor 3 eenheden. Dit resulteert in toerekening aan DAEB-activiteiten van 96,16%.

Specificatie toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop en leefbaarheid. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening: verdeling op basis van aantal FTE en verdeling op basis van werkelijke salariskosten.

Bedrijfslasten	2025	2024
Lonen en salarissen	-4.119.869	-3.814.159
Sociale lasten	-759.441	-706.274
Pensioenlasten	-508.922	-425.858
Overige personeelskosten	-427.900	-522.086
Afschrijvingen activa t.d.v. de exploitatie	-451.216	-636.377
Overige bedrijfslasten	-3.173.670	-3.553.924
Totaal	-9.441.019	-9.658.679

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen.

Omschrijving	2025			2024		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
F01. Huuropbrengsten						
Te ontvangen netto huur woningen	35.963.476	965.916	36.929.392	35.272.845	937.308	36.210.153
Af: Huurderving wegens leegstand	-896.282	-4.093	-900.375	-1.067.100	-10.175	-1.077.275
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-166.104	-5.905	-172.009	3.339	0	3.339
Overige netto huur niet zijnde woningen	1.290.865	557.213	1.848.078	62.132	572.327	634.459
Af: Huurderving wegens leegstand	-1.022	-51.555	-52.576	-90.583	-2.787	-93.370
Totaal	36.190.934	1.461.576	37.652.510	34.180.632	1.496.673	35.677.305

In 2025 zijn de huuropbrengsten m.b.t. intramuraal vastgoed (*in afwijking van 2024*) vastgelegd onder niet zijnde woningen. De totale huurderving bedraagt 2,9% (2024: 3,2%) van de jaarhuur.



Omschrijving	DAEB	2025 Niet- DAEB	Totaal	DAEB	2024 Niet- DAEB	Totaal
F02. Opbrengsten servicecontracten						
Te ontvangen opbrengsten servicecontracten	1.462.985	81.574	1.544.558	1.129.945	49.701	1.179.646
Af: Derving wegens leegstand	-28.200	-4.024	-32.224	-50.650	-4.859	-55.509
Af: Te verrekenen met huurders	-216.954	112.259	-104.695	-236.074	-9.945	-246.019
Totaal	1.217.831	189.809	1.407.640	843.221	34.897	878.118
F03. Lasten servicecontracten						
Totaal	-1.556.980	-122.831	-1.679.810	-841.040	-39.430	-880.470
F04. Overheidsbijdragen						
Totaal	0	0	0	0	0	0
F05. Lasten verhuur en beheeractiviteiten						
Administratiekosten servicekosten	27.383	2.814	30.198	20.234	1.314	21.548
Toegerekende organisatiekosten	-2.826.540	-111.200	-2.937.741	-2.729.894	-104.438	-2.834.332
Totaal	-2.799.157	-108.386	-2.907.543	-2.709.660	-103.124	-2.812.784
F06. Lasten onderhoudsactiviteiten						
Onderhoudslasten (dagelijks)	-3.864.051	-69.146	-3.933.198	-4.310.592	-62.696	-4.373.288
Onderhoudslasten (planmatig)	-8.448.588	-229.966	-8.678.554	-7.646.453	-361.715	-8.008.168
Toegerekende organisatiekosten	-3.141.757	-123.618	-3.265.375	-3.416.186	-130.694	-3.546.881
Totaal	-15.454.396	-422.730	-15.877.126	-15.373.231	-555.105	-15.928.337
F07. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit						
Belastingen	-2.836.442	-64.217	-2.900.659	-2.582.350	-117.836	-2.700.186
Verzekeringen	-224.987	-8.985	-233.971	-121.593	-3.748	-125.341
Sectorspecifieke heffingen	-28.233	-1.127	-29.361	-21.513	-823	-22.336
Diverse directe exploitatielasten	-1.024.915	-41.617	-1.066.532	-177.183	-608	-177.791
Totaal	-4.114.577	-115.946	-4.230.524	-2.902.640	-123.014	-3.025.654
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.483.655	881.491	14.365.147	13.197.282	710.897	13.908.179
F08. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.545.527	750.000	3.295.527	189.395	438.526	627.921
Verkoopkosten	-35.923	-9.249	-45.172	-4.808	-7.129	-11.937
Totaal	2.509.604	740.751	3.250.355	184.587	431.397	615.984
F09. Toegerekende organisatiekosten						
Totaal	-26.386	-1.038	-27.424	-11.988	-459	-12.447
F10. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille						
Totaal	-829.065	-926.516	-1.755.581	-166.738	-317.895	-484.633
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.654.153	-186.803	1.467.350	5.861	113.043	118.904

In 2025 zijn 7 woningen (2024:2) en een bedrijfspand (2024: 0) verkocht.



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

Hieronder staan de mutaties in de voorziening van de onrendabele toppen van complexen in ontwikkeling (bestemd voor eigen exploitatie) en van de renovaties en verbeteringen van complexen in exploitatie.

Omschrijving	DAEB	2025 Niet- DAEB	Totaal	DAEB	2024 Niet- DAEB	Totaal
F11. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille						
Kosten gestaakte DAEB projecten Marenland	0	0	0	668.173	0	668.173
Sloop:						
- 31 garages Roggeveenstraat, Hoogezand	0	-366.147	-366.147	0	0	0
- 2 parkeerplaatsen Overdiep, Appingedam	0	-17.896	-17.896	0	0	0
Nieuwbouw:						
- Van Linschotenstraat, Hoogezand	0	0	0	-262.123	0	-262.123
- Winkelhoek, Hoogezand	0	0	0	-2.761.983	0	-2.761.983
- Snelgersmastraat, Appingedam	0	0	0	1.966	0	1.966
- Eendracht, Appingedam	0	0	0	110.428	0	110.428
- Tuinbouwstraat, Noordbroek	-1.709.503	0	-1.709.503	0	0	0
Verbetering:						
- Blok A Appingedam	0	0	0	514.998	0	514.998
- Blok C Appingedam	0	0	0	374.585	0	374.585
- Marenland bezit, Appingedam	374.394	14.951	389.345	46.852	0	46.852
- Nieuwborgen	128.446	0	128.446	-10.065	0	-10.065
Totaal	-1.206.663	-369.092	-1.575.755	-1.317.169	0	-1.317.169
F12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille						
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	39.619.891	1.261.830	40.881.721	19.491.987	2.285.339	21.777.326
Totaal	39.619.891	1.261.830	40.881.721	19.491.987	2.285.339	21.777.326

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.



Omschrijving	DAEB	2025 Niet- DAEB	Totaal	DAEB	2024 Niet- DAEB	Totaal
F13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden						
Waardeveranderingen Verkoop onder Voorwaarden	36.687	0	36.687	-18.780	0	-18.780
Totaal	36.687	0	36.687	-18.780	0	-18.780
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.449.915	892.738	39.342.653	18.156.038	2.285.339	20.441.377
F14. Opbrengsten overige activiteiten						
Opbrengsten diverse overige activiteiten	408.959	24.946	433.904	1.394.809	12.874	1.407.683
Totaal	408.959	24.946	433.904	1.394.809	12.874	1.407.683
F15. Kosten overige activiteiten						
Kosten diverse overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	408.959	24.946	433.904	1.394.809	12.874	1.407.683
F16. Overige organisatiekosten						
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	-28.109	-1.123	-29.232	-24.871	-952	-25.823
Obligoheffing WSW	-46.626	0	-46.626	-44.274	-1.701	-45.975
Toegerekende organisatiekosten	-2.426.918	-95.814	-2.522.732	-2.449.566	-93.713	-2.543.279
Totaal	-2.501.653	-96.936	-2.598.589	-2.518.711	-96.366	-2.615.077
F17. Kosten omtrent leefbaarheid						
Woonmaatschappelijk werk	-41.866	-1.586	-43.452	-18.724	0	-18.724
Aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur	-66.309	-82	-66.391	-183.411	0	-183.411
Ondersteuning HAG	-35.981	-1.437	-37.418	-31.823	0	-31.823
Schoon, heel en veilig	-2.358	-87	-2.445	-41.734	0	-41.734
Activiteiten gericht op ontmoeting huurders	-6.645	-10.262	-16.908	-22.032	0	-22.032
Toegerekende organisatiekosten	-661.715	-26.033	-687.748	-619.963	-23.718	-643.681
Totaal	-814.874	-39.487	-854.361	-917.688	-23.718	-941.406
F18. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten						
Overige rentebaten	171.952	10.017	181.969	226.801	8.118	234.919
Totaal	171.952	10.017	181.969	226.801	8.118	234.919
F19. Rentelasten en soortgelijke kosten						
Rentelasten kredietinstellingen	-4.507.990	-180.020	-4.688.010	-4.614.151	0	-4.614.151
Rentelasten overheid	0	0	0	0	0	0
Borgstellingsvergoeding WSW	-32.522	-1.299	-33.821	-29.665	0	-29.665
Bereidstellingsprovisie Obligolening WSW	-9.529	0	-9.529	-6.861	0	-6.861
Totaal	-4.550.041	-181.318	-4.731.360	-4.650.676	0	-4.650.676
Totaal van financiële baten en lasten	-4.378.090	-171.301	-4.549.391	-4.423.875	8.118	-4.415.757
Totaal van resultaat voor belastingen	46.302.065	1.304.648	47.606.712	24.893.716	3.010.187	27.903.903



Omschrijving	DAEB	2025 Niet- DAEB	Totaal	DAEB	2024 Niet- DAEB	Totaal
F20. Belastingen						
Belastingen (VPB) uit huidig boekjaar	-3.741.915	-163.085	-3.905.000	-2.196.395	-85.337	-2.281.732
Belastingen (VPB) uit voorgaande boekjaren	-67.413	-2.692	-70.105	621.772	24.158	645.930
Mutaties van latente belastingvorderingen	1.779.166	79.834	1.859.000	154.016	5.984	160.000
	-2.030.162	-85.943	-2.116.105	-1.420.607	-55.195	-1.475.802
Totaal van resultaat na belastingen	44.271.903	1.218.704	45.490.607	23.473.109	2.954.992	26.428.101

Personeel

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 69,0 (2024: 66,2). Het aantal werknemers bedroeg ultimo dit jaar 75 (2024: 76).

De pensioenregeling van Groninger Huis is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) en is een toegezegde pensioenregeling. Groninger Huis heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. SPW hanteert een middelloon pensioenreglement. De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds stond ultimo 2025 op 143,1% (2024: 130,3%). Daarnaast was er nog een extra bedrag om te verdelen. In termen van de dekkingsgraad was dat 1,1% extra. In totaal gaat het dus om een werkelijke dekkingsgraad van 144,2%.

WNT-verantwoording Groninger Huis

De WNT is van toepassing op Groninger Huis. Het voor Groninger Huis toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000,-. Dit betreft het maximum van Klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)

	L.K. Broekhuizen
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01.01-31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.424
Beloningen betaalbaar op termijn	22.469
Bezoldiging	205.893
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	206.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.



Gegevens 2024 (bedragen x € 1)

L.K. Broekhuizen	
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01.01-31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.098
Beloningen betaalbaar op termijn	22.696
Bezoldiging	194.794
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	195.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)

	H.K. Pot	M.R. Cossen	E.M. Meindertsma	H.H. van Voorn	D.E. Gerds
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12
Bezoldiging					
Bezoldiging	20.600	16.480	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	20.600	16.480	16.480	16.480	16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)

	H.K. Pot	M.R. Cossen	E.M. Meindertsma	H.H. van Voorn	D.E. Gerds
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01.01-31.12	01.01-31.12	22.05-31.12	01.01-31.12	01.01-31.12
Bezoldiging					
Bezoldiging	19.500	15.600	9.519	15.600	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	11.967	19.500	19.500



3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountants honoraria

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

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

	2025	2024
* Onderzoek van de jaarrekening	175.978	202.479
* Andere assuranceopdrachten	6.979	6.720
	182.957	209.199

Gebeurtenissen na balansdatum

De aanhoudende oorlogssituatie tussen Iran, Israël en de Verenigde Staten leidt tot sterk stijgende en onzekere energieprijzen als gevolg van verstoringen rond de Straat van Hormuz, een cruciale route voor olie- en gastransporten. Voor woningcorporaties kan dit resulteren in hogere energielasten, stijgende kosten van materialen en risico's op vertraagde leveringen door verstoringen in internationale logistieke ketens.

Hoewel er geen directe verplichtingen uit deze geopolitieke ontwikkelingen voortvloeien, blijft Groninger Huis alert op de mogelijke impact op exploitatie, onderhoudskosten en investeringsprojecten.

Belastingen

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

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

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2025.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:



Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2025

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2025 (voor belastingen)				47.606.712
- Fiscaal geen waardeveranderingen			1.575.755	
- Fiscaal lagere dotatie voorzieningen			9.486.710	
- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten			274.260	
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen			977.720	
- Fiscaal hogere afschrijvingen			-411.119	
- Fiscaal geen waardeveranderingen			-41.794.518	
- Fiscaal hogere onderhoudslasten			-284.918	
- Fiscaal aanwending herinvesteringsreserve			-1.598.708	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)			-48.167	
				-31.822.985
Belastbare winst 2025				15.783.727
<i>Extracomptabele correcties</i>				
Af: - Dotatie herinvesteringsreserve			-1.598.708	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek			-2.652	
				-1.601.360
Bij: - Beperkt aftrekbare kosten			18.595	
- Generieke renteaftrekbeperking			-611.035	
- Onttrekking herinvesteringsreserve			1.598.708	
				1.006.267
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening				15.188.635
Af: te verrekenen verliezen				0
Belastbaar bedrag 2025				15.188.635
		Tarief	Belastbaar	
	1e schijf => tot € 200.000	19,00%	200.000	38.000
	2e schijf => vanaf € 200.000	25,80%	14.988.635	3.867.000
Te betalen vennootschapsbelasting				3.905.000
Winst na belasting 2025				11.283.635
Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2025				
Te betalen vennootschapsbelasting				3.905.000
Af: - Betaalde voorlopige aanslagen				-4.429.000
Te ontvangen vennootschapsbelasting over 2025				524.000

Vorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad. € 45.490.607 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde (exploitatie)resultaat over het boekjaar 2025 ad € 10.024.579 ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 35.466.028 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.



13.7 Toelichting op kasstroomoverzicht

Directe methode (bedragen x € 1)

Omschrijving	Toe-lichting	DAEB	2025 Niet-DAEB	Totaal	DAEB	2024 Niet-DAEB	Totaal
Huurontvangsten	1.01	36.106.900	1.470.939	37.577.839	34.286.114	1.396.285	35.682.399
Vergoedingen	1.02	1.044.331	54.408	1.098.739	1.026.805	35.162	1.061.968
Overheidsontvangsten	1.03	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.04	418.941	16.727	435.669	1.420.901	51.673	1.472.574
Ontvangen interest	1.05	61.234	5.596	66.830	123.539	3.147	126.686
Saldo ingaande kasstromen	K01	37.631.407	1.547.670	39.179.076	36.857.358	1.486.268	38.343.627
Erfpacht	1.06	-4.101	0	-4.101	0	0	0
Betalingen aan werknemers	1.07	-5.214.735	-208.242	-5.422.977	-5.117.899	-198.846	-5.316.745
Onderhoudsuitgaven	1.08	-11.206.920	-198.844	-11.405.764	-12.192.534	-318.773	-12.511.306
Overige bedrijfsuitgaven	1.09	-7.847.311	-320.084	-8.167.395	-10.081.705	-406.947	-10.488.652
Betaalde interest	1.10	-4.523.498	-180.639	-4.704.136	-4.199.188	-163.152	-4.362.340
Sectorspecifieke heffing	1.11	-74.735	-1.122	-75.858	-70.832	-966	-71.798
Leefbaarheid externe uitgaven	1.12	-193.251	0	-193.251	-145.026	0	-145.026
Vennootschapsbelasting	1.13	-2.247.360	-89.745	-2.337.105	-2.764.605	-107.413	-2.872.018
Saldo uitgaande kasstromen	K02	-31.311.910	-998.677	-32.310.587	-34.571.789	-1.196.097	-35.767.886
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	K01 + K02	6.319.496	548.993	6.868.489	2.285.570	290.171	2.575.741
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.01	1.633.966	740.770	2.374.736	202.732	415.441	618.173
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.02	0	0	0	26.953	1.047	28.000
Verkoopontvangsten grond	2.04	0	0	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	2.05	4.694.408	187.464	4.881.872	2.859.724	111.109	2.970.833
Materiële vaste activa -> ingaande kasstromen	K03	6.328.374	928.234	7.256.608	3.089.409	527.597	3.617.006
Nieuwbouw huur	2.06	-12.263.568	0	-12.263.568	-12.498.132	0	-12.498.132
Verbeteruitgaven	2.07	-4.312.120	-13.652	-4.325.772	-19.201.452	-30.012	-19.231.463
Aankoop	2.08	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	2.12	-182.802	0	-182.802	-463.864	0	-463.864
Materiële vaste activa -> uitgaande kasstromen	K04	-16.758.490	-13.652	-16.772.142	-32.163.447	-30.012	-32.193.459
Ontvangsten overig	2.17	10.936.269	436.723	11.372.991	8.295.668	322.312	8.617.980
Uitgaven overig	2.18	-596.674	-23.827	-620.501	0	0	0
Financiële vaste activa -> saldo in- en uitgaande kasstromen	K05	10.339.595	412.896	10.752.490	8.295.668	322.312	8.617.980
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	K03 + K04 + K05	-90.521	1.327.478	1.236.956	-20.778.371	819.898	-19.958.473



Omschrijving	Toe- lichting	DAEB	2025 Niet- DAEB	Totaal	DAEB	2024 Niet- DAEB	Totaal
Nieuwe te borgen leningen	3.10.1	7.000.000	0	7.000.000	28.000.000	0	28.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	3.10.2	0	0	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	3.20.1	-12.345.854	0	-12.345.854	-11.470.542	0	-11.470.542
Aflossing ongeborgde leningen	3.20.2	-328.706	0	-328.706	-326.323	0	-326.323
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-5.674.560	0	-5.674.560	16.203.136	0	16.203.136
TOTAAL KASSTROOM = toename (afname) van geldmiddelen		554.415	1.876.471	2.430.886	-2.289.665	1.110.069	-1.179.596
Liquide middelen per 1 januari		-2.443.469	4.083.190	1.639.721	-153.804	2.973.121	2.819.317
Liquide middelen per 31 december		-1.889.054	5.959.661	4.070.607	-2.443.469	4.083.190	1.639.721



14 Overige gegevens



14.1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Woonstichting Groninger Huis zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

14.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Groninger Huis

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woonstichting Groninger Huis te Zuidbroek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Groninger Huis op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- i. de balans per 31 december 2025;
- ii. de winst-en-verliesrekening over 2025; en
- iii. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Groninger Huis zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 15,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,8 miljoen en is gebaseerd op 2% van de som van de vaste inkomensstromen (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 465.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting Groninger Huis en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risicoinschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Woonstichting Groninger Huis inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Woonstichting Groninger Huis heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 10.6 op pagina 61 van het jaarverslag.

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

- Het doornemen van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woonstichting Groninger Huis.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.



- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures die mogelijke conflicterende belangen voorkomen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager Bedrijfsvoering en de controller.

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

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie het eerste frauderisico in de volgende paragraaf).
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting Groninger Huis persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

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

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

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

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

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten. Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risicjournaalposten geselecteerd voor nadere inspectie. Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden. Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.



Risico	Werkzaamheden
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fee's van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	<p>Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting Groninger Huis en van de gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.</p> <p>Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.</p> <p>Wij hebben aangegeven verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.</p> <p>Wij hebben notulen van vergaderingen van het managementteam, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.</p> <p>Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.</p>

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

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

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

Onze bevindingen

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

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woonstichting Groninger Huis om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

Benadrukking van de effecten van het aardbevingsdossier

Wij vestigen de aandacht op de uiteenzetting van de risico's en mogelijke effecten van de aardbevingen op de financiële positie van Woonstichting Groninger Huis zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening op pagina 77 tot en met 80. Hierin staat de stand van zaken rond dit dossier vermeld, alsmede



de onzekerheden en risico's die nog aan dit dossier verbonden zijn. De daadwerkelijke effecten voor de corporatie zijn afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen in dit dossier. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 755 miljoen hetgeen neerkomt op 97% van het balanstotaal van Woonstichting Groninger Huis.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Groninger Huis waardeert het vastgoed volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen zoals toegelicht op pagina 81 van de jaarrekening.

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

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

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

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

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



Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald middels een DCF-berekening waarin verschillende parameters worden ingevoerd die deels afhankelijk zijn van het interne beleid zoals weergegeven in de interne begroting en deels worden overgenomen van de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Het Handboek modelmatig waarden schrijft voor de beleidswaarde voor dat alleen lasten die toezien op het in stand houden van het bezit onderdeel mogen zijn van de beleidswaarde-berekening in de jaarrekening. Het bestuur heeft op basis van de begroting een inschatting gemaakt welk deel van de lasten alleen toezien op het in stand houden van het bezit. De inschattingen ten aanzien van de toekomstige onderhoudsuitgaven, algemene beheeruitgaven en de aanpassingen die zijn gedaan om te komen tot een begroting op basis van de veronderstelling 'instandhouding' kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, waarbij de uitgangspunten uit de meerjarenbegroting zijn aangepast zodat deze alleen de uitgaven voor het in stand houden van het bezit bevatten in overeenstemming met hetgeen vereist door het Handboek, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNTplichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.



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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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



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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Woonstichting Groninger Huis;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende



specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

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

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Apeldoorn, 28 mei 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA



Welkom thuis bij Groninger Huis

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

www.groningerhuis.nl