woonstichting GRONINGER HUIS



Maatschappelijke visitatie
Van 2021 tot 2025

Bennekom, 21 oktober 2026

Datum visitatie 26 november 2025

Een rapport van raeflex

Visitaties zijn een waardevol instrument tot verbetering

Raeflex is een onafhankelijk visitatiebureau dat exclusief voor woningcorporaties visitaties uitvoert. Tijdens deze visitaties wordt het maatschappelijk presteren van de corporatie op het gebied van wonen beoordeeld.

Raeflex
Kierkamperweg 17B
6721 TE Bennekom
secretariaat@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie
De heer Alex Grashof | voorzitter
Mevrouw Marleen Nijhuis | algemeen commissielid
Mevrouw Margot Hemmelder-Reilink | secretaris

Bennekom, 21 oktober 2026

Met veel genoegen presenteert Raeflex het visitatierapport van Groninger Huis. Het is een woonstichting met circa 5.200 woningen en in totaal 5.800 verhuureenheden in Noord- en Oost-Groningen. De corporatie is actief in de gemeenten Eemsdelta, Midden-Groningen en Oldambt. Het werkgebied kent een bijzondere maatschappelijke context, waarin onder andere de gevolgen van de aardbevingen en de versterkings- en verduurzamingsopgave samenkomen. In dit rapport maakt u kennis met de veelzijdige opgaven waar Groninger Huis voor staat en de maatschappelijke waarde die zij in samenwerking met huurders, gemeenten en vele maatschappelijke partners in de afgelopen vijf jaar heeft weten te realiseren. Met deze visitatie beoogt Groninger Huis input op te halen voor haar nieuwe strategische koers vanaf 2027. Daarom is de visitatie één jaar uitgesteld en is 2025 als vijfde jaar toegevoegd aan de visitatieperiode van vier jaar.

Deze visitatie is conform Methodiek 7, zoals opgesteld door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hierin staan vier visitatievelden centraal: ‘Maatschappelijke waarde’, ‘Maatschappelijke verankering’, ‘Besturing’ en ‘Maatschappelijke capaciteit’. In overleg met Groninger Huis besteedt de commissie bij Maatschappelijke waarde bijzondere aandacht aan voldoende woningen, betaalbare woningen en lasten, leefbare wijken/ kwaliteit, duurzame woningen en inclusieve samenleving. Met deze focus heeft een onafhankelijke commissie de maatschappelijke activiteiten van Groninger Huis onderzocht. Daarvoor heeft de commissie diverse documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden, binnen en buiten de corporatie. Op basis daarvan heeft de commissie dit rapport opgesteld.

Het rapport bevat verschillende onderdelen. Eerst een position paper van Groninger Huis, vervolgens de recensie van de commissie en daarna komt het samenvattende oordeel van de commissie op de vier visitatievelden. De hoofdstukken daarna bevatten de uitwerkingen per visitatieveld. Tot slot bevat het rapport een bestuurlijke reactie van Groninger Huis en een maatschappelijke reactie van huurdersorganisatie HAG.

De visitatie is uitgevoerd door Raeflex: een van de geaccrediteerde visitatiebureaus. Raeflex staat voor professionele, onafhankelijke externe visitaties bij woningcorporaties. Wij werken met externe visitatoren: allen professionals uit de wetenschap, de overheid, het maatschappelijk middenveld of het bedrijfsleven. Visiteren is de enige activiteit van Raeflex. Dit doen wij vanuit de overtuiging om onafhankelijk te zijn. Vanaf 2002 hebben wij meer dan 400 visitaties afgerond.

Namens Raeflex wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie hartelijk bedanken!

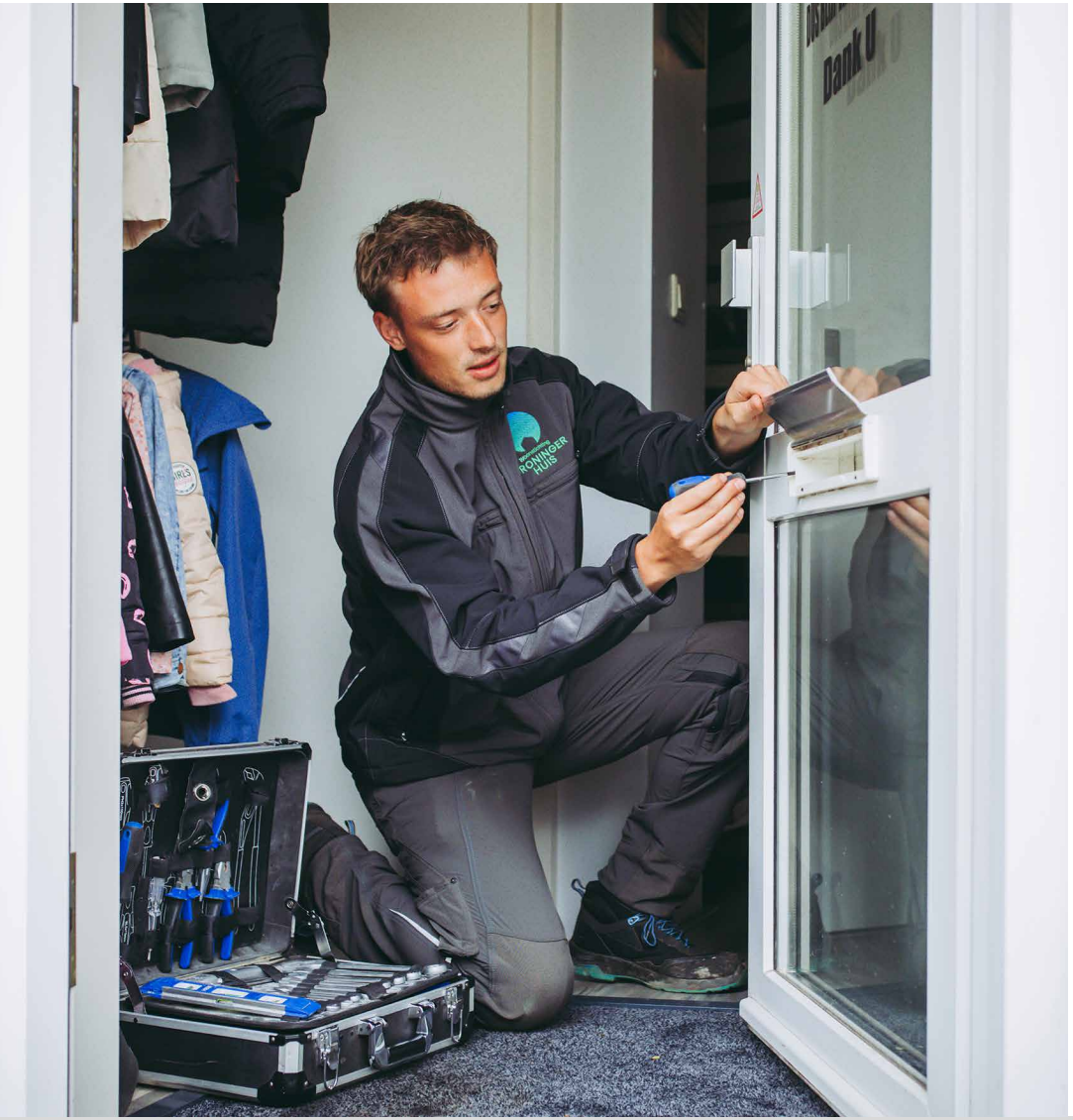
drs. Alex Grashof
directeur Raeflex

Inhoudsopgave

1	Position Paper en factsheet	3
2	Recensie en samenvatting	9
3	Maatschappelijke waarde	14
4	Maatschappelijke verankering	18
5	Besturing	21
6	Maatschappelijke capaciteit	23
7	Bestuurlijke reactie	26
8	Maatschappelijke reactie	28
BIJLAGE 1: Lijst geïnterviewde personen		29



1 Position Paper en factsheet





Inleiding



Onze strategische koers 2022–2026 vormt de basis voor ons handelen. Onder het motto Welkom thuis bij Groninger Huis geven wij invulling aan onze volkshuisvestelijke opdracht:

"Zorgen voor een thuis voor onze huurders en bijdragen aan perspectief in een regio die wordt gekenmerkt door sociaaleconomische verschillen, demografische ontwikkelingen, verduurzamingsvraagstukken en de impact van aardbevingen en versterking."

Deze context vraagt om een corporatie die nabij is, betrouwbaar samenwerkt en koersvast opereert. Vanuit deze koers presenteert Groninger Huis zich met dit position paper voor de maatschappelijke visitatie. Wij laten zien welke keuzes wij in de afgelopen jaren hebben gemaakt, welke resultaten wij hebben bereikt en welke opgaven voor ons liggen. Tegelijkertijd benutten wij de visitatie als spiegel om te toetsen of wij de goede dingen doen, de juiste accenten leggen en als organisatie voldoende zijn toegerust op de maatschappelijke opgaven in ons werkgebied.

Welkom thuis bij Groninger Huis

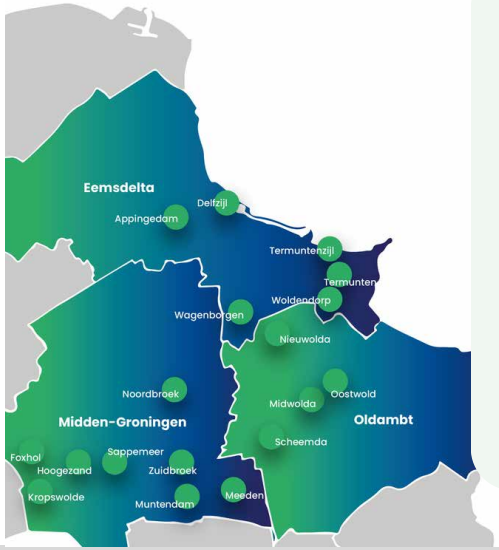
Wie zijn wij en in welke context werken wij

Groninger Huis is een corporatie met een duidelijke maatschappelijke opdracht in een gebied waar wonen, leefbaarheid en toekomstperspectief nauw samenhangen. In ons werkgebied raakt goed wonen direct aan bestaanszekerheid, leefbare dorpen en wijken en het vertrouwen van bewoners in hun woon- en leefomgeving. Dat maakt onze opdracht breed, maar ook concreet: wij willen in de dagelijkse praktijk maatschappelijke waarde toevoegen voor onze huurders, voor de wijk en voor de partners waar we mee samenwerken.

De afgelopen jaren zijn de omstandigheden waarin wij opereren aantoonbaar complexer en veeleisender geworden. De aanhoudende druk op de woningmarkt, stijgende bouw- en onderhoudskosten, de groeiende betaalbaarheidsvraag van huurders en de omvangrijke verduurzamings- en versterkingsopgave vragen om scherpe prioritering en doordachte, lange termijn keuzes. Parallel daaraan zien we dat de samenleving voor huurders complexer wordt. Meedoen wordt moeilijker, sociale cohesie is niet vanzelfsprekend en samenwonen en leven is niet altijd eenvoudig. Dat vraagt van ons dan ook nabijheid.

Tegelijkertijd brengen de Nationale Prestatieafspraken een aanvullende verantwoordelijkheid met zich mee om aantoonbaar bij te dragen aan landelijke doelstellingen. Voor Groninger Huis komt daar de specifieke context van het aardbevingsgebied bij, waarin wonen onlosmakelijk verbonden is met vraagstukken rond veiligheid, vertrouwen en voorspelbaarheid voor huurders.

De maatschappelijke impact van deze opgaven reikt daarmee nadrukkelijk verder dan de fysieke kwaliteit van de woning alleen. Schade, versterkingsprocessen en langdurige onzekerheid beïnvloeden het dagelijks functioneren van huurders en zetten de leefbaarheid en sociale samenhang in dorpen en buurten onder druk. Dit vraagt van Groninger Huis een integrale en gebiedsgerichte benadering, waarin wij niet alleen investeren in stenen, maar ook nadrukkelijk bijdragen aan stabiliteit, perspectief en vertrouwen in de leefomgeving.



Onze koers 2022-2026 Maatschappelijke- en interne opgaven

In onze strategische koers 2022-2026 hebben wij zes samenhangende pijlers benoemd die richting geven aan ons handelen: een passend huis voor iedereen, wij maken wonen betaalbaar, wonen en werken doen we groen, samen maken we het verschil in de wijk, Groninger Huis in ontwikkeling en Groninger Huis geeft thuis.

De zes pijlers verbinden onze volkshuisvestelijke opgave met de ontwikkeling van onze organisatie en vormen de basis voor de keuzes die wij maken, de resultaten die wij volgen en de manier waarop wij in dit position paper terugkijken en vooruitblikken. De koers is in 2025-2026 herijkt, maar niet fundamenteel gewijzigd.

Terugblik: wat hebben wij bereikt?

Terugkijkend constateren wij dat de strategische koers in de periode 2021-2025 heeft geholpen om meer samenhang aan te brengen tussen ambitie, uitvoering en verantwoording. Sinds de vaststelling in 2022 en de vertaling daarvan in jaarplannen en monitoring is de koers steeds meer een werkdocument voor de dagelijkse praktijk geworden.

Een passend huis voor iedereen

Groninger Huis heeft de beschikbare ruimte in de woningvoorraad doelgericht ingezet voor huishoudens die op de corporatie zijn aangewezen. Dit resulteerde in 364 nieuwe verhuringen in 2021, 292 in 2022, 422 in 2023, 430 in 2024 en 414 in 2025, met blijvende aandacht voor passend toewijzen en de huisvesting van vergunninghouders.

Wij maken wonen betaalbaar

Betaalbaarheid bleef voor Groninger Huis een kernopgave. In de afgelopen jaren heeft Groninger Huis niet de maximale huurverhoging doorgevoerd. Over de periode 2022 tot en met 2024 kwamen de percentages voort uit het woonlastenakkoord met de Huurders Advies Groep (HAG) met als doel beheersbare woonlasten en ondersteuning van huurders. In het akkoord is daarnaast gekozen voor de toevoeging van een extra huurprijsklasse 'Extra betaalbaar laag', om structureel beter aan te sluiten bij de betaalbaarheidsopgave voor huishoudens met de meest beperkte financiële ruimte.

Wonen en werken doen we groen

Groninger Huis heeft verduurzaming nadrukkelijk verbonden aan onderhoud, verlagen energielasten, betaalbaarheid en wooncomfort. Voorbeelden daarvan zijn de plaatsing van zonnepanelen (sinds 2024 zonder huurprijsverhoging), de uitvoering van de duurzaamheidsvisie en investeringen in onderhoud en verbetering, waaronder € 7,0 miljoen aan onderhoud in 2022 en € 10,8 miljoen in 2023, naast een investeringslijn van ruim € 50 miljoen tot en met 2027.

Tijdens de energiecrisis hebben wij bewust versneld gestuurd op het uitfaseren van de laagste energielabels (E, F en G). Dit heeft ertoe geleid dat onze vastgoedportefeuille in 2025 vrij is van slechte labels, met uitzondering van woningen die onderdeel uitmaken van geplande versterkingsprojecten, zoals sloop-nieuwbouw.

Samen maken we het verschil in de wijk

Groninger Huis heeft de afgelopen jaren doelgericht geïnvesteerd in de leefbaarheid van dorpen en wijken. Wij werken daarbij vanuit duidelijke uitgangspunten: zichtbaar en aanspreekbaar zijn, tijdig signaleren, organiseren en faciliteren waar nodig, en vooruitkijken naar toekomstige ontwikkelingen.



Wij zien het als onze verantwoordelijkheid om te investeren in de leefbaarheid van onze buurten en wijken. Dit doen wij niet alleen door geld beschikbaar te stellen, maar ook door maatregelen te nemen die goed wonen bevorderen. Hierbij valt te denken aan opruimacties, stimulering van ontmoeting, versterken van gemeenschappelijke buitenruimten maar ook bijvoorbeeld aan conflictbemiddeling en aandacht voor veiligheid. Wij doen dat met medewerkers die regelmatig in de wijk te vinden zijn en daarbij hun ogen en oren goed openhouden. Ook hierbij zoeken wij zoveel mogelijk de samenwerking met andere partijen en daarbij de gemeente in het bijzonder.

Onze inzet krijgt vorm via prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, samenwerking met maatschappelijke partners en ondersteuning van bewonersinitiatieven. Onze groeiende investering in leefbaarheid – van € 247.356 in 2021 naar € 854.365 in 2025 – benadrukt dat wij hier structureel en gericht op sturen.

Groninger Huis in ontwikkeling

Groninger Huis heeft de organisatieontwikkeling gericht versterkt om de uitvoeringskracht, dienstverlening en wendbaarheid te vergroten in het licht van toenemende opgaven.

In 2022 is met de realisatie van een Frontoffice en balie geïnvesteerd in toegankelijke en betere eerstelijns dienstverlening. In 2023 is de integratie van Woongroep Marenland afgerond, waarmee de portefeuille met circa 800 woningen is uitgebreid. Tegelijk zijn een nieuw ERP-systeem geïmplementeerd en de datasturing op de vastgoedportefeuille geprofessionaliseerd.

Met de invoering van een nieuw generiek functiehuis, aanvullende rollen zoals projectcontrollers en projectconsulenten en gericht beleid op doorstroom en ontwikkeling van medewerkers is de organisatie versterkt en toekomstbestendiger gemaakt. Verder zorgt een krappe arbeidsmarkt ervoor dat het lastiger is geworden om goede nieuwe medewerkers te vinden. Dat merken wij in onze eigen organisatie, maar zien we ook om ons heen.

Groninger Huis geeft thuis

Groninger Huis heeft bewust ingezet op nabijheid, bereikbaarheid en een dienstverlening die aansluit bij de behoeften van huurders. Dit heeft onder andere geleid tot een versterkte Frontoffice en gerichte aandacht voor betaalbaarheid, overlast en vroegtijdige ondersteuning van huurders.

Wij werken hierbij nauw samen met maatschappelijke partners zoals VKB, Stichting Present en SchuldHulpMaatje, en sluiten aan bij initiatieven zoals de Voorzieningenwijzer en Vroegsignalering. Zo geven wij integraal invulling aan onze rol, gericht op het versterken van de bestaanszekerheid en het welzijn van onze huurders.



Organisatieontwikkeling en besturing

Groninger Huis heeft planmatig en doelgericht geïnvesteerd in de ontwikkeling van de organisatie, in lijn met de ambities uit onze strategische koers 2022–2026. Dat was ook nodig om die ambities in te kunnen vullen.

Onder het motto Welkom thuis bij Groninger Huis hebben wij gewerkt aan het versterken van onze uitvoering, het verbeteren van de dienstverlening, het moderniseren van systemen en het professionaliseren van onze sturing en monitoring. Hiermee hebben wij de organisatie beter toegerust om invulling te geven aan onze volkshuisvestelijke opdracht in een steeds complexere context. Tegelijkertijd hebben wij opvolging gegeven aan de aandachtspunten uit de visitatie van 2021 en deze vertaald naar concrete verbeteracties.

Onze visie op besturing sluit hier direct op aan en is integraal van aard. Wij zien besturing als de samenhang tussen beheersing, in control zijn, wendbaarheid en ons lerend vermogen. Vanuit onze strategische koers sturen wij op maatschappelijke doelen en prestaties, waar mogelijk ondersteund door data.

Daarnaast maken en houden wij ruimte om in te spelen op signalen uit de praktijk en veranderende omstandigheden, zodat wij koersvast én adaptief kunnen opereren omdat de omgeving dat van ons vraagt en verwacht. Besturing is daarmee een continu proces van richting geven, realiseren en reflecteren.

In onze governance en in de samenwerking met de Raad van Commissarissen krijgt deze visie concreet vorm. Wij hechten aan openheid, transparantie en een constructieve dialoog over opgaven, prestaties en dilemma's. Daarbij staat niet alleen verantwoording centraal, maar ook het gezamenlijk leren en continu verbeteren, passend bij een organisatie die midden in de samenleving staat en werkt aan duurzaam perspectief voor haar huurders.

Waar staan wij nu?

Groninger Huis opereert als maatschappelijk gedreven corporatie vanuit een duidelijke strategische koers en een versterkte basis in sturing en verantwoording. De samenhang tussen koers, uitvoering en resultaten is de afgelopen jaren versterkt, met als doel het vergroten van onze maatschappelijke waarde voor huurders en de buurt.

Tegelijkertijd is de druk op de volkshuisvestelijke opgave structureel hoog en vraagt deze blijvend om maximale uitvoeringskracht, scherp organiserend vermogen en consistente prioritering.

Als relatief kleine corporatie dragen wij een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid in een werkgebied dat wordt gekenmerkt door stapelende opgaven en toenemende kwetsbaarheid. In een samenleving waarin de bestaanszekerheid onder druk staat en het beroep op de corporatie groeit, vraagt dit om scherpe keuzes en een gerichte inzet van onze middelen, met maximale maatschappelijke impact. Wij nemen hierin actief positie en zoeken intensief de samenwerking met collega-corporaties, gemeenten en maatschappelijke partners om gezamenlijk schaal, slagkracht en effect te realiseren.

Onze kracht ligt in onze regionale verankering, onze praktische en resultaatgerichte benadering en onze bereidheid om verantwoordelijkheid te nemen, juist waar opgaven complex en weerbarstig zijn.

Dit betekent dat wij niet alleen sturen op resultaten (prestaties), maar ook op de bijdrage die wij leveren aan bredere maatschappelijke doelen (impact) en de wijze waarop wij dit doen in samenspel met onze omgeving (legitimiteit). In de komende periode vraagt dit om verdere versterking van onze uitvoeringskracht, scherpe strategische keuzes en het continu verbinden van maatschappelijke doelen, prestaties en leervermogen.

Opvolging vorige visitatie

De visitatie van 2021 liet zien dat Groninger Huis door belanghebbenden werd gewaardeerd als een regionaal betrokken en oplossingsgerichte corporatie, en maakte tegelijk duidelijk dat verdere professionalisering nodig was in koers, sturing, monitoring en organisatieontwikkeling. In de jaren daarna hebben wij deze aandachtspunten doelgericht opgepakt en voortgebouwd op kwaliteiten als regionale betrokkenheid, nabijheid, samenwerking en oog voor de kwaliteit van wonen en leefomgeving en de positie op de arbeidsmarkt.

Daarnaast zijn de sterke punten die destijds als onderscheidend werden benoemd – de gedrevenheid van de organisatie, onze voortrekkersrol en de aandacht voor architectuur en bouwkwaliteit – bewust bestendigd en verder uitgebouwd. In een tijd waarin de opgave en de kosten groeien houden we daaraan vast. De keuze voor wat we waar doen is een hele bewuste met oog voor de impact op de straat en wijk en daarmee voor huurders en buren. Maar dat proces is oneindig, elke dag leren we bij, van onze fouten en van zaken die wel goed gaan.

Vooruitblik

Vooruitkijkend verwachten wij dat de druk op de volkshuisvestelijke opgave voorlopig nog hoog blijft. De vraag naar beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, de voortgang van de verduurzamings- en versterkingsopgave en de leefkwaliteit van wijken en dorpen blijven bepalend voor onze inzet. De nationale prestatieafspraken versterken deze urgentie en vragen om een consistente en aantoonbare bijdrage.

In het aardbevingsgebied komt daar een extra dimensie bij: fysieke ingrepen zijn onlosmakelijk verbonden met vragen van huurders over veiligheid, duidelijkheid, planning en vertrouwen ins ons maar ook in het systeem. Dit vraagt van ons scherpe prioritering, bestuurlijke wendbaarheid en het vermogen om integraal te sturen.

Het vraagt om een organisatie die professioneel, lerend en mensgericht is, en die bewust keuzes maakt in prioritering, samenwerking en de inzet van haar uitvoeringskracht.

Met deze visitatie beogen wij nadrukkelijk input op te halen voor onze nieuwe strategische koers vanaf 2027. De leer- en verantwoordingspunten die wij formuleren, gebruiken wij om richting te geven aan deze koers, deze scherper te positioneren en beter te onderbouwen vanuit maatschappelijke waarde, legitimiteit en uitvoerbaarheid.

Leerdoelen en verantwoordingspunten voor deze visitatie

In dat kader formuleren wij de volgende leer- en verantwoordingspunten:

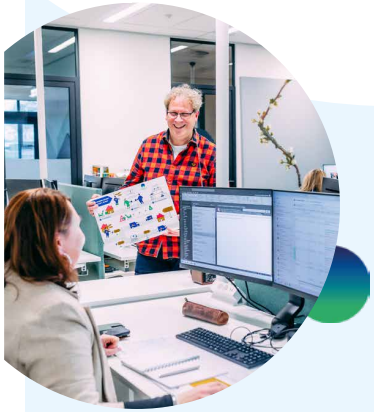
- **Maatschappelijke waarde**
  Wat is naar uw mening de belangrijkste maatschappelijke waarde die we naar de toekomst toe voor huurders en belanghebbenden moeten realiseren?
  Waar of op welke manier kunnen wij onze impact vergroten?

- **Maatschappelijke verankering**
  Hoe sterk is Groninger Huis verankerd in de samenleving? Wat zouden we volgens u moeten doen om de verbinding en betrokkenheid de komende jaren verder te versterken? Kunt u voorbeelden noemen of suggesties geven?

- **Maatschappelijk doordacht prioriteren**
  Maken wij volgens u de juiste strategische keuzes om met onze middelen en capaciteit maximale maatschappelijke impact te realiseren, ook in de komende 5-10-20 jaar?

- **Maatschappelijk verankerd samenwerken**
  Werken wij effectief samen met gemeenten en maatschappelijke partners om onze gezamenlijke opgaven te realiseren? Wat kunnen we nog slimmer doen met elkaar? Wat kan bijdragen om de wederkerigheid van onze afspraken nog sterker te maken en om ons en elkaar aan te houden?

- **Maatschappelijk solide uitvoeringskracht**
  Is onze organisatie voldoende toegerust om de maatschappelijke opgaven en onze ambities waar te maken? Wat zou onze slagkracht kunnen versterken of effectiever maken?



Tot slot

Wij gaan deze visitatie met open vizier tegemoet en zien dit als een waardevol moment om zichtbaar te maken waar Groninger Huis voor staat, welke maatschappelijke waarde wij realiseren en waar wij ons verder willen ontwikkelen.

De uitkomsten van de visitatie beschouwen wij als een belangrijke basis voor onze nieuwe strategische koers richting 2027 en voor het verdiepen van onze maatschappelijke betekenis in het werkgebied.

Wij kijken uit naar de reflecties en inzichten die dit proces oplevert en nemen deze met overtuiging en energie mee in onze verdere ontwikkeling. De klus die voor ons ligt is fors maar belangrijk. We gaan daar graag vol energie en met enthousiasme mee aan de slag. In deze regio moet het lukken en als het hier kan, dan kan het overal.

Laura Broekhuizen
20 mei 2026

Huurders over onze dienstverlening

	2023	2025
Nieuwe huurders	7,9	8,1
Vertrokken huurders	7,7	7,8
Onderhoud	7,2	7,5
Reparaties	7,9	7,9

Missie

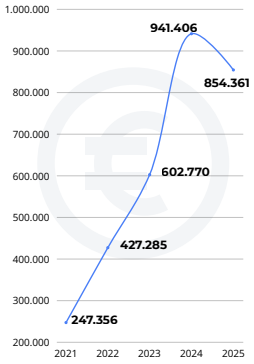
Onze kernwaarden

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

Energielabel verdeling

	2021	2025
A >	28%	46%
B	16%	18%
C	24%	22%
D	11%	11%
E <	19%	1%
?	2%	2%

uitgaven leefbaarheid per jaar



Aantal woningen per gemeente

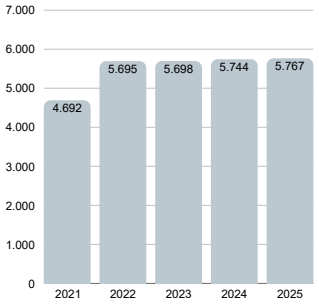
- Midden-Groningen 3.096
- Eemsdelta 1.618
- Oldambt 444

Gemeenten

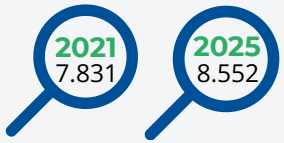


Verhuureenheden

Taakovername 800 woningen Marenland 1/11/2023



Aantal woningzoekenden



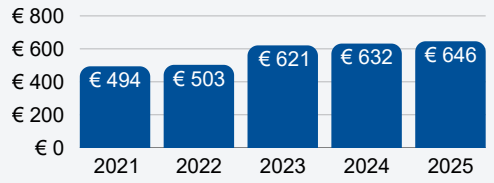
Diverse vastgoedprojecten

Sappemeer: Postkantoor, Parkstraat
Noordbroek: Tuinbouwstraat, De Clinge
Hoogezand: Winkelhoek, Zeeheldenbuurt, Van Linschotenstraat

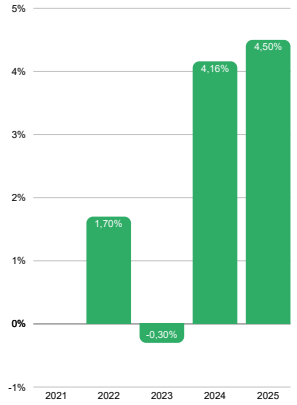
Midwolda: De Wissel
Nieuwolda: Bomenbuurt

Wagenborgen: Villa Groot Bronswijk, Tiny Houses, Waterstof
Appingedam: Eendracht, 64 Steenstripwoningen, Patrimoniumstraat, Harkenrothstraat, Placius- en Ippiusstraat, Burg. Klauckelaan en K. ter Laanstraat

Gemiddelde huurprijs



Gemiddelde huurverhoging



Aantal verhuringen



Woningbezit in prijsklassen

	2021	2025
Betaalbaar laag	93%	82%
Betaalbaar hoog	3%	8%
DAEB huurgrens	3%	8%
Liberaliseringsgrens	1%	2%

- Alleen woningen DAEB en niet-DAEB

Nieuwbouw en/of aankoop in afgelopen 5 jaar

2021	2022	2023	2024	2025
56 nieuwbouw	37 nieuwbouw	25 nieuwbouw	61 nieuwbouw	65 nieuwbouw

Afname d.m.v. verkoop en/of sloop in afgelopen 5 jaar

2021	2022	2023	2024	2025
4 verkoop 31 sloop	10 verkoop 44 sloop	**10** verkoop 16 sloop	3 verkoop 58 sloop	8 verkoop 28 sloop

FACTSHEET visitatie 2021 - 2025

2 Recensie en samenvatting

Met waardering en interesse heeft de visitatiecommissie kennisgemaakt met Groninger Huis. Een relatief kleine, regionaal verankerde corporatie die werkzaam is in een gebied waar wonen onlosmakelijk verbonden is met leefbaarheid, bestaanszekerheid, versterking en verduurzaming.

Betrokken, nuchter, nabij, koersvast en krachtig

Groninger Huis werkt in Noord- en Oost-Groningen in een context die weerbarstig, sociaal complex en bestuurlijk veeleisend is. Een extra factor hierbij is het herstel of vergroten van vertrouwen van huurders in instanties en de overheid als gevolg van de aardbevingen die in het afgelopen decennium hebben plaatsgevonden. Juist in die omgeving valt op dat de corporatie zich laat kennen als betrokken, nuchter, nabij, koersvast en krachtig.

Groninger Huis is een corporatie die haar huurders kent en zichtbaar geworteld is in de steden, dorpen en wijken waar zij werkt. In de gesprekken kwam een beeld naar voren van een organisatie met korte lijnen, een herkenbare oprechte cultuur en een sterke bereidheid om verantwoordelijkheid te nemen. Belanghebbenden typeren Groninger Huis als een corporatie die doet wat zij zegt, sociaal is in de benadering, zorgvuldig is in de afwegingen en scherp blijft op wat wel en niet kan. De corporatie zit dicht op de weerbarstige volkshuisvestingspraktijk en is tegelijkertijd bereid om in een complexe bestuurlijke omgeving een krachtige voorlopersrol te pakken, zowel lokaal in de regio als ook in het landelijke gesprek met de ministeries rondom herstel aardbevingsschade. Ook aan beleidsvorming binnen Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties, draagt Groninger Huis actief bij.

Breed wordt waardering uitgesproken over de manier waarop Groninger Huis betaalbaarheid en kwaliteit met elkaar weet te verbinden. De corporatie staat bekend als een verhuurder met relatief lage huren en een woningvoorraad die voor 82% in de prijsklasse ‘betaalbaar laag’ valt, waaronder een extra klasse ‘extra betaalbaar laag’ voor de huurders met de kleinste beurs. Ook op het terrein van verduurzaming zijn stevige stappen gezet. De uitfasering van de E-, F- en G-labels is in 2025 vrijwel gerealiseerd, behoudens woningen die onderdeel zijn van geplande versterkingsprojecten. Belanghebbenden zien Groninger Huis op dit punt als daadkrachtig, gebruikmakend van de mogelijkheden in het aardbevingsgebied.

Daarnaast valt op dat Groninger Huis in de visitatieperiode veel werk heeft verzet in de combinatie van versterking, sloop-nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en organisatieontwikkeling. Die opgave is gecombineerd met en benut voor systeemveranderingen, functiewijzigingen en verdere professionalisering van de organisatie. Dat is een knappe prestatie.

De commissie ziet een corporatie die de afgelopen jaren zichtbaar in ontwikkeling is geweest. De corporatie is gegroeid van 51 naar 69 FTE en heeft haar fundament versterkt door medewerkers meer in hun kracht te zetten en de professionaliteit te vergroten. De succesvolle integratie van 800 woningen van Marenland was een ingrijpende mijlpaal, waarbij de organisatie erin slaagde om ook deze huurders weer nabijheid en vertrouwen te bieden. Van oudsher is de corporatie lokaal betrokken en praktisch ingesteld, maar in de visitatieperiode is ze ook sterker geworden in besturing, organisatieontwikkeling, samenwerking en positionering. Daarmee is Groninger Huis geen grote organisatie, maar wel een corporatie met een opvallend grote maatschappelijke reikwijdte.

Position paper Groninger Huis

De position paper van Groninger Huis ademt een duidelijke maatschappelijke oriëntatie. Onder het motto ‘Welkom thuis bij Groninger Huis’ beschrijft de corporatie zichzelf als een nabij opererende organisatie die niet alleen investeert in woningen, maar ook in perspectief, leefbaarheid en vertrouwen in een regio waar sociaal-economische verschillen, demografische veranderingen en de gevolgen van aardbevingen diep ingrijpen in het dagelijks leven van bewoners.

In de position paper komt een corporatie naar voren die zich bewust is van haar rol en van de zwaarte van haar opgave. Groninger Huis presenteert zich niet als een organisatie die alles kan oplossen, maar wel als een corporatie die bereid is om verantwoordelijkheid te nemen, samen te werken en scherp te prioriteren. De zes pijlers uit de strategische koers 2022 - 2026 geven richting aan dat verhaal: een passend huis voor iedereen, wonen betaalbaar houden, groen wonen en werken, verschil maken in de wijk, organisatieontwikkeling en thuis geven aan huurders.

De commissie herkent dit beeld in belangrijke mate in de gesprekken met belanghebbenden. Partners zien een corporatie die haar maatschappelijke opdracht serieus neemt, zichtbaar is in de regio en haar rol bewust oppakt. Tegelijkertijd laat de visitatie ook zien dat deze brede maatschappelijke oriëntatie spanning oproept. De opgaven stapelen zich op, het sociale domein doet steeds vaker een impliciet beroep op de corporatie en de vraag wat nog wel en niet van Groninger Huis is, wordt steeds relevanter. Hierbij kan gedacht worden aan kwetsbare huurders die langer zelfstandig wonen of met urgentie en ondersteuningsvraag een woning zoeken. Juist daar ligt een belangrijk leerpunt voor de toekomst: hoe houd je nabijheid en betrokkenheid vast, zonder medewerkers en de organisatie te overvragen.

Huurders, huurdersorganisatie en externe partners

De commissie treft bij Groninger Huis een huurdersorganisatie die de relatie met de corporatie omschrijft als goed, open en volwassen. De Huurders Advies Groep (HAG) voelt zich serieus genomen en spreekt over een uitstekende verstandhouding, met ruimte voor gesprek, invloed en wederzijds begrip. De lijnen zijn kort en de bereidheid om zaken samen te bespreken is groot.

Huurdersvertegenwoordigers waarderen vooral dat Groninger Huis toegankelijk is en zichtbaar verantwoordelijkheid neemt, ook in gevoelige dossiers zoals de versterkingsopgave in het aardbevingsgebied. In de gesprekken komt naar voren dat huurders ervaren dat Groninger Huis haar best doet om adequaat te reageren, bewoners goed mee te nemen door communicatie en ook onder druk aanspreekbaar te blijven. Daarbij wordt onder meer gewezen op de manier waarop de corporatie in Appingedam en andere versterkingsgebieden positie inneemt en moeilijke besluiten niet uit de weg gaat en daarover passend communiceert met de huurders.



Externe partners, zoals gemeenten, provincie Groningen, aannemers en de Nationaal Coördinator Groningen (NCG), typeren Groninger Huis als een partij met wie prettig en constructief kan worden samengewerkt. Zij beschrijven de corporatie als open, direct, betrouwbaar en scherp op de kwaliteit. De commissie hoort meermaals dat Groninger Huis in staat is om snel te schakelen, duidelijke keuzes te maken en maatschappelijke meerwaarde centraal weet te stellen.

Aandachtspunten

Tegenover deze waardering staan duidelijke aandachtspunten. Ten eerste wijst de huurdersorganisatie op dilemma's in de verdeling van aandacht tussen het aardbevingsgebied en de rest van het werkgebied, tussen directe huurdersbelangen ‘hier en nu’ en de lange termijn en tussen fysieke ingrepen en sociale vraagstukken zoals aanpakken van overlast, criminaliteit en meer noodzakelijke ondersteuning van kwetsbare bewoners. Ook wordt het duidelijk dat de communicatie over bijvoorbeeld de opvolging van reparatieverzoeken en de nazorg bij verhuringen aan bewoners met een kwetsbaarheid nog beter kan. De relatie is dus sterk, maar vraagt blijvend onderhoud en aansluiting bij de leefwereld van de diverse huurders.

Tweede belangrijk punt is de balans tussen opgave en organisatiedraagkracht. Groninger Huis opereert in een gebied waar de maatschappelijke uitdagingen nu en in de toekomst groot zijn en vaak rechtstreeks op medewerkers afkomen. In de gesprekken komt nadrukkelijk naar voren dat de problematiek van huurders zwaarder wordt, dat agressie toeneemt en dat medewerkers vaker in situaties terechtkomen die raken aan problemen rondom welzijn en zorg, veiligheid en bestaanszekerheid. De organisatie investeert in trainingen, ondersteuning en professionalisering samen met partners. De vraag is of de uitvoeringskracht op termijn voldoende meegroeit met de complexiteit van de opgave waar in toenemende mate samenwerking met partners gevraagd wordt. Ook ligt hier een voortdurende opgave voor de corporatie en meer daarop toegeruste partners, om de samenwerking verder te versterken. Tijdens de visitatie zijn daartoe ideeën geopperd.

Een derde aandachtspunt betreft de rolopvatting in het sociale domein. Groninger Huis is zichtbaar betrokken en pakt in de praktijk veel signalen op, maar loopt tegelijk tegen grenzen aan in samenwerking met gemeenten en zorgpartijen. In verschillende gemeenten bestaan uiteenlopende visies op verantwoordelijkheden, gegevensdeling en de vraag wie nu precies van welk probleem is. De commissie ziet hier een belangrijk vraagstuk voor de komende jaren, namelijk hoe kan Groninger Huis nabij en betrokken blijven, zonder structureel taken over te nemen die elders horen. Borg de samenwerking op het terrein van wonen, welzijn en zorg door te verdiepen en wederkerige afspraken te maken met gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, op zo’n wijze dat Groninger Huis vanuit eigen kracht, positionering, rolafbakening en verantwoordelijkheid kan blijven handelen.

Een vierde aandachtspunt ligt op het terrein van zichtbaarheid en verbreding van relaties op strategisch-tactisch niveau. Hoewel de bestuurder sterk zichtbaar is en extern veel waardering krijgt, geven enkele gesprekspartners aan dat het helpend zou zijn als ook andere medewerkers vaker op strategisch-tactisch niveau zichtbaar aanwezig zijn in wijken, projecten en bewonersbijeenkomsten. Dat zou niet alleen de maatschappelijke verankering verder versterken, maar ook bijdragen aan bredere relationele continuïteit in een tijdperk waarin personele wisselingen en opvolgingsvraagstukken niet alleen Groninger Huis, maar iedere professionele organisatie parten speelt.

Kansen

Voor Groninger Huis liggen er duidelijke kansen in het verder uitbouwen van de koers die al is ingezet. De corporatie heeft de afgelopen jaren haar strategische koers steviger verbonden met jaarplannen, monitoring en organisatieontwikkeling. Daar ligt een goede basis om in de nieuwe koers vanaf 2027 nog scherper te kiezen en te prioriteren en breder over de gekozen positionering te communiceren in het werkveld. Zoals inzet op leefbaarheid en hoe dat meer vorm zal krijgen in samenwerking met andere partners en de rolafbakening van Groninger Huis.

Een belangrijke kans ligt in het verder ontwikkelen van maatschappelijk doordacht prioriteren. Juist omdat Groninger Huis veel ziet en veel wil, is het van belang om nog explicieter te maken waar de corporatie het grootste verschil kan maken, waar zij haar middelen op inzet en welke maatschappelijke effecten zij redelijkerwijs wel en niet kan beïnvloeden. Bijvoorbeeld of Groninger Huis initiërend zal zijn, of signalerend en volgend zal zijn op gemeentelijke regie in welzijn en zorg. Die scherpte helpt intern bij de uitvoerbaarheid en extern in het gesprek over toegevoegde waarde, wederkerigheid met gemeenten, zorgpartijen en andere partners. Hierdoor kunnen prestatieafspraken meer specifiek en meetbaar worden ingestoken.

Verder ziet de commissie op het gebied van samenwerking nog andere kansen. Groninger Huis wordt gewaardeerd als een betrouwbare partner die ‘zegt wat ze doet’ en vervult in netwerken als de G13 en Kr8 een gewaardeerde en soms een leidende rol. Die positie biedt mogelijkheden om in regionale netwerken nog steviger het gesprek te voeren over leefbaarheid, zorg, ondersteuning, veiligheid en de toekomst van dorpen en wijken na de versterkingsoperatie.

Tot slot liggen er kansen in het zichtbaarder maken van wat Groninger Huis al doet. De corporatie heeft in de visitatieperiode veel gepresteerd, maar het verhaal daarachter – over kwaliteit, leefbaarheid, de betekenis van nabijheid en de keuzes die in buurten worden gemaakt – mag nog nadrukkelijker naar voren komen. Niet om zichzelf op de borst te kloppen, maar om duidelijker zichtbaar te maken welke maatschappelijke waarde hier wordt gerealiseerd, wat aanhoudende aandacht vraagt en soms ook wat lastige materie blijft. In een complexe omgeving stimuleert dat nuchterheid en realisme, wat belangrijk is voor succesvol beleid.

Risico's en dilemma's

De belangrijkste risico's voor Groninger Huis hangen samen met schaalgrootte, personele capaciteit en een blijvend hoge druk vanuit de maatschappelijke opgave in dit deel van provincie Groningen. De grootte van de organisatie maakt haar wendbaar en nabij, maar brengt ook risico’s met zich mee. Meerdere gesprekspartners wijzen op het belang van goede opvolging op sleutelposities, verdere professionalisering van risicomanagement en het borgen van kennis en capaciteit in de organisatie (tactisch-strategische netwerkvaardigheden verbreden).

Daarnaast speelt het dilemma van de toekomst van het werkgebied. In delen van de regio lopen groeiverwachtingen, versterkingsinvesteringen, leefbaarheidsvraagstukken en sociaal-economische kwetsbaarheid door elkaar heen. Dat roept fundamentele vragen op over de woningvoorraad van de toekomst: welke woningen zijn over 20 tot 40 jaar nodig, in welke kernen, voor welke doelgroepen en met welke voorzieningen? De commissie ziet dat Groninger Huis zich van deze vragen bewust is, maar ook dat zij deze niet alleen kan beantwoorden. Het vraagt een continu gesprek over het gezamenlijke midden- en lange termijn perspectief met gemeenten, provincie en collega-corporaties en andere relevante partners.

Het proces van herijking van gemeentelijke woonvisie naar een nieuw op te stellen volkshuisvestingsprogramma inclusief woonzorgopgave (zie Wet versterking regie volkshuisvesting, Wvrv) biedt daarvoor bruikbare aanknopingspunten.

Een derde dilemma betreft de versterkingsopgave zelf. Zolang deze nog loopt, vraagt zij veel aandacht, capaciteit en bestuurlijke energie van Groninger Huis. Tegelijkertijd is nu al relevant wat daarna komt. Daar blijkt Groninger Huis zich duidelijk van bewust door niet overal in mee te gaan. Relevante vragen blijven: Hoe ziet de corporatie eruit ná afronding van het aardbevingsdossier? Welke organisatie past dan bij de opgave? En hoe wordt voorkomen dat de opgebouwde kennis, urgentie en samenwerking daarna versnipperen of wegvallen?

“Waar ben je van?”

Die vraag klinkt in de visitatiegesprekken niet voor niets door. In het werkgebied van Groninger Huis raken wonen, leefbaarheid, zorg, veiligheid en vertrouwen voortdurend aan elkaar. De opgaven zijn groot. Juist daarom is het van belang dat Groninger Huis de komende jaren de kracht van haar nabijheid weet te verbinden aan scherpe keuzes en heldere positionering, duurzame uitvoeringskracht en heldere wederkerigheid in de samenwerking met anderen.



Beleidsagenda voor de toekomst

Uitvoeringskracht en personele duurzaamheid

Laat de gerealiseerde versterking van de organisatie in uitvoeringskracht beklijven, met blijvende aandacht voor werkdruk, toerusting, scholing, veiligheid en realistische afbakening van taken. Werk zo aan personele duurzaamheid binnen een organisatie met een grote opgave.

Rol in leefbaarheid

Verhelder de eigen rol op leefbare wijken in relatie tot de gemeenten Eemsdelta, Midden-Groningen en Oldambt. De corporatie signaleert veel ‘achter de voordeur’ en doet in de praktijk vaak meer dan formeel van haar mag worden verwacht, zeker bij de aanpak van criminaliteit, drugs en ‘anarchie op het platteland’. Dat is krachtig. Tegelijkertijd is het voor de organisatie van belang om geen taakovername te doen die bij welzijn-, zorg- of veiligheidspartners hoort.

Zichtbaarheid en maatschappelijke verankering

Vergroot de maatschappelijke inzetbaarheid van het netwerk dat sterk op de directeur-bestuurder en het MT is gericht naar meerdere professionals binnen de organisatie, bijvoorbeeld bij wijk- en bewonersbijeenkomsten. Verbreed en verdiep daarmee de zichtbaarheid en maatschappelijke verankering van de organisatie als geheel.

Toekomst van de woningvoorraad

Speel in de nieuwe koers actief in op het tijdperk na de versterkingsopgave (post 2029 - 2030). Daarbij is het relevant om niet alleen naar betaalbaarheid sec te kijken en naar de aantallen woningen, maar ook naar toekomstige vitaliteit van woonwijken en woonkernen, vragers en dragers in de wijk, zorg en welzijn, voorzieningen en mobiliteit/toegankelijkheid.

Leren van maatschappelijke impact

De commissie moedigt de corporatie aan om, ondersteund door de nieuwe dashboards en kwalitatieve kwartaalrapportages, vaker de vraag te stellen: “Doen we de goede dingen en bereiken we het beoogde effect in de wijk?” Een meer bewuste leerpraktijk, waarbij ook wordt geëvalueerd wat niet meer gedaan moet worden, zal helpen om de beperkte middelen en capaciteit met maximale maatschappelijke impact in te zetten.

Samenvattend oordeel

Maatschappelijke waarde: goed

Sterke punten

+ Sterke focus op betaalbaar en passend wonen voor de doelgroep.
+ Zichtbare bijdrage aan verduurzaming van de woningvoorraad en goede Portefeuillestrategie.
+ Actieve rol in een complexe context met aardbevingsschade, sloop-nieuwbouw en versterking. Middelen vanuit Rijksoverheid worden volledig benut.
+ Sterke betrokkenheid bij leefbaarheid en sociale samenhang in dorpen en wijken.
+ Uitvoeringskracht bij grote opgaven, waaronder integratie van woningen van Marenland.

Leerpunten

➢ Verdere aanscherping eigen rol in verhouding tot de brede maatschappelijke opgave.
➢ Balans bewaken tussen nabijheid en eigen rol versus belastbaarheid van de organisatie.
➢ Vergroot de communicatie over wat je doet en wilt bereiken aan maatschappelijke impact.

Maatschappelijke verankering: uitstekend

Sterke punten

+ Sterke, open en volwassen relatie met huurdersorganisatie (HAG).
+ Zichtbare en gewaardeerde positie in dorpen, wijken en aardbevingsgebieden.
+ Goede samenwerking met gemeenten, provincie en maatschappelijke partners .
+ Sterke reputatie als betrouwbare, bekwame, nuchtere en toegankelijke samenwerkingspartner.
+ Korte lijnen en hoge mate van nabijheid in de uitvoering.
+ Belangrijke rol in de regio wordt overtuigend ingevuld.

Belangrijkste leerpunten

➢ Verbreden en structureel borgen van relaties buiten de kern van de organisatie (met name met zorg- en welzijnspartijen). De lijn doorzetten die is ingeslagen in alle gemeenten waar de opgaven het grootst zijn.
➢ Meer evenwicht in aandacht tussen aardbevingsgebied en overige werkgebieden.
➢ Verdere versterking van communicatie en nazorg richting huurders.

Besturing

Sterke punten

+ Duidelijke strategische koers (2022 – 2026) met herkenbare maatschappelijke ambitie.
+ Zichtbare ontwikkeling in professionalisering, organisatie en samenwerking.
+ Betrokken en deskundig bestuur en raad van commissarissen en alert MT.
+ Sterke verbinding tussen strategie, uitvoering en maatschappelijke opgaven.
+ Heldere positionering als relatief kleine maar slagvaardige corporatie.

Belangrijkste leerpunten

➢ Verdere aanscherping van prioritering en keuzes in relatie tot beperkte uitvoeringscapaciteit.
➢ Doorontwikkeling van sturing op resultaten en bijsturing waar nodig.
➢ Werk scenario's over de benodigde woningvoorraad in de toekomst verder uit.

Maatschappelijke capaciteit

Sterke punten

+ Betrokken en maatschappelijk gedreven organisatie met hoge uitvoeringsbereidheid.
+ Sterke inzet van medewerkers in een complexe en veeleisende context.
+ Aantoonbare groei in professionaliteit en organisatieontwikkeling.
+ Wendbaarheid en snelheid van handelen.
+ Financieel en organisatorisch in staat om grote opgaven te realiseren binnen de context.

Belangrijkste leerpunten

➢ Versterken van personele duurzame inzetbaarheid.
➢ Borging van kennis en continuïteit in de organisatie.

3 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven. De visitatiecommissie vormt hierover zelf een oordeel, en brengt in beeld hoe huurders en belanghebbenden deze prestaties waarderen en welke leerpunten er voor de toekomst uit te trekken zijn. Deze leerpunten kunnen voortkomen uit het versterken van wat goed gaat en uit het leren van wat niet goed gaat.

In overleg tussen commissie en corporatie is afgesproken om de maatschappelijke waarde van Groninger Huis te onderzoeken aan de hand van de volgende opgaven:

1. **Voldoende woningen**
2. **Betaalbare woningen en lasten**
3. **Leefbare wijken/kwaliteit**
4. **Duurzame woningen**
5. **Inclusieve samenleving**

Opgave 1: Voldoende woningen

Groninger Huis opereert in een werkgebied dat een transitie doormaakt van een krimpregio naar een groeiscenario, met uitzondering van de gemeente Eemsdelta. De woningbehoefte is groot, mede door de complexe versterkingsoperatie in het aardbevingsgebied. In haar strategische koers 2022 - 2026 streeft Groninger Huis naar een passend huis voor iedereen, waarbij zij de beschikbare ruimte inzet voor huishoudens die op de corporatie zijn aangewezen.

Beoordeling huurders en belanghebbenden

Groninger Huis heeft haar woningvoorraad aanzienlijk uitgebreid in de afgelopen jaren, met name met de overname van 800 sociale huurwoningen van Marenland in 2023. De corporatie zet sterk in op sloop-nieuwbouwprojecten binnen de versterkingsoperatie, zoals bij de Steenstripwoningen in Appingedam, om de woonkwaliteit te verbeteren. Daarnaast heeft de organisatie de afgelopen jaren 364 (2021) tot 414 (2025) nieuwe verhuringen per jaar gerealiseerd, waarbij blijvende aandacht is voor passend toewijzen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
De Huurders Advies Groep (HAG) begrijpt dat het toevoegen van woningen complex is door factoren als stikstofregels en het gebrek aan bouwgrond bij gemeenten. Zij waarderen dat Groninger Huis bewust levensloopbestendig bouwt. De HAG ziet dat de corporatie haar verantwoordelijkheid neemt in complexe dossiers. Dit was bijvoorbeeld het geval bij het project het Postkantoor in Sappemeer waar een kwetsbare doelgroep succesvol is gehuisvest.

Alle partners typeren Groninger Huis als een ferme speler die ondanks de beperkende kaders van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) probeert maximale slagkracht te tonen. De proactieve houding van de bestuurder wordt hierbij als verbindend ervaren. Wel geven partners aan dat de focus op sloop en nieuwbouw soms ten koste gaat van de netto groei van de voorraad.

Commissie

Groninger Huis benut de maatschappelijke visitatie nadrukkelijk als een spiegel om te toetsen of zij de juiste volkshuisvestelijke nadrukken legt in een regio waar veiligheid en vertrouwen onder druk staan. De commissie constateert dat de corporatie erin slaagt om koersvast te blijven binnen de versterkingsoperatie. Sinds de invoering van de strategische koers 2022 - 2026 is de sturing op beschikbaarheid geprofessionaliseerd door middel van kwartaalrapportages en dashboards, waardoor de organisatie dichter op de werkelijkheid zit. Een belangrijk aandachtspunt is de vraag hoe de organisatie uitgerust is voor de periode na de versterkingsopgave (post-2029) en of de huidige woningbouw voldoende inspeelt op de gewenste variatie in wijken, aangezien momenteel 82% van de voorraad in de klasse ‘betaalbaar laag’ valt.

Opgave 2: Betaalbare woningen en lasten

Betaalbaarheid is een kernopgave voor Groninger Huis, zeker gezien de sociaal-economische kwetsbaarheid van een groot deel van haar huurders. De corporatie voert een gematigd huurbeleid en heeft bewust niet de maximale huurverhogingen doorgevoerd.

Beoordeling huurders en belanghebbenden

In het woonlastenakkoord met de HAG is gekozen voor een extra huurprijsklasse genaamd ‘Extra betaalbaar laag’. Hiermee sluit de corporatie structureel beter aan bij huishoudens met de meest beperkte financiële ruimte. Daarnaast heeft Groninger Huis sinds 2024 de plaatsing van zonnepanelen ontkoppeld van huurprijsverhogingen, wat direct bijdraagt aan lagere woonlasten voor de huurder.

De huurders geven aan dat Groninger Huis bekend staat als een van de goedkoopste corporaties in de regio. Zij waarderen dat de corporatie bij betaalbaarheid naar het totaalplaatje van de woonlasten kijkt en niet alleen naar de kale huur. Overige partners waarderen de inzet op vroegsignalering van betalingsproblemen. De provincie merkt op dat de maatschappelijke impact van het betaalbaarheidsbeleid groot is in een regio met veel armoedevraagstukken.

Commissie

De commissie waardeert de wijze waarop Groninger Huis betaalbaarheid heeft verankerd in haar beleid. De corporatie kiest er bewust voor om haar maatschappelijke vermogen in te zetten voor de laagste inkomensgroepen. De effectiviteit van dit beleid wordt gemonitord via nieuwe sturingsinstrumenten, waarbij de impact op de bestaanszekerheid centraal staat. Daarbij blijft het een uitdaging om de balans te bewaken tussen deze betaalbaarheidsfocus en de wens van de Raad van Commissarissen om in de toekomst meer gemengde wijken (inclusief middenhuur) te realiseren om nieuwe achterstandswijken te voorkomen.

Opgave 3: Leefbare wijken/kwaliteit

Groninger Huis stelt hoge eisen aan de architectuur en bouwkwaliteit van haar woningen, wat als een van de onderscheidende sterke punten van de organisatie wordt gezien. De ambitie is om niet alleen woningen te bieden, maar nadrukkelijk bij te dragen aan de leefbaarheid en beeldkwaliteit van de dorpen en wijken in een context waar het vertrouwen van bewoners door de aardbevingsproblematiek onder druk staat. De corporatie streeft naar een kwaliteitsslag waarbij woningen waar mogelijk levensloopbestendig worden gebouwd. Kwaliteit wordt hierbij breed gedefinieerd. Het omvat zowel de fysieke staat van het vastgoed als de kwaliteit van de dienstverlening en de nabijheid in de wijk.

Beoordeling huurders en belanghebbenden

De corporatie investeert fors in het bezit. De uitgaven aan onderhoud stegen bijvoorbeeld van € 7,0 miljoen in 2022 naar € 10,8 miljoen in 2023. Bij ingrijpende projecten in de versterkingsoperatie, zoals de 64 Steenstripwoningen in Appingedam, is gekozen voor een aanpak waarbij bewoners intensief worden meegenomen en er kritisch wordt gekeken naar een hoogwaardig Programma van Eisen. Huurders waarderen de aanpak waarin bewoners worden betrokken en serieus worden genomen. NCG en Kuub geven aan dat Groninger Huis naar behoren presteert bij het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit, rekening houdend met de grote complexiteit van de versterkingsopgave, ook naar bewoners. Bij het werken aan leefbare wijken/kwaliteit vinden aannemers en architecten dat Groninger Huis zich als corporatie positief onderscheidt in aanpak en kwaliteitsbewustzijn.

De interne organisatie is versterkt met nieuwe functies zoals projectconsulenten en opzichters, die nauw toezien op de uitvoering en de communicatie met huurders tijdens bouwtrajecten. Ook wordt er bewust geïnvesteerd in het vakmanschap van de eigen medewerkers door middel van trainingen, zoals op het gebied van agressiebeheersing en LVB-problematiek, om de kwaliteit van het persoonlijke contact te waarborgen. Groninger Huis heeft een professionaliseringsslag gemaakt om de gewenste kwaliteit te borgen door de inrichting van een assetteam dat afdeling overstijgend de regie voert over complexstrategieën.



De uitgaven voor leefbaarheid zijn structureel verhoogd van circa € 247.000 in 2021 naar ruim € 854.000 in 2025. De inzet van 'vakmannen groen' is hierbij cruciaal, omdat zij fungeren als de oren en ogen van de organisatie in de wijk. Zij bieden service waarvoor een extra zetje nodig is. Er wordt wekelijks een rayonoverleg gevoerd om signalen achter de voordeur, zoals eenzaamheid of verwaarlozing, tijdig op te pakken samen met partners.

Commissie

De focus op kwaliteit vertaalt zich in een woningvoorraad die in 2025 voor 46% over energielabel A beschikt. Externe partners en architecten waarderen dat Groninger Huis vasthoudt aan een hoog kwaliteitsniveau en durft te investeren in maatschappelijke meerwaarde en identiteit, zelfs wanneer de financiële uitvraag complex is. Huurders geven een hoge waardering voor de kwaliteit van de woning en het onderhoud, met cijfers die variëren tussen de 7,7 en 8,1. Vanuit technisch en asset-oogpunt krijgt de corporatie van experts van NCG en Kuub een 7 als beoordeling, waarbij specifiek de inzet van vooruitstrevende technieken zoals bodemwarmtepompen wordt geprezen. De commissie stelt vast dat Groninger Huis erin slaagt een opvallend hoge standaard te handhaven die door belanghebbenden als zeer betrouwbaar en nuchter wordt ervaren.

Opgave 4: Duurzame woningen

Groninger Huis verbindt verduurzaming direct aan onderhoud, wooncomfort en het verlagen van de energielasten. De opgave is fors door de combinatie met de aardbevingsproblematiek. Tegelijkertijd bieden extra financieringsstromen mogelijkheden om bijvoorbeeld aan kwaliteit van nieuwbouw te besteden. Ook is Groninger Huis aangesloten bij GeWOON Groen om sneller te verduurzamen. De corporatie is erin geslaagd om in 2025 de E-, F- en G-labels nagenoeg volledig uit te faseren, met uitzondering van woningen die op de nominatie staan voor sloop. Er is fors geïnvesteerd in energetische verbeteringen, met een investeringslijn van ruim € 50 miljoen tot en met 2027.

Beoordeling huurders en belanghebbenden

Diverse partners geven aan dat de corporatie voor de verduurzaming optimaal gebruik maakt van landelijke en provinciale subsidiemaatregelen, zoals maatregel 28 en 29.

De huurders zijn zeer positief over de snelheid waarmee Groninger Huis de labels aanpakt, waarbij zij de corporatie als koploper in de regio zien. De HAG waardeert de open cultuur en de heldere wijze waarop informatie over de energietransitie wordt gedeeld. De overige partners, zoals de NCG, noemen de corporatie inmiddels 'startend innovatief' door projecten zoals het waterstofpark in Wagenborgen en de inzet van 'biobased' bouwmaterialen. De provincie kwalificeert de prestaties op verduurzaming zelfs als 'uitstekend' (score 9).

Commissie

De commissie ziet dat verduurzaming een uitgesproken kracht is van Groninger Huis. De corporatie heeft een professionaliseringsslag gemaakt in de vastgoedsturing, waarbij data uit de dashboards helpt om complexstrategieën scherper in te vullen. De uitdaging ligt in de komende jaren bij het vasthouden van dit tempo wanneer de versterkingsoperatie afloopt.

Opgave 5: Inclusieve samenleving

Het werken aan een inclusieve samenleving is voor Groninger Huis een nieuw beleidsterrein waarop de eerste stappen zijn gezet. Kortom nog sterk in ontwikkeling, met de vraag hoever je daarin kunt en zou moeten gaan als woningcorporatie. Groninger Huis wil het verschil maken in de wijk door zichtbaar en aanspreekbaar te zijn. Dit is essentieel in dorpen waar de sociale cohesie onder druk staat door langdurige onzekerheid.

Beoordeling huurders en belanghebbenden

De huurdersorganisatie ervaart dat Groninger Huis als een organisatie met korte lijnen en informeel contact die echt naast de huurder staat en toegankelijk is. Wel maken zij zich, net als de medewerkers, zorgen over de toename van agressie en overlast in sommige wijken. Dit vraagt om extra hulpmiddelen en rugdekking voor het personeel om te kunnen blijven normeren.
De partners waarderen de laagdrempelige aanwezigheid van de corporatie in het sociale weefsel van de dorpen. Er is een intensieve samenwerking gezocht via Woonzorgvisies en trajecten rondom vroegsignalering om de bestaanszekerheid van huurders te versterken. Uit de dialoogsessie met zorg- en welzijnspartijen en gemeente kwam naar voren dat de woonzorgvisie meer contour krijgt en versterking van de samenwerking hiertoe bijdraagt.

Commissie

De commissie stelt vast dat Groninger Huis haar rol in het sociale domein zeer serieus neemt en vaak meer doet dan formeel wordt verwacht. De uitdaging voor de komende periode is het versterken van de wederkerigheid in de afspraken met gemeenten (vanuit de Prestatieafspraken), zodat signalen die de corporatie oppikt effectief worden opgevolgd door de juiste zorg- en veiligheidspartners. De commissie waardeert de moed van de corporatie om in sociaal complexe dossiers, zoals bij het Postkantoor in Sappemeer, verantwoordelijkheid te nemen en nabijheid te tonen.

Totaaloordeel commissie

De commissie waardeert de prestaties van Groninger Huis op dit visitatieveld in zijn geheel als goed. Opvallend sterk is de wijze waarop deze corporatie haar maatschappelijke waarde verzilvert in de complexe context van het aardbevingsgebied. Ook de overname van 800 woningen van Marenland in 2023 krijgt een sterke waardering.

Er is goed nagedacht over de Portefeuillestrategie en Groninger Huis pakt projecten door middel van participatie met bewoners en omwonenden voortvarend op. De organisatie heeft uitstekende voelsprieten in de wijk, met name door de inzet van medewerkers die regelmatig in de buurt aanwezig zijn. De woningen van Groninger Huis zijn goed betaalbaar. De corporatie hanteert een van de laagste huurprijzen in de regio en heeft in haar beleid zelfs een extra categorie 'extra betaalbaar laag' toegevoegd voor huishoudens met de meest beperkte financiële ruimte. De commissie constateert bovendien dat de stichting haar verantwoordelijkheid neemt bij complexe toewijzingen. De corporatie is erin geslaagd om de E-, F- en G-labels in 2025 nagenoeg volledig uit te faseren. De commissie vindt wel dat de corporatie nog scherper kan sturen op de zichtbaarheid van medewerkers in alle dorpen en wijken, zodat de nabijheid die de bestuurder uitstraalt over de volle breedte van de organisatie wordt herkend. Met alle complimenten aan de organisatie die een indrukwekkende professionaliseringsslag heeft gemaakt in sturing en monitoring en een actieve kracht is met hart voor de huurder en het verschil maakt in een regio die dat hard nodig heeft. Ondanks de enorme druk van de versterkingsoperatie, blijft Groninger Huis koersvast investeren in leefbaarheid en hoogwaardige bouwkwaliteit.

	Huurders	Partners	Commissie
Voldoende woningen	Naar behoren	Goed/uitstekend	Goed
Betaalbare woningen en lasten	Naar behoren	Naar behoren	Goed
Leefbare wijken/kwaliteit	Goed	Aannemers/architecten: Uitstekend Partners (Kuub/NCG): Naar behoren	Goed
Duurzame woningen	Goed	Uitstekend	Uitstekend
Inclusieve samenleving	Naar behoren	Naar behoren/goed	Naar behoren

Sterke punten:

- Sterke focus op betaalbaar en passend wonen voor de doelgroep.
- Zichtbare bijdrage aan verduurzaming van de woningvoorraad (o.a. uitfasering EFG-labels). Ook is er aandacht voor bijv. hittestress.
- Actieve rol in een complexe context met aardbevingsschade, sloop-nieuwbouw en versterking.
- Sterke betrokkenheid bij leefbaarheid en sociale samenhang in dorpen en wijken.
- Uitvoeringskracht bij grote opgaven.
- Goede ontwikkeling is het opstellen van een Leefbaarheidsvisie voor bredere rol en taakopvatting.

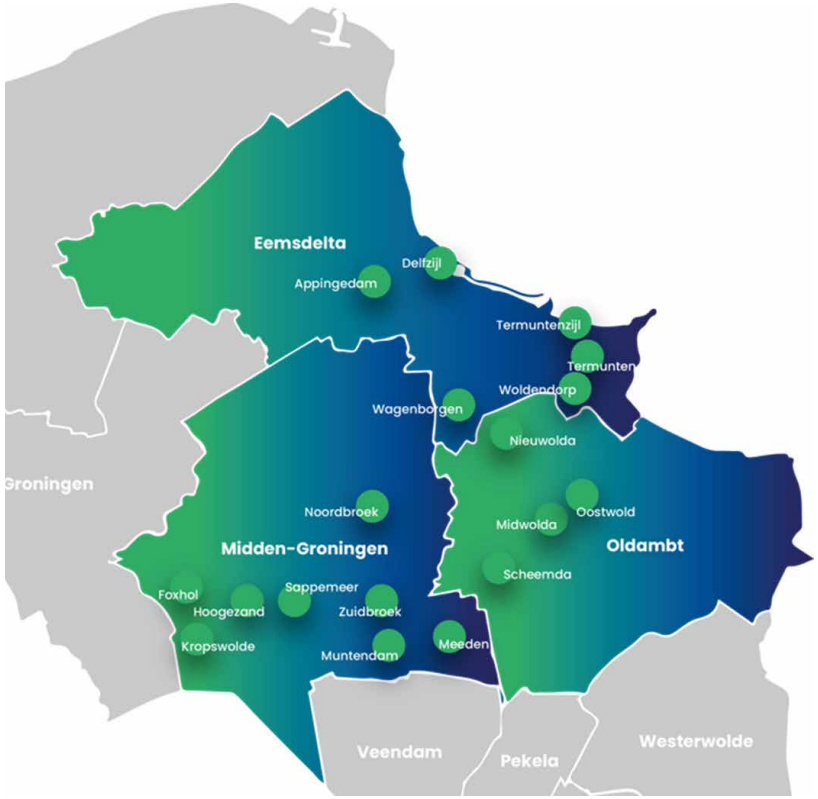
Leer- en aandachtspunten:

- ➢ Verdere aanscherping eigen rol in verhouding tot de brede maatschappelijke opgave.
- ➢ Balans bewaken tussen nabijheid en eigen rol versus belastbaarheid van de organisatie.
- ➢ Versterken van inzicht in en duiding van maatschappelijke impact van activiteiten.



4 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurders-organisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.



Bevindingen commissie

Geworteld in de regio

Woonstichting Groninger Huis is een corporatie die zeer stevig geworteld is in de regio, met name in het Groningse aardbevingsgebied. De organisatie is alert en wordt geleid door een directeur-bestuurder die zeer actief en zichtbaar is in zowel lokale als landelijke netwerken, waaronder het bestuur van Aedes en de G13. Zij wordt ondersteund door een managementteam waarin één van de managers al meer dan 36 jaar aan de organisatie verbonden is. Hij vervult dan ook een cruciale rol in de contacten met aannemers en de historische kennis van het vastgoed.

Bestuur, Managementteam en medewerkers onderhouden intensieve contacten met huurders, gemeenten en de Nationaal Coördinator Groningen (NCG). Met de gemeenten Eemsdelta, Midden-Groningen en Oldambt zijn prestatieafspraken gesloten die richting geven aan de volkshuisvestelijke opgaven. Groninger Huis werkt intensief samen met collega-corporaties in de regio om gezamenlijk schaal en slagkracht te realiseren.

Samenwerking met en invloed huurders

Groninger Huis onderhoudt nauw contact met haar huurders, zowel individueel als via de Huurders Advies Groep (HAG). De corporatie streeft naar maximale nabijheid.

Uit onderzoek blijkt dat huurders de dienstverlening hoog waarderen. De contacten met de HAG worden getypeerd als een ‘volwassen gesprek’ over wezenlijke onderwerpen. De invloed van de huurders is concreet zichtbaar in het Woonlastenakkoord, waarin op initiatief van de HAG een extra huurprijsklasse ‘Extra betaalbaar laag’ is toegevoegd. Ook bij complexe projecten is de inbreng van huurders essentieel geweest voor het maatschappelijk draagvlak. De HAG geeft aan dat zij zich serieus genomen voelt en betrokken.

Samenwerking met en invloed van andere stakeholders

De samenwerking met gemeenten verloopt over het algemeen goed, waarbij de bestuurder met haar managementteam wordt gezien als een strategische en verbindende partner. Hoewel er solide prestatieafspraken liggen, ziet de commissie ruimte om de wederkerigheid van deze afspraken te versterken.

Er is een opvallend sterke samenwerking met aannemers en architecten, die al langdurig aan de corporatie verbonden zijn. Zij kennen het woningbezit en de specifieke problematiek van de

regio door en door, wat de snelheid en kwaliteit van de versterkingsoperatie ten goede komt. Ook de samenwerking binnen de G13 zorgt ervoor dat kennis over complexe dossiers zoals de energietransitie effectief wordt gedeeld.

Verder is de samenwerking voor huisvesting van bijzondere doelgroepen een sterk punt. Voorbeeld is het huisvesten van een bijzonder doelgroep in het project het Postkantoor in Sappemeer. Zorgpartijen en de gemeente spreken grote waardering uit voor de aanpak en het behaalde resultaat. Groninger Huis wist niet alleen geschikte huisvesting te realiseren in een historisch pand, maar daarin ook buurtbewoners mee te krijgen.

Feedback en verantwoording corporatie

Groninger Huis hecht grote waarde aan haar stijl en benaderingswijze van nuchtere, benaderbare en familiaire corporatie. De corporatie is blij met de korte lijnen naar de achterban. Een uniek instrument voor feedback zijn de ‘vakmannen groen’. Groninger Huis zoekt de legitimatie van haar handelen nadrukkelijk op in de kern van de samenleving, bijvoorbeeld door het organiseren van versterkingscafés en leefbaarheidsdagen om op te halen wat er werkelijk leeft bij de bewoners.



Totaaloordeel commissie

Op basis van de bevindingen tijdens de visitatie heeft de commissie een oordeel gevormd over de maatschappelijke verankering van Groninger Huis. Dit oordeel is gebaseerd op de gevoerde gesprekken en de bestudeerde documentatie.

Belangrijkste bevindingen

De commissie beoordeelt de maatschappelijke verankering als uitstekend. Bestuur en Raad van Commissarissen onderhouden een zeer intensieve en constructieve dialoog met de HAG en andere partners in het aardbevingsgebied. De invloed van belanghebbenden is tastbaar in beleidskeuzes rondom betaalbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Er is een sterke verbinding tussen de strategie en de uitvoering. Op deze punten is Groninger Huis een voorbeeld voor andere corporaties.

De commissie vindt het echter een punt van aandacht dat de strategische externe contacten en de sterke kennis van de portefeuille rusten op de schouders van een beperkt aantal sleutelfiguren. Vanuit het Strategisch Personeelsplan wordt hier momenteel wel op geanticipeerd. Verder is het opvallend hoe krachtig de corporatie de samenwerking opzoekt met collega-corporaties in de regionale netwerken zoals de G13, GeWOON Groen en Kr8, wat haar invloed en slagkracht in complexe dossiers aanzienlijk vergroot. De volgende stap is om deze verankering nog explicieter te maken door de prestatieafspraken met gemeenten concreter en meer wederkerig te maken.

Sterke punten:

- Sterke, open en volwassen relatie met huurdersorganisatie (HAG).
- Zichtbare en gewaardeerde positie in dorpen, wijken en aardbevingsgebieden.
- Goede samenwerking met gemeenten, provincie en maatschappelijke partners.
- Sterke reputatie als betrouwbare, nuchtere en toegankelijke samenwerkingspartner.
- Korte lijnen en hoge mate van nabijheid in de uitvoering.

Leer- en aandachtspunten:

- ➢ Verbreden en structureel borgen van relaties buiten de kern van de organisatie.
- ➢ Meer evenwicht in aandacht tussen aardbevingsgebied en overige werkgebieden.
- ➢ Verdere versterking van communicatie en nazorg richting huurders.



5 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

Strategie

Onder de huidige directeur-bestuurder heeft Groninger Huis in 2022 haar strategische koers vastgesteld met de titel 'Welkom thuis bij Groninger Huis'. Daarin staan de belangrijkste volkshuisvestelijke pijlers benoemd:

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

De commissie vindt deze doelstellingen zeer passend bij de complexe context van het aardbevingsgebied, waarin de corporatie opereert. De koers vormt een stabiele basis voor het handelen en is in de periode 2025 - 2026 herijkt om aan te sluiten bij de Nationale Prestatieafspraken en de specifieke regionale opgaven.

Van voornemen naar uitvoering

De strategische koers is door Groninger Huis consequent vertaald naar jaarplannen en een aangescherpte monitoring. De commissie ziet een duidelijke beweging van voornemen naar uitvoering, ondersteund door een professionaliseringsslag in de bedrijfsvoering. Zo is er een nieuw ERP-systeem geïmplementeerd en de datasturing op de vastgoedportefeuille versterkt. Sinds enige tijd is de corporatie overgestapt van tertiaalrapportages naar kwartaalrapportages en dashboards om dichter op de actuele werkelijkheid te kunnen sturen, mede richting de Raad van Commissarissen. In deze rapportages is bovendien meer aandacht gekomen voor kwalitatieve toelichting in plaats van louter cijfers, wat de sturing ten goede komt. De commissie waardeert de inzet van dashboards voor managementinformatie, waardoor de samenhang tussen ambitie en resultaat inzichtelijker is geworden. Een aandachtspunt voor de komende periode blijft het realistischer begroten van de onderhoudskosten, aangezien de feitelijke uitgaven hieraan de afgelopen jaren soms achterbleven bij de begroting.

Bestuur

Groninger Huis kent een eenhoofdig bestuur in de persoon van Laura Broekhuizen, die de organisatie sinds 2020 leidt. Voorheen lag de focus op de externe netwerken en de versterkingsoperatie. De afgelopen jaren is echter bewust energie gestoken in het versterken van de interne organisatie. De bestuurder wordt ondersteund door een Management Team (MT) dat is uitgebreid met nieuwe rollen zoals adviseur communicatie, HR adviseur en beleidsadviseur, zodat de uitvoeringskracht en wendbaarheid vergroot wordt.

De commissie ziet een energieke en strategisch sterke bestuurder, die fungeert als een herkenbaar boegbeeld voor de regio en actief participeert in landelijke netwerken zoals Aedes en de G13. De Raad van Commissarissen (RvC) typeert haar als een verbinder die de organisatie heeft 'opengelegd' en medewerkers in hun kracht heeft gezet. Dit heeft geleid tot een cultuur die aanvoelt als een organisatie met korte lijnen en een open dialoog waarin men weet 'waar het mes op tafel ligt.'

De commissie acht het bestuur, in de huidige open en transparante samenwerking met de RvC en het MT, goed in staat om de koersvastheid en nabijheid van Groninger Huis te bewaken te midden van de stapelende maatschappelijke opgaven in Noordoost-Groningen. De besturing is in balans. Er is een sterke verbinding tussen de strategie en de uitvoering, wat onder meer blijkt uit de signalen die door MT-leden maar ook door o.a. vakmannen 'groen' met oren en ogen in de wijk worden gebruikt om de leefbaarheid in de buurten bij te sturen.
Hiermee positioneert Groninger Huis zich overtuigend als een slagvaardige corporatie die een cruciale en verbindende rol vervult in regionale netwerken zoals de G13, GeWOON Groen en Kr8.

De samenwerking tussen het bestuur en de RvC is constructief en transparant. De RvC heeft zijn eigen werkwijze geprofessionaliseerd door voorafgaand aan vergaderingen gezamenlijk voor te overleggen. Dit heeft de kwaliteit van het toezicht en de rol als strategisch klankbord versterkt. De commissie acht de besturing goed in staat om de koersvastheid te bewaken, mits er blijvende aandacht is voor de personele duurzaamheid en de opvolging van sleutelfiguren binnen de organisatie.

Totaaloordeel commissie

De commissie heeft veel bewondering voor de inzet waarmee het bestuur, de Raad van Commissarissen en het MT van Groninger Huis de besturing van de corporatie vormgeven. De sterke ambitie om de besturing, met een schaalgrootte van 69 FTE, op een hoogwaardige en professionele wijze in te vullen is zichtbaar en de resultaten daarvan zijn indrukwekkend. De commissie ziet de kwaliteit van de besturing de afgelopen jaren gestaag toenemen, wat onder meer blijkt uit de heldere formulering van de strategische koers 2022 - 2026 'Welkom thuis bij Groninger Huis' en de vertaling daarvan naar concrete jaarplannen en een versterkte interne organisatie.

De belangrijkste bevindingen onderstrepen dat Groninger Huis opereert vanuit een duidelijke strategische koers met een herkenbare maatschappelijke ambitie, waarbij de focus op betaalbaarheid en verduurzaming als een moreel kompas fungeert. Er is sprake van een zichtbare ontwikkeling in professionalisering

Tegelijkertijd ziet de commissie een aantal leerpunten voor de verdere ontwikkeling. In een context van stapelende opgaven en een krappe arbeidsmarkt is een verdere aanscherping van prioritering en keuzes essentieel om de balans te bewaken tussen de hoge ambities en de beperkte uitvoeringsruimte. Daarnaast is een doorontwikkeling van sturing op resultaten nodig, waarbij de bijsturing scherper kan worden ingezet op dossiers waar de realisatie achterblijft bij de begroting. Ook vraagt de toenemende complexiteit in de wijken om een versterking van de rol- en taakafbakening in het sociale domein, zodat medewerkers over de juiste hulpmiddelen beschikken en duidelijk is waar de verantwoordelijkheid van de corporatie eindigt. Tot slot vraagt de commissie aandacht voor een verdere verankering van het scenariodenken in het beleid en de besluitvorming, om voorbereid te zijn op de periode na de versterkingsoperatie en de lange termijnontwikkeling van de woningvoorraad in relatie tot demografische verschuivingen.

Alles overziend concludeert de commissie dat de besturing van Groninger Huis op een solide niveau staat, waarbij de organisatie er goed in slaagt om koersvast en adaptief te opereren in een uitdagende omgeving. De ingezette professionalisering van de kwartaalrapportages en vastgoedsturing vormt een uitstekende basis om de maatschappelijke impact in de komende jaren nog explicieter te duiden en te verantwoorden aan de belanghebbenden.

Sterke punten:

- Duidelijke strategische koers (2022 - 2026) met herkenbare maatschappelijke ambitie.
- Zichtbare ontwikkeling in professionalisering, organisatie en samenwerking.
- Betrokken en deskundig bestuur en raad van commissarissen en competent MT.
- Sterke verbinding tussen strategie, uitvoering en maatschappelijke opgaven.
- Heldere positionering als relatief kleine maar slagvaardige corporatie.

Leer- en aandachtspunten:

- ➢ Verdere aanscherping van prioritering en keuzes in relatie tot beperkte uitvoeringsruimte.
- ➢ Doorontwikkeling van sturing op resultaten en bijsturing waar nodig.
- ➢ Verdere verankering van scenariodenken in beleid en besluitvorming.





6 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

De commissie stelt vast dat Groninger Huis thans over een gezonde financiële positie beschikt. De commissie ziet dat de corporatie haar financiële middelen doelgericht en maximaal inzet om de omvangrijke maatschappelijke opgaven in het aardbevingsgebied te kunnen dragen. Qua organisatie ziet de commissie dat Groninger Huis een aanzienlijke professionaliseringsslag heeft doorgemaakt, maar dat de huidige organisatievorm gevoelig blijft door de complexiteit van de opgave en de beschikbaarheid van professionals. De commissie vindt het belangrijk dat Groninger Huis scenario's ontwikkelt voor de periode na de versterkingsoperatie om dit risico te ondervangen en daarin scherpe keuzes maakt.

Financiën

Groninger Huis beschikt over een gezonde financiële positie. De ICR is goed en de organisatie is financieel 'in control'. De corporatie beschikt over voldoende investeringscapaciteit. Bewust wordt gestuurd op beleidswaarde. Om grote en noodzakelijke investeringsopgaven aan te kunnen gaan en kansen te benutten zijn strikte interne financiële normen losgelaten. Daarvoor in de plaats hanteert Groninger Huis nu de landelijke financiële ratio's van het WSW.

WSW richt zich tot Groninger Huis als volgt: "*Het volledige bezit van Groninger Huis bevindt zich in het aardbevingsgebied. In de begroting is er als gevolg hiervan veel sprake van sloop en nieuwbouw.*
Er is naar de toekomst onzekerheid over de (landelijke) aanpak van woningen die versterkt dienen te worden en waar schadeherstel dient plaats te vinden. Dit leidt tot onzekerheid bij met name de bewoners.
Binnen de organisatie is realistisch begroten een belangrijk onderwerp, er zijn echter veel externe risico's die de realisatie van de opgave kunnen bedreigen. De belangrijkste zijn netcongestie, onzekerheid over afhandeling aardbevingsgebied en flora en fauna.
Corporaties die actief zijn in de regio hebben hun krachten gebundeld in het samenwerkingsverband Kr8. De Kr8-corporaties werken aan veilige, betaalbare en duurzame woningen voor huurders. Gezamenlijk wordt gestreefd naar een eenduidige aanpak en eerlijke compensatie voor huurders. Om Groningen en de huurders weer perspectief te bieden voor de toekomst.
Er vindt elke acht weken overleg met elkaar plaats over de belangrijke thema's die in de regio spelen en indien noodzakelijk wordt er ook personeel met elkaar gedeeld. Mijn indruk is dat deze samenwerking een goede bijdrage levert aan het streven naar oplossingen voor de problematiek die in de regio speelt".

Deze positie is toereikend voor de reguliere beheerlasten en het dagelijks onderhoud. In hoeverre de financiële positie voldoende is om de stapelende opgaven op de lange termijn te dragen, blijft een punt van aandacht. De corporatie staat voor een enorme investeringslijn van ruim € 50 miljoen tot en met 2027, waarbij zij optimaal gebruikmaakt van subsidieregelingen zoals maatregel 28 en 29. Bestuur en Managementteam zijn alert op de grip op de kasstroom en de risico's rondom de veranderende marktwaarde en de financiering van de verduurzamings-opgave.

Organisatie

De organisatie van de woonstichting is de afgelopen jaren in omvang en professionaliteit gegroeid en wordt gedragen door een eenhoofdig bestuur en een versterkt managementteam. Vanwege de aardbevingen gaat veel tijd en aandacht uit naar leefbaarheid. Dit was al langer een aandachtspunt vanuit de armoede problematiek uit het verleden. Woonconsulenten besteden daar veel persoonlijke aandacht en tijd aan. En ze hebben ook persoonlijk contact met huiseigenaren die het moeilijk hebben.

De manager Vastgoed, is vele jaren verbonden aan de volkshuisvesting (waarvan het grootste deel bij Groninger Huis) en is daarmee een sleutelfiguur in het netwerk en kennis van het vastgoed. Aan de hand van het Strategisch Personeelsplan werkt Groninger Huis o.a. aan het versterken van de continuïteit van de vastgoedsturing en de contacten met aannemers.

De wervingskracht van de organisatie wordt beperkt door de krappe arbeidsmarkt. Factoren die specifiek in het aardbevingsgebied spelen, waaronder het vertrouwen winnen van huurders en de grote opgave op renovatie/nieuwbouw, vragen om medewerkers die betrokken en deskundig zijn.

De krapte op de arbeidsmarkt begint momenteel wel te knellen. Medewerkers ervaren een hoge werkdruk door de gelijktijdige integratie van woningbezit, de implementatie van nieuwe ERP-systemen en de voortdurende druk van de versterkingsoperatie. Het bestuur staat voor strategische besluiten over de koers na 2029, omdat dan de versterkingsopgave grotendeels afgerond zal zijn. Dit vergt tijd en visie om de organisatie zodanig in te richten dat zij ook in de toekomst de juiste afwegingen kan maken tussen beschikbaarheid, leefbaarheid en de financiële consequenties daarvan.



Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen

De commissie stelt vast dat Groninger Huis op een belangrijk kruispunt staat in haar ontwikkeling. Tot nu toe was de corporatie uitstekend in staat om met de beschikbare middelen en een enorme dosis gedrevenheid de complexe versterkingsoperatie en integratie van de Marenland-woningen te besturen.

Nu staat de corporatie voor een nieuwe fase, namelijk de transitie van de allesoverheersende aardbevingsproblematiek naar reguliere opgaven zoals grootschalige verduurzaming en een veranderende woningbehoefte. Daarbij komt de vraag op of Groninger Huis, gelet op de aanhoudend hoge werkdruk en de impact van een aantal sleutelfiguren, over voldoende organisatorische robuustheid beschikt om deze stapelende opgaven op de lange termijn vol te houden. De commissie adviseert het bestuur en de Raad van Commissarissen om gezamenlijk strategische scenario's te ontwikkelen voor de inrichting van de organisatie na 2029.

Sterke punten:

- Betrokken en maatschappelijk gedreven organisatie met hoge uitvoeringsbereidheid.
- Sterke inzet van medewerkers in een complexe en veeleisende context.
- Aantoonbare groei in professionaliteit en organisatieontwikkeling.
- Wendbaarheid en snelheid van handelen.
- Financieel en organisatorisch in staat om grote opgaven te realiseren binnen de context .

Leer- en aandachtspunten:

- ➢ Versterken van personele duurzaamheid (werkdruk, veiligheid, scholing, opvolging).
- ➢ Borging van kennis en continuïteit in de organisatie.
- ➢ Verdere ontwikkeling van scenario's voor toekomstige opgaven en woningvoorraad.

7 Bestuurlijke reactie

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van deze maatschappelijke visitatie. Het rapport schetst een rijk en herkenbaar beeld van Groninger Huis, van de ontwikkeling die wij de afgelopen jaren hebben doorgemaakt en van de opgaven die voor ons liggen. Wij bedanken de visitatiecommissie voor de zorgvuldige uitvoering van het proces en alle huurders, de Huurders Advies Groep, gemeenten, maatschappelijke partners, collega-corporaties, medewerkers en commissarissen die hun ervaringen en inzichten hebben gedeeld. Juist door die verschillende perspectieven is een rapport ontstaan dat ons niet alleen een spiegel voorhoudt, maar ook richting geeft voor de toekomst.

Veel van wat de commissie beschrijft, sluit aan bij hoe wij zelf naar Groninger Huis kijken. In de afgelopen jaren hebben wij flinke stappen gezet in de verdere ontwikkeling van onze organisatie. Tegelijkertijd zijn wij dichtbij onze huurders, dorpen en wijken gebleven. Die combinatie vinden wij belangrijk. Professionalisering heeft voor ons alleen waarde wanneer deze bijdraagt aan betere dienstverlening, sterkere samenwerking en grotere maatschappelijke impact.

Het doet ons goed om te lezen dat huurders en partners ons zien als een betrouwbare, toegankelijke en samenwerkingsgerichte corporatie. Dat vertrouwen is niet vanzelfsprekend. Juist in een regio waar veel gebeurt, moet vertrouwen iedere dag opnieuw worden verdiend. Dat dit wordt herkend door de mensen en organisaties waarmee wij samenwerken, beschouwen wij als een groot compliment.

Tegelijkertijd kijken wij vooral vooruit. De maatschappelijke opgaven in Noord- en Oost-Groningen blijven groot. De druk op de woningmarkt, betaalbaarheid, verduurzaming, de woonzorgopgave, leefbaarheid en de afronding van de versterkingsoperatie vragen ook de komende jaren om keuzes. Niet alles kan tegelijk en niet alles kan door ons alleen worden opgelost. Juist daarom is het belangrijk om scherp te blijven op waar wij als corporatie het verschil kunnen maken.

De commissie besteedt ook aandacht aan onze rol in het sociale domein. Dat onderwerp herkennen wij uit de dagelijkse praktijk. Achter veel woonvragen gaan maatschappelijke vraagstukken schuil. Wonen, zorg, bestaanszekerheid, veiligheid en leefbaarheid raken steeds meer met elkaar verweven. Vanuit onze betrokkenheid voelen wij ons verantwoordelijk om signalen op te pakken en huurders verder te helpen. Tegelijkertijd vraagt een duurzame aanpak om samenwerking en wederkerigheid. Geen enkele organisatie kan deze vraagstukken alleen oplossen. Dat vraagt van alle betrokken partijen dat zij vanuit hun eigen rol, expertise en mogelijkheden bijdragen aan de oplossing. Juist in die samenwerking ligt de grootste kans om daadwerkelijk verschil te maken voor inwoners van onze regio.

Ook de aandacht voor de periode na de versterkingsoperatie vinden wij waardevol. De vragen van morgen gaan niet alleen over woningen bouwen of verbeteren. Ze gaan ook over de toekomst van dorpen en wijken, over leefbaarheid, voorzieningen, bereikbaarheid, vergrijzing, wonen en zorg en het behoud van vitale gemeenschappen. Deze vraagstukken vormen een belangrijk vertrekpunt voor onze nieuwe strategische koers vanaf 2027. Daarbij willen wij nog scherper sturen op de maatschappelijke waarde die wij toevoegen en de bijdrage die wij kunnen leveren aan een sterke en toekomstbestendige regio.

Een aanbeveling die ons bijzonder aanspreekt, is het beter zichtbaar maken van onze maatschappelijke waarde. Veel van wat wij doen ontstaat vanuit een vanzelfsprekende betrokkenheid bij onze huurders en de regio. Misschien past het ook wel bij onze Groningse nuchterheid dat wij behaalde resultaten niet snel uitvergroten. Tegelijkertijd mogen wij best laten zien wat er samen met huurders, partners en medewerkers wordt bereikt. Het is belangrijk om zichtbaar te maken welke keuzes wij maken, welke resultaten wij behalen en welke maatschappelijke betekenis daarmee wordt gerealiseerd. Niet om onszelf op de borst te kloppen, maar omdat het helpt om het gesprek met huurders, partners en andere betrokkenen te versterken. Ons verhaal mag verteld worden al vergeten wij dat soms.

De commissie omschrijft Groninger Huis als een relatief kleine corporatie met een grote maatschappelijke betekenis. Dat vinden wij een mooie typering. Groot zijn zit voor ons niet in omvang, maar in betrokkenheid. Wij voelen ons sterk verbonden met de mensen, dorpen en wijken waarvoor wij werken. Ook de komende jaren willen wij een corporatie blijven die dichtbij huurders staat, verantwoordelijkheid neemt, samenwerking zoekt en investeert in de kwaliteit van wonen en leven in Noord- en Oost-Groningen. Een corporatie die professioneel en toekomstgericht werkt, maar tegelijkertijd de menselijke maat, de betrokkenheid en de nabijheid behoudt die onze huurders en partners van ons gewend zijn.

Een belangrijk aandachtspunt is de duurzame uitvoeringskracht van onze organisatie. De afgelopen jaren is bewust geïnvesteerd in de ontwikkeling van medewerkers, het verbeteren van processen en de kwaliteit van onze dienstverlening. Dat blijft nodig. In een arbeidsmarkt waarin het steeds moeilijker wordt om medewerkers te vinden en te behouden, vraagt dit blijvende

aandacht. Daarnaast vraagt ook de continuïteit van specialistische kennis en expertise om bewuste keuzes. Ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en AI horen daar ook zeker bij. Als relatief kleine organisatie beschikken wij op verschillende terreinen over cruciale kennis en verantwoordelijkheden die bij een beperkt aantal medewerkers zijn belegd. Het borgen van die kennis, het ontwikkelen van talent en het zorgen voor goede opvolging zijn belangrijke vraagstukken voor de komende jaren. Daarom krijgt de vraag hoe wij ook op langere termijn een wendbare, robuuste en toekomstbestendige organisatie blijven een prominente plek in onze strategische koers. Tegelijkertijd mag verdere professionalisering nooit ten koste gaan van wat Groninger Huis typeert: dichtbij en met elkaar.

Juist de combinatie van deskundigheid, betrokkenheid en nabijheid maakt dat huurders, partners en medewerkers zich gezien en gehoord voelen.

De inzichten uit deze visitatie nemen wij actief mee in de ontwikkeling van onze nieuwe koers vanaf 2027 De door onze partners en medewerkers ingebrachte ideeën nemen we graag mee in de verdere uitwerking. Het rapport bevestigt waar onze kracht ligt en helpt ons tegelijkertijd scherp te blijven op de uitdagingen die voor ons liggen. Uiteindelijk gaat het niet om woningen, projecten of cijfers alleen. Het gaat over mensen die prettig, betaalbaar en veilig willen wonen en zich thuis willen voelen in hun straat, buurt, dorp of wijk. Daar ligt onze maatschappelijke opdracht en daar blijven wij ons ook de komende jaren met overtuiging voor inzetten.

Laura Broekhuizen, directeur-bestuurder
Henk Jan Bolding, voorzitter Raad van Commissarissen

8 Maatschappelijke reactie

Ten eerste wil de HAG haar dank uitspreken voor de ruimte die de visitatiecommissie onze leden heeft gegeven om input te geven over Groninger Huis. Het was prettig dat iedereen aan het woord kon komen en dat de verschillende geluiden en perspectieven herkenbaar zijn teruggekomen in het voorliggende rapport.

De HAG waardeert de inzet van Groninger Huis om als corporatie niet altijd de makkelijkste weg te kiezen, maar juist te kijken wat maatschappelijk nodig is om haar taak goed te vervullen. Projecten als het Gasthuis en het Oude Postkantoor, de extra categorie ‘extra betaalbaar laag’ en de inzet van de vakmannen groen laten zien dat Groninger Huis een stap extra wil zetten.

De HAG herkent zich in de constatering van de visitatiecommissie dat Groninger Huis ook buiten de eigen organisatie vaker mag benadrukken wat zij allemaal doet en bereikt. Daar mag wat ons betreft best wat meer trots uit spreken.

De HAG kan zich vinden in de leer- en aandachtspunten die de visitatiecommissie naar voren heeft gebracht. De HAG heeft zelf al bij Groninger Huis aangegeven dat de communicatie met en de nazorg richting huurders verbetering behoeven. We hopen dat de HAG ook betrokken wordt bij het verdere proces om hierin verbeteringen aan te brengen.

De HAG ziet de grote ambities en doelen die Groninger Huis zichzelf stelt en hoopt dat deze ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Een trotse Groninger die zegt: ‘Het kon minder.’ Wat de HAG betreft, is dat hier zeker op zijn plaats.

Het bestuur van de HAG



BIJLAGE 1

Lijst geïnterviewde personen

Interne gesprekken

Raad van commissarissen
De heer Henk Jan Bolding (vz)
De heer Martin Cnossen
Mevrouw Liza Meindertsma
De heer Henri van Voorn
De heer David Gerds

Directeur-bestuurder
Mevrouw Laura Broekhuizen

Managementteam
De heer Arie Weyzig
Mevrouw Carolien Doornbos
De heer Harold Bosboom
Mevrouw Antje Hooghiem

HRM
Mevrouw Hester van Rossum

OR
De heer Coos Nicolai (vz)
De heer Bert Antema
Mevrouw Mariska van der Tuin
Mevrouw Nadine Jager
De heer Nick Veendorp

Externe gesprekken

Huurdersadviesgroep (HAG)
De heer Sikko van Bruggen (vz)
De heer Alje Klootsema
Mevrouw Anna Spel
Mevrouw Anneke Kleen
De heer Henk Koster
De heer Luud Stiekema
Mevrouw Marian Lubbes
Mevrouw Marijke Lubbes
De heer Pieter Tjassing
De heer Rikus Jager
De heer Rob Larkens
Mevrouw Sandra Vos (extern begeleider HAG)
Mevrouw Trea Spa

Gemeente Eemsdelta
Mevrouw Annalies Usmany-Dallinga (wethouder)
De heer Ties-Jan Zemering (senior beleidsadviseur)

Gemeente Midden-Groningen
Mevrouw Lianna Bogema (wethouder)
Mevrouw Nelleke Mulder (senior beleidsadviseur)

Gemeente Oldambt
Mevrouw Marieke Hutzezon (beleidsadviseur)

Corporaties
Mevrouw Elles Dost (Lefier)
De heer Matthieu van Olffen (Wierden en Borgen)
De heer Henk Fissering (Acantus)
Mevrouw Jeriça Hartholt (De Huismeesters)

Dialoogsessie met zorg- en welzijnsinstelling(en)
Mevrouw Jolien Lamain (GGD Midden-Groningen)
De heer Jeroen Venema (Cosis)
De heer Viktor Martens (VKB)
Mevrouw Janette van der Schoot (gemeente Eemsdelta)

Aannemers en architect
De heer Bert Doldersum (Paas aannemersbedrijf)
De heer Jan Emmo Hut (Kooi aannemersbedrijf)
De heer Sylvester Adema (Adema Architecten)

Provincie Groningen
De heer Willy Jansen

Nationaal Coördinator Groningen
De heer Jaap Groenhagen
De heer Hemmo Kuipers
De heer Lambert Stoel

Kuub
Mevrouw Susan Wierenga