

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen
gevestigd te Groningen

Rapport inzake de
jaarrekening 2025

27 maart 2026

Inhoud

Bestuursverslag	3
Doelstelling	3
Uitvoeringsafspraken	3
Samenstelling bestuur	5
Ontwikkelingen verslagjaar	6
Ontwikkelingen totale vastgoedportefeuille	9
Financieel	11
Cultuur en gedrag	15
Duurzaamheid/Maatschappelijk verantwoord ondernemen	15
Communicatie	16
Toekomstverwachtingen	16
Risicoparagraaf	16
Ten slotte	18
Jaarrekening	19
Balans per 31 december 2025	19
Staat van baten en lasten 2025	20
Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten	21
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	25
Toelichting op de staat van baten en lasten	35
Overige toelichtingen	38

Bestuursverslag

Doelstelling

De Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen (hierna: SWAG) is op 31 januari 2019 door de Staat der Nederlanden (hierna: Staat) opgericht.

De belangrijkste statutaire doelstelling is het herstellen van vertrouwen in de woningmarkt in het aardbevingsgebied in Groningen, door de verwerving en vervreemding van onroerende zaken, alsmede het beheren van en beschikken, in de breedste zin van het woord, over deze onroerende zaken en het ter beschikking stellen van deze onroerende zaken, teneinde bij te dragen aan de versterkingsopgave en de leefbaarheid in het aardbevingsgebied.

In het verslagjaar 2021 zijn de taken van SWAG uitgebreid met de Koop/sloop-regeling van de Nationaal Coördinator Groningen (hierna: NCG) en aankopen op voordracht van de Commissie Bijzondere Situaties (hierna: CBS).

Vanaf 2025 worden ook panden aangekocht op voordracht van het Interventieteam Vastgelopen Situaties (hierna: IVS), een samenwerking tussen NCG en het Instituut Mijnbouwschade Groningen (hierna: IMG).

Uitvoeringsafspraken

Koopinstrument

De Staat heeft SWAG oorspronkelijk opgericht ter uitvoering van het Koopinstrument. De Staat en de Nederlandse Aardolie Maatschappij (hierna: NAM) hebben financiële afspraken gemaakt over de financiering van het instrument. De Staat en SWAG hebben, voor de uitvoering, afspraken in een uitvoeringsovereenkomst vastgelegd. Jaarlijks wordt deze overeenkomst geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- a. NCG zorgt voor een zorgvuldig aanmeldings- en selectieproces en stelt de selectiecriteria vast;
- b. aankoop, beheer en verkoop van de woningen wordt uitgevoerd door SWAG;
- c. voor de financiering van de overname portefeuille van Stichting Proef Koopinstrument (hierna: SPKI) heeft NAM een lening, faciliteit 1, aan SWAG verstrekt;
- d. voor de financiering van de door SPKI gekochte, maar nog niet geleverde woningen heeft NAM een lening, faciliteit 2, aan SWAG verstrekt;
- e. voor de financiering van tranche 2019 heeft NAM een revolverende lening van € 10 mln., faciliteit 3, aan SWAG verstrekt;
- f. voor de financiering van tranche 2020A heeft SWAG de in 2019 verkregen verkoopopbrengsten uit het Koopinstrument ingezet;
- g. voor zover de financiering onder f. niet toereikend is voor de aankopen vanuit tranche 2020-A, zal NAM het budget aanvullen met een revolverende geldlening tot € 10 mln., faciliteit 4;
- h. voor tranches 2020-B en daaropvolgend, tot en met 2025 verzorgt de Staat de financiering met een subsidie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: BZK) in de vorm van een geldlening. In totaal is een budget van maximaal € 20 mln. beschikbaar;

- i. In verband met de lopende versterkingsoperatie heeft NCG verzocht het Koopinstrument te continueren na 2025. Hiervoor is de subsidie met 1 jaar verlengd tot en met 2026. Verdere verlenging na 2026 wordt in samenspraak met NCG en BZK uitgewerkt.
- j. de onder h. benoemde subsidie is in twee delen van € 10 mln. beschikbaar gesteld. Het eerste deel ad € 10 mln. (Lening I), is eind december 2019 reeds door SWAG ontvangen. Er is nog geen noodzaak geweest om het tweede deel ad. € 10 mln. (Lening II) aan te vragen.

Meer informatie over het Koopinstrument is te vinden op de website van de NCG:
www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/vergoedingen/eigenaren/koopinstrument

Commissie Bijzondere Situaties

In 2021 is tussen de Staat, IMG namens het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (hierna: EZK) en SWAG een uitvoeringsovereenkomst getekend voor de aankoop van panden op voordracht van CBS. De eerste aankopen van deze regeling hebben in 2021 plaatsgevonden.

Voor CBS zijn de volgende afspraken gemaakt:

- a. CBS adviseert IMG tot aankoop van een adres;
- b. IMG neemt het advies van CBS over en verzoekt SWAG over te gaan tot aankoop;
- c. aankoop, beheer (waaronder mogelijk sloop) en verkoop van panden en kavels wordt uitgevoerd door SWAG;
- d. IMG verzorgt de financiering van de aankoop en mogelijke sloop van panden vanuit de CBS op basis van een factuur die SWAG aan IMG stuurt;
- e. verkoopopbrengsten vloeien terug naar IMG.

Adressen worden per stuk door IMG aangeleverd bij SWAG. Voor dit instrument is geen openbare aanmelding of inschrijving beschikbaar, omdat er sprake is van maatwerk.

Meer informatie over CBS is te vinden op:
www.vangnetbijzondersituaties.nl

Koop/sloop-regeling

In 2020 is tussen de Staat, NCG namens BZK en SWAG de Koop/sloop-regeling vastgesteld. De eerste aankopen van de Koop/sloop-regeling hebben in het verslagjaar 2021 plaatsgevonden.

Voor de Koop/sloop-regeling zijn de volgende afspraken gemaakt:

- a. NCG zorgt voor een zorgvuldig selectieproces;
- b. aankoop, beheer (waaronder mogelijk sloop) en verkoop van de panden en kavels wordt uitgevoerd door SWAG;
- c. NCG verzorgt de financiering van de aankoop van panden met de Koop/sloop-regeling op basis van een factuur die SWAG naar NCG stuurt;
- d. SWAG doorloopt een zorgvuldig offertetraject voor de selectie van een sloopbedrijf. NCG vergoedt de sloopkosten en SWAG coördineert (in de meeste gevallen) de sloop;
- e. na sloop brengt SWAG een kavel of pand in de verkoop;
- f. verkoopopbrengsten vloeien terug naar NCG.

Adressen worden per stuk door NCG aangeleverd bij SWAG. Voor dit instrument is geen openbare aanmelding of inschrijving beschikbaar, omdat er sprake is van maatwerk.

Voormalige NAM-portefeuille

Op 6 maart 2020 heeft de levering aan SWAG plaatsgevonden van de voormalige portefeuille van NAM. In 2025 zijn de laatste panden vervreemd en is de voormalige NAM-portefeuille afgesloten. Bij de afronding van de portefeuille was nog één pand in eigendom. Dit pand is in eigendom van SWAG gekomen waarbij verplichting tot aflossing door NAM is kwijtgescholden.

Met de afronding van de voormalige NAM-portefeuille zijn de laatste verplichtingen tussen NAM en SWAG beëindigd.

Interventieteam Vastgelopen Situaties

In 2025 is SWAG gestart met het aankopen van woningen voor IVS. Aankopen worden gefinancierd door NCG en IMG.

Adressen worden per stuk door IVS aangeleverd bij SWAG. Voor dit instrument is geen openbare aanmelding of inschrijving beschikbaar, omdat er sprake is van maatwerk.

Woonbedrijf-portefeuille

Met het afronden van de voormalige NAM-portefeuille is in 2025 één pand op basis van de overeenkomst met NAM in eigendom gekomen van SWAG.

Voor de bestemming van dit pand heeft SWAG afspraken gemaakt met gemeente, NCG en NAM.

Op basis van de afspraken tussen NAM en SWAG is de aflossingsverplichting voor dit pand komen te vervallen. De verwachte verkoopopbrengsten van dit pand zijn toegevoegd aan het eigen vermogen. Het gebruik en de uiteindelijke bestemming van het eigen vermogen bij de ontbinding van SWAG zijn statutair bepaald.

De verwerving van dit pand betreft een uitzonderlijke situatie, SWAG verwacht geen andere panden in eigendom te krijgen, of het eigen vermogen verder uit te breiden.

Samenstelling bestuur

Het bestuur bestond het afgelopen verslagjaar uit de heer J.M. van Keulen (voorzitter), mevrouw A. Kluiters (secretaris) en de heer J. Spinder (penningmeester). De zittingsduur van de bestuurders bedraagt twee jaren. Ze treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden. Een aftredende bestuurder is ten hoogste tweemaal herbenoembaar.

De heer J.M. van Keulen is per 1 december 2024 toegetreden tot het bestuur en is per 1 januari 2025 voorzitter van het bestuur. Mevrouw A. Kluiters is per 1 januari 2025 toegetreden tot het bestuur in de functie secretaris. De heer J. Spinder is per 1 december 2024 toegetreden tot het bestuur en heeft per 1 januari 2025 de functie penningmeester.

Voor het bestuur loopt de eerste termijn voor de heren J.M. van Keulen en J. Spinder tot 1 december 2026 en voor mevrouw A. Kluiters tot 1 januari 2027.

Het bestuur vergadert minimaal één keer per twee maanden met de leiding van de werkorganisatie.

Op 1 januari 2025 hebben de heren H.J. Kruithof, W. Dieterman en J.S. Klinker hun functie als bestuurder van SWAG neergelegd. Samen vormden zij het eerste bestuur van SWAG dat zich vanaf de oprichting in 2019 heeft ingezet voor de stichting.

Ontwikkelingen verslagjaar

Aardbeving

Op 14 november 2025 heeft de op twee na zwaarste aardbeving in het Groningenveld bij Zeerijp plaatsgevonden, die werd gevolgd door een tweetal naschokken. Ook heeft er op 18 mei 2025 een voelbare beving bij Warffum plaatsgevonden. Voor zover bekend hebben deze bevingen geen gevolgen gehad voor bewoners van de panden die SWAG in bezit heeft. Ook is er voor zover bekend geen schade aan de panden zelf geconstateerd.

SWAG heeft geen effect gezien van deze bevingen op de aanmeldingen bij de verschillende instrumenten.

Evaluatie

In verband met de looptijd van 5 jaar en de omvang van de subsidies die SWAG ontvangt, is BZK in 2024 begonnen aan een evaluatie van SWAG. De bureaus Rebbel en Kwink hebben deze evaluatie namens BZK uitgevoerd.

Voor de evaluatie heeft een documentenonderzoek plaatsgevonden. Ook hebben in 2024 en begin 2025 diverse interviews en gesprekken met het scheidende bestuur en de werkorganisatie plaatsgevonden. In april 2025 is de rapportage van de evaluatie afgerond.

De staatssecretaris van BZK heeft in zijn brief aan de Tweede Kamer van 23 juni de evaluatie en voortzetting van SWAG besproken¹. In de brief concludeert de staatssecretaris dat “de evaluatie positief is uitgevallen: SWAG doet waar het voor is opgericht en doet dat goed”. Ook wordt een aantal aandachtspunten benoemd waarover SWAG in gesprek is gegaan met NCG en IMG.

Nij Begun

In 2025 zijn meerdere maatregelen die onder Nij Begun (het herstelprogramma voor Groningen en Noord-Drenthe) vallen van start gegaan. Onderdeel van deze maatregelen zijn onder andere subsidies voor woningeigenaren ten behoeve van verduurzaming van de woning.

Voor panden in beheer bij SWAG worden, buiten regulier- en instandhoudingsonderhoud, geen werkzaamheden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat aanpassingen aan panden zoveel mogelijk wordt overgelaten aan toekomstige eigenaren. Indien het niet mogelijk is om uitnutting van subsidies uit te stellen tot er een nieuwe eigenaar is, vraagt SWAG deze subsidies aan of laat verduurzamingsmaatregelen uitvoeren.

Tijdelijke wet Groningen

Op 1 juli 2023 is de Tijdelijke wet Groningen (TwG) in werking getreden. Medio 2025 is een wijziging aan de TwG in werking getreden. Sinds de eerste inwerkingtreding van de TwG zijn er geen directe gevolgen geweest, die invloed hebben op de bedrijfsvoering of financiering van SWAG.

Een mogelijk gevolg van de TwG is een uitbreiding van het toepassingsgebied van het Koopinstrument en het gebied waar woningen binnen de Koop/sloop-regeling worden aangekocht met de gasopslag Norg en/of de gasopslag Grijskerk. Deze mogelijke uitbreiding van beide regelingen wordt bepaald door NCG.

¹ Kamerstukken II 2024/25, 33 529, nr. 1319

Marktontwikkeling

In 2025 zette de woningmarkt in Nederland het herstel voort dat in 2024 was ingezet. Na de stabilisatiefase die volgde op de afkoeling in 2022 en 2023, nam de vraag naar koopwoningen verder toe. De prijzen lieten in de loop van 2025 opnieuw een gematigde stijging zien, al verschilde het tempo sterk per regio. De sterke stijging uit 2024 vlakke gaandeweg het jaar af. De markt bleef krap, met relatief korte verkooptijden en veel concurrentie tussen kopers.

Ook in het aardbevingsgebied waren deze landelijke ontwikkelingen zichtbaar. De woningmarkt liet daar een voorzichtig maar duidelijk herstel zien, waarbij het vertrouwen onder kopers verder toenam. Prijzen stabiliseerden of stegen licht en de vraag naar woningen nam toe, mede door verbeterde perspectieven rondom schadeafhandeling en versterking. Daarmee sloot de regionale markt in 2025 steeds beter aan bij de bredere ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt.

De verdere positieve ontwikkeling van de woningmarkt in het aardbevingsgebied heeft de beperkte vraag naar het Koopinstrument uit 2024 doorgezet in 2025. Het aantal aanmeldingen van het Koopinstrument in 2025 is zo'n beetje gelijk aan 2024. Ook in 2025 werden voornamelijk minder courante woningen aangemeld voor het instrument. Het gaat daarbij om woningen van groter formaat, met slechte energielabels of andere bijzonderheden.

Voor 2026 wordt verwacht dat de Nederlandse woningmarkt zich verder ontwikkelt in een fase van gematigde groei en aanhoudende krapte. De vraag naar woningen blijft naar verwachting hoog door demografische ontwikkelingen en een structureel woningtekort. Hoewel de prijsstijgingen waarschijnlijk minder sterk zullen zijn dan in voorgaande jaren, blijven woningen in het aardbevingsgebied schaars, met een verhoogde vraag naar woningen die al versterkt en verduurzaamd zijn. De ontwikkeling van hypotheekrentes, het tempo van nieuwbouw en overheidsmaatregelen op het gebied van wonen zullen bepalend zijn voor het marktsentiment. Voor het aardbevingsgebied wordt uitgegaan van een voortzetting van het herstel, met een verdere toename van vertrouwen onder kopers en een geleidelijke aansluiting bij de landelijke marktontwikkelingen.

Het Koopinstrument zal een rol blijven spelen, vooral als vangnet voor woningen, die moeilijker via de reguliere markt kunnen worden verkocht vanwege formaat, hoge onderhoudslasten, slechte energielabels, et cetera.

Benutting instrumenten

In 2025 is – gelijk aan voorgaande jaren – in beperkte mate gebruik gemaakt van het Koopinstrument. Het aantal aankopen blijft ongeveer gelijk aan voorgaande jaren. Een mogelijke verklaring voor de selectieve vraag naar het Koopinstrument is dat deze (deels) wordt veroorzaakt door de positieve ontwikkeling van de woningmarkt over de afgelopen jaren, het stoppen van de gaswinning en de vordering van de versterkingsopgave.

Het aantal verkopen sluit aan bij de positieve ontwikkeling van de woningmarkt.

De aankopen voor CBS zijn in 2025 op een vergelijkbaar niveau met voorgaande jaren. De selectie en aanmelding bij SWAG wordt door CBS verzorgd en gefinancierd door IMG. SWAG heeft geen inzicht in deze processen, mede vanwege de meervoudige problematiek bij de eigenaren en het respecteren van de AVG-wetgeving.

De Koop/sloop-regeling is in 2025 gebruikt op een vergelijkbaar niveau als voorgaande jaren. NCG verzorgt selectie en aanmelding bij SWAG. SWAG heeft geen inzicht in deze processen.

De aankopen voor IVS betreffen bijzondere dossiers en zijn in 2025 gestart. IVS verzorgt de selectie van panden die door SWAG worden aangekocht. SWAG heeft geen inzicht in deze processen.

Koopinstrument

Vanaf 1 oktober 2022 is het voor woningbezitters mogelijk zich het hele jaar door aan te melden voor het Koopinstrument. De eerdere halfjaarlijkse aanvraagrondes van het Koopinstrument zijn door NCG afgeschaft.

In heel 2025 was het voor woningbezitters mogelijk zich aan te melden voor het Koopinstrument. Er zijn vijf woningen aangekocht, één woning wordt in 2026 aangekocht. De overige aanmeldingen bevinden zich nog in het proces of zijn afgemeld. Er zijn geen aanmeldingen geweest die zijn afgewezen door SWAG.

<i>Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden, proces nog niet afgerond</i>	4
<i>Afgemeld in 2025²</i>	1
<i>Opgekocht in 2025</i>	5
<i>Op te kopen in 2026</i>	1

Commissie Bijzondere Situaties

In het verslagjaar 2025 zijn twee woningen aangekocht vanuit CBS, waarvan één woning in hetzelfde jaar weer is verkocht. Voor vier woningen is het proces nog niet afgerond, de overige vier woningen zijn afgemeld.

<i>Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden, proces nog niet afgerond</i>	4
<i>Afgemeld in 2025</i>	4
<i>Opgekocht in 2025</i>	2
<i>Op te kopen in 2026</i>	0

Koop/sloop-regeling

In het verslagjaar 2025 zijn vijf woningen aangekocht via de Koop/sloop-regeling.

<i>Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden, proces nog niet afgerond</i>	1
<i>Afgemeld in 2025</i>	8
<i>Opgekocht in 2025 met opdracht tot sloop</i>	2
<i>Opgekocht in 2025 zonder opdracht tot sloop</i>	3
<i>Opgekocht in 2025 met opdracht tot sloop en nieuwbouw</i>	0

De sloop- en nieuwbouwtrajecten bevinden zich per adres in een andere fase. Waar voor het ene adres begonnen is met de vergunningsaanvraag voor sloop, is voor een ander adres reeds begonnen met de sloopwerkzaamheden. De panden zonder opdracht tot sloop zullen in de verkoop worden gezet, zodra het versterkingsdossier compleet is, of wanneer een adres niet meer voor tijdelijke huisvesting hoeft worden ingezet.

Voormalige NAM-portefeuille

In 2025 zijn de laatste panden uit de voormalige NAM-portefeuille vervreemd en is de portefeuille afgerond. Eén pand is bij de afronding met NAM over gegaan naar de Woonbedrijf-portefeuille.

² Afmelding kan bij het Koopinstrument alleen gedaan worden door de eigenaar die het pand aan SWAG wil verkopen. Bij de andere instrumenten kan dit ook gedaan worden door NCG, CBS, of IVS.

Interventieteam Vastgelopen Situaties

Voor IVS zijn in 2025 twee panden opgekocht. Voor één pand loopt het aankoopproces nog.

<i>Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden, proces nog niet afgerond</i>	1
<i>Afgemeld in 2025</i>	0
<i>Opgekocht in 2025</i>	2
<i>Op te kopen in 2026</i>	0

Woonbedrijf-portefeuille

De Woonbedrijf-portefeuille betreft pand(en) in bezit van SWAG waarvoor geen financiële verplichtingen (meer) aanwezig zijn naar andere partijen.

In 2025 is één pand in deze portefeuille gekomen vanuit de voormalige NAM-portefeuille. SWAG verwacht geen andere panden aan deze portefeuille toe te voegen.

Verkoopproces

Hieronder is per regeling aangegeven hoeveel verkopen in het verslagjaar 2025 zijn gerealiseerd. Dit betreft panden die in het verslagjaar zijn verkocht en geleverd:

<i>Koopinstrument</i>	3
<i>Commissie Bijzondere Situaties</i>	1
<i>Koop/sloop-regeling</i>	4
<i>Voormalige NAM-portefeuille</i>	2
<i>Interventieteam vastgelopen situaties</i>	0
<i>Woonbedrijf</i>	0

De verkoop uit de voormalige NAM-portefeuille betreft één verkoop en één pand dat is overgegaan naar de Woonbedrijf-portefeuille.

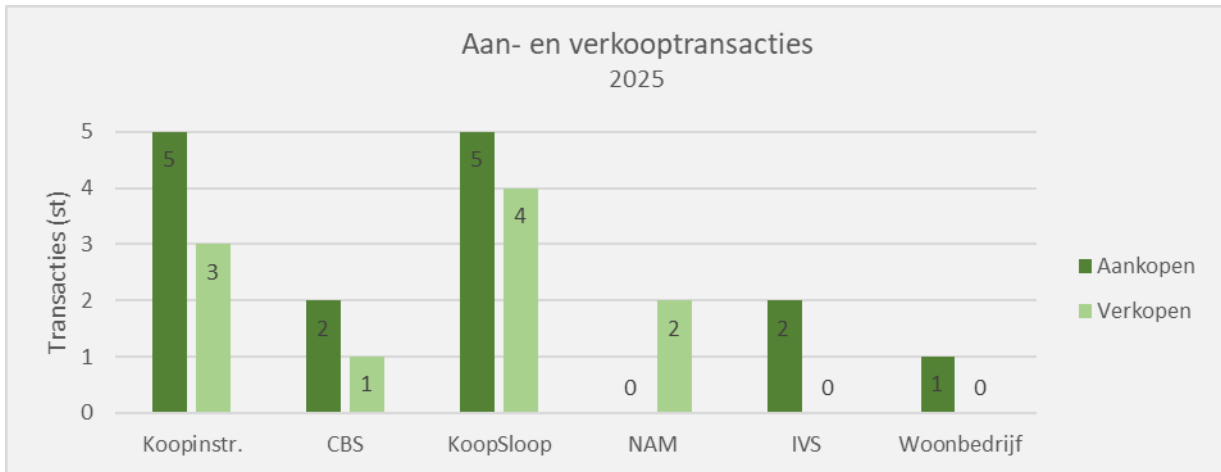
In 2025 zijn een aantal verkopen gedaan, waarbij de levering in 2026 zal plaatsvinden. Dit betreft één kavel en twee woningen.

Ontwikkelingen totale vastgoedportefeuille

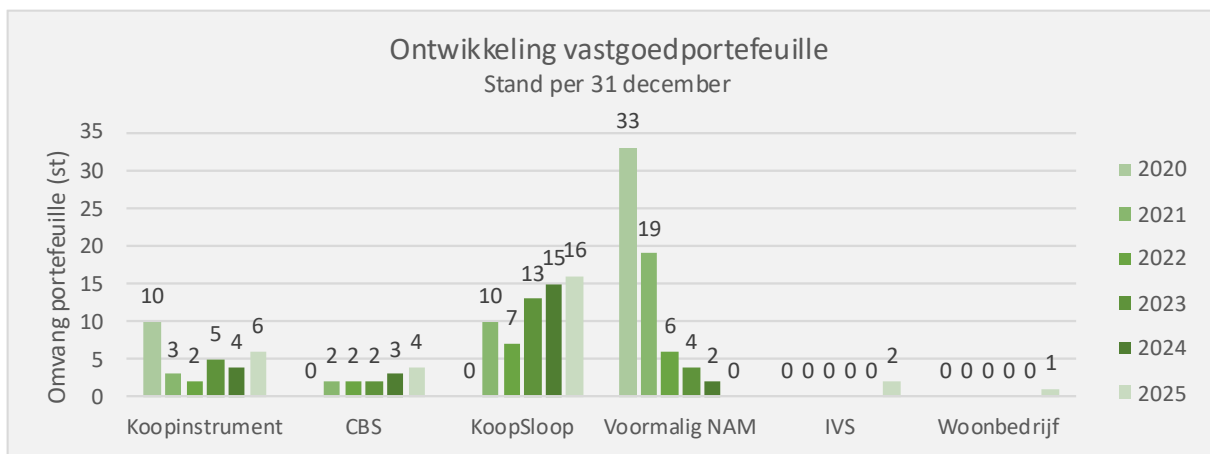
De mutaties in de vastgoedportefeuille, die gedurende het verslagjaar hebben plaatsgevonden zijn weergegeven in tabel 1 en figuur 1 t/m 4. Dit betreft enkel panden die zijn gekocht/verkocht en geleverd in het jaar 2025.

	Aantal woningen						Totaal
	Koop-instrument	CBS	Koop/sloop	NAM	IVS	Woonbedrijf	
Voorraad eind december 2024	4	3	15	2			24
Aankoop	5	2	5	0	2	1	15
Verkoop	-3	-1	-4	-2	0	0	-10
Voorraad eind december 2025	6	4	16	0	2	1	29
<i>Waarvan ingezet als wisselwoning</i>			7		1	1	9
<i>Waarvan met leegstands-beheer</i>	1		1				2

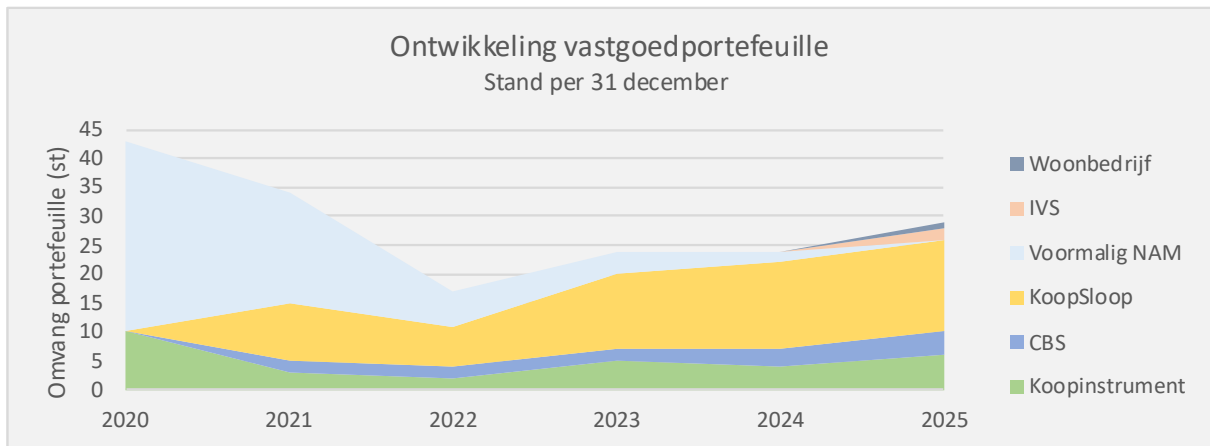
Tabel 1: Overzicht ontwikkeling vastgoedportefeuille 2025



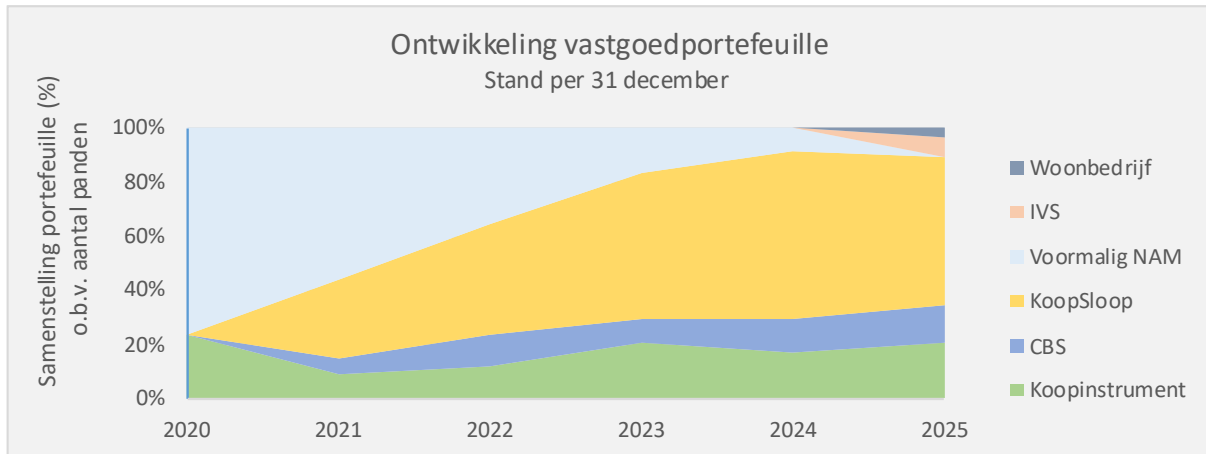
Figuur 1: Aan- en verkoop transacties



Figuur 2: Ontwikkeling vastgoedportefeuille, omvang per portefeuille



Figuur 3: Ontwikkeling vastgoedportefeuille, totale omvang



Figuur 4: Ontwikkeling vastgoedportefeuille, samenstelling

Financieel

Financiering Koopinstrument

Voor de uitvoering van het Koopinstrument is vanaf tranche 2020-B door het ministerie van EZK een subsidie in de vorm van een geldlening beschikbaar gesteld. Deze lening bestaat uit twee delen ad € 10 mln. SWAG heeft reeds een deel ad. € 10 mln. (Lening I) van deze lening ontvangen. Het tweede deel ad € 10 mln. (Lening II) wordt aangevraagd wanneer daar aanleiding toe is.

NCG heeft SWAG gevraagd de uitvoering van het Koopinstrument voort te zetten gedurende de looptijd van de versterkingsoperatie van NCG. Hiervoor is de looptijd van de geldlening voor het Koopinstrument – in verband met het einde van de looptijd van 5 jaar – begin 2026 met 1 jaar verlengd. Verdere verlenging na 2026 wordt in samenspraak met NCG en BZK uitgewerkt.

De uitvoering van het Koopinstrument heeft in 2025 ruimschoots binnen de beschikbare middelen plaatsgevonden. De benutting van de financieringsruimte is weergegeven in tabel 2.

In verband met de beschikbare financieringsruimte en afkoelperiode³ binnen het Koopinstrument is in 2024 gestart met het gebruik van deposito rekeningen, dit beleid is doorgezet in 2025. In 2025 is ook gestart met het gebruik van tijdslootspaarrekeningen. Dit betreft enkel de middelen die SWAG ter beschikking heeft voor de uitvoering van het Koopinstrument. De looptijd van de deposito's en tijdslootspaarrekeningen betreft 1, 2 of 3 maanden en is korter dan de afkoelperiode binnen het Koopinstrument.

Onderdeel	Benut	Beschikbaar
Lening I		€ 10.000.000
Woningen in bezit	€ 5.200.020	
Aangekocht, nog niet geleverd*	€ 840.500	
Budgetruimte lopend aankoopproces**	€ 1.610.900	
Resultaat voorgaande transacties		€ -938.446
Totaal	€ 7.651.420	€ 9.061.554

Tabel 2: Overzicht benutting financieringsruimte Koopinstrument per 31 december 2025

* Eén woning binnen het Koopinstrument is gekocht in 2025 en wordt in 2026 geleverd.

** Per 31 december 2025 zijn vier panden met een lopend aankoopproces.

³ De afkoelperiode is onderdeel van het opkoopproces binnen het Koopinstrument. Zie ook: www.nationaalcoordinatorgroningen.nl/vergoedingen/eigenaren/koopinstrument/procedure

Financiering Commissie Bijzondere Situaties

IMG verzorgt de financiering van de aankoop van panden vanuit CBS, op basis van een factuur die SWAG aan IMG stuurt. Deze factuur is gebaseerd op de nota van afrekening van een specifiek adres en afspraken die door IMG zijn gemaakt met de verkoper met betrekking tot de aankoop van het pand.

Financiering Koop/sloop-regeling

NCG verzorgt de financiering van de aankoop van panden met de Koop/sloop-regeling op basis van een factuur, die SWAG aan NCG stuurt. Deze factuur is gebaseerd op de nota van afrekening van een specifiek adres en de afspraken die door NCG zijn gemaakt met de verkoper.

Financiering overname NAM-portefeuille

Voor de op 6 maart 2020 geleverde portefeuille van NAM is een uitgestelde betalingsfaciliteit van de koopsom verkregen. In verband met de verkopen uit portefeuille zijn in 2022 en 2023 vroegtijdige aflossingen gedaan aan NAM. In 2025 heeft de eindafrekening tussen NAM en SWAG plaatsgevonden en zijn alle wederzijdse verplichtingen tussen NAM en SWAG afgerond.

Financiering Interventieteam Vastgelopen Situaties

IVS verzorgt de financiering van de aankoop van panden die SWAG aankoopt op aangeven van IVS. SWAG stuurt IVS een factuur gebaseerd op de nota van afrekening van een specifiek adres en de vastgoedgerelateerde afspraken die door IVS zijn gemaakt met de verkoper.

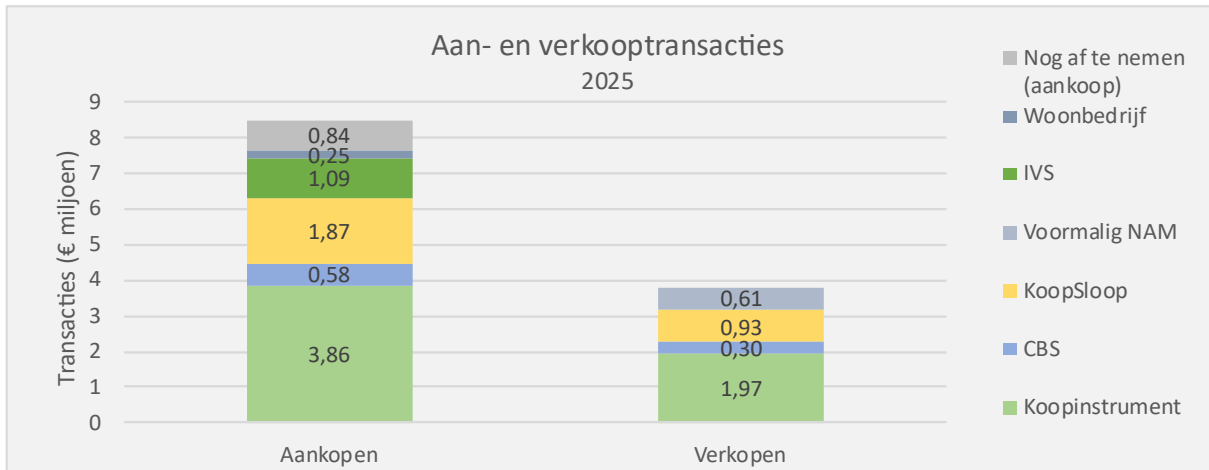
Financiering Woonbedrijf

Op het moment van de eindafrekening van de voormalige NAM-portefeuille was één pand nog in eigendom van SWAG. NAM heeft alle verplichtingen van SWAG met betrekking tot dit pand kwijt gescholden. Voor de portefeuille Woonbedrijf is geen financiering, de verwachte waarde na verkoop is opgenomen in het eigen vermogen van SWAG. Voor kosten met betrekking tot dit pand zijn afspraken gemaakt met NCG, waardoor deze niet ten laste van SWAG komen.

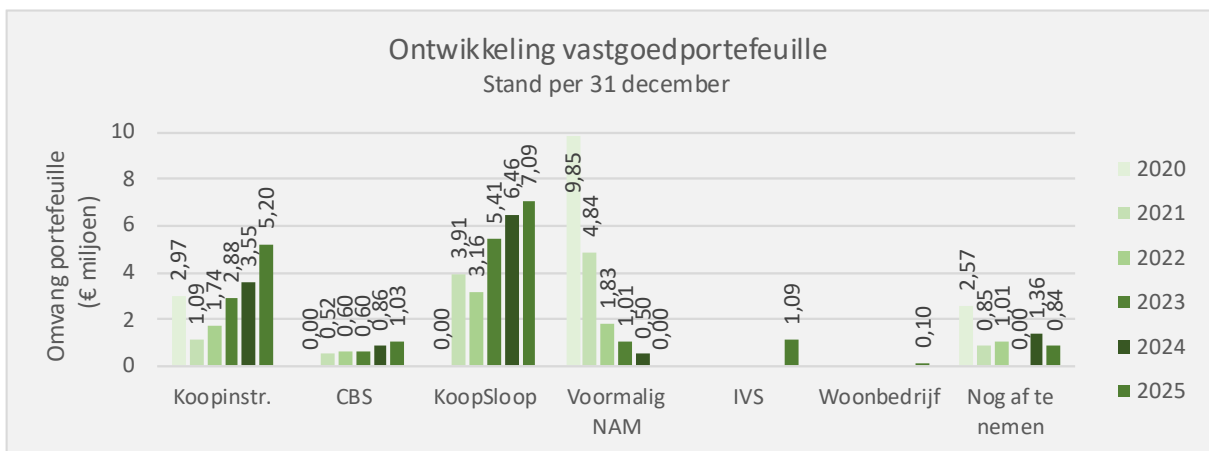
Financiële ontwikkeling portefeuille

De totale omvang van de aan- en verkooptransacties over 2025 gebaseerd op koopsom, inclusief reeds aangegane verplichtingen, bedraagt € 12.291.850,-. Het totaal aan transacties wijkt af van de waardering in de jaarrekening, deze is gebaseerd op de verkrijgingswaarde⁴. De financiële ontwikkeling van de vastgoedportefeuille in 2025 is weergegeven in figuur 5 t/m 8.

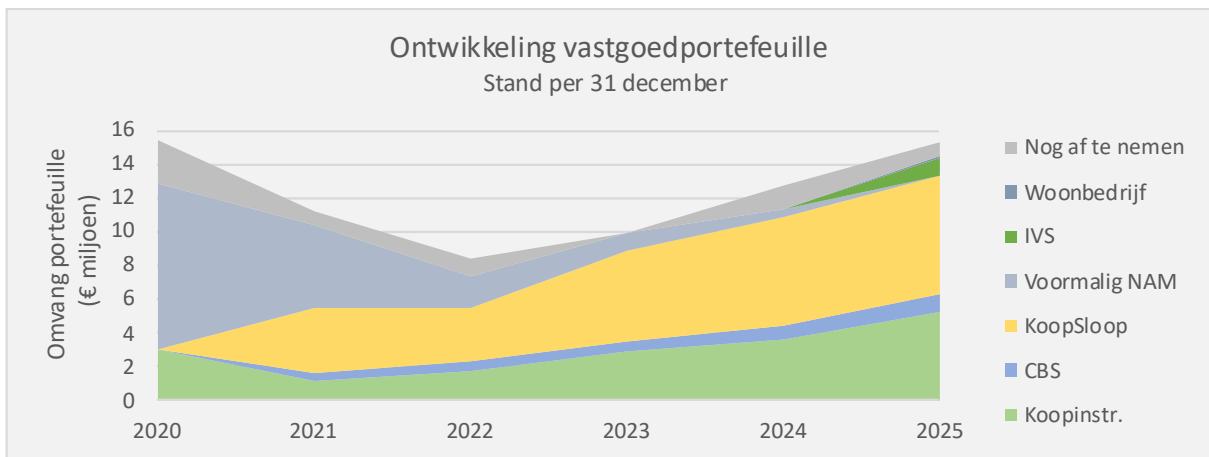
⁴ De verkrijgingswaarde bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. Afhankelijk van de van toepassing zijnde "opkoopregeling" is er sprake van beperkte verschillen in de totstandkoming van de verkrijgingswaarde.



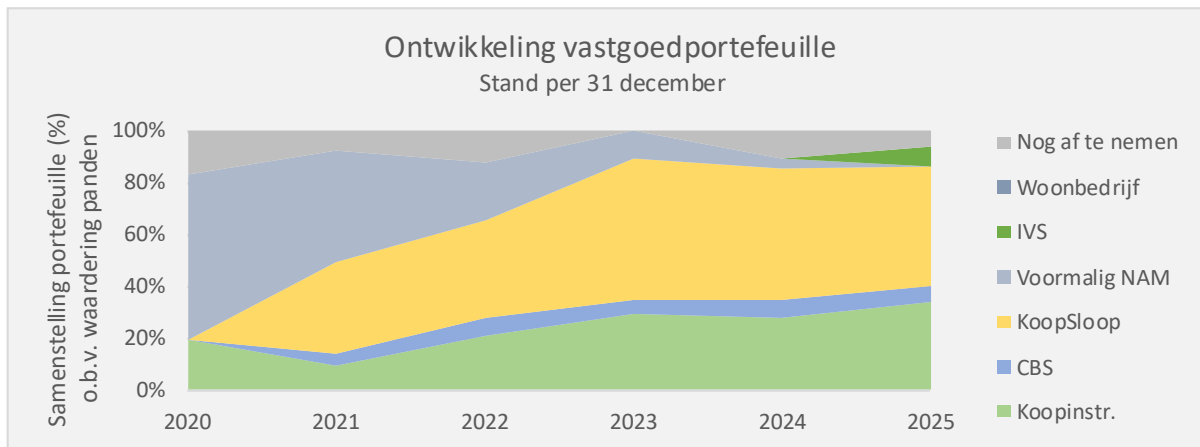
Figuur 5: Aan- en verkoop transacties gebaseerd op koopsom



Figuur 6: Ontwikkeling vastgoedportefeuille gebaseerd op verkrijgingswaarde



Figuur 7: Ontwikkeling vastgoedportefeuille gebaseerd op verkrijgingswaarde, totale omvang



Figuur 8: Ontwikkeling vastgoedportefeuille gebaseerd op verkrijgingswaarde, samenstelling

Financiering aankoop-, beheers- en verkoopkosten

Voor de financiering van de aankoop, beheers- en verkoopkosten is door de Staat voor de periode 2025 en 2026 een subsidie beschikbaar gesteld van € 4.032.204,-. Van dit beschikbare bedrag is in 2025 een deel ad € 2.032.195,- ontvangen. Begin 2026 is het resterende deel van de subsidie ad € 2.000.009,- ontvangen.

De werkelijk gemaakte kosten over 2025 bedragen € 1.100.535,-, de baten zijn € 285.018,- en er wordt € 815.517,- ten laste van deze subsidie gebracht.⁵

De bedrijfslasten zijn in 2025 licht gestegen ten opzichte van 2024. Dit wordt veroorzaakt door de groei van de portefeuille en de stijging van beheerskosten en heffingen.

BTW

Door de uitbreiding van de activiteiten van SWAG is een deel van de activiteiten btw-plichtig. De activiteiten inzake het slopen van panden en de daaruit voortvloeiende kavelverkoop en opbrengsten vanuit gesubsidieerde activiteiten zijn btw-plichtig. Dit geldt ook voor de verkoop van nieuwbouwwoningen. Op verzoek van NCG, CBS of IVS kunnen panden worden opgekocht met de opdracht deze te slopen.

Daarnaast heeft de belastingdienst in 2021 bepaald dat ook de activiteiten ten behoeve van de Staat der Nederlanden met btw belast zijn, in casu de subsidie die door de Staat aan SWAG wordt verstrekt.

Vennootschapsbelasting

SWAG is niet belastingplichtig voor afdracht van vennootschapsbelasting.

Overige informatie

SWAG gebruikt een financieel managementsysteem, waarin de volledige administratie van de besteding van middelen voor de aankoop van onroerende zaken van de verschillende opkoopregelingen en de beheers- en overige operationele kosten wordt verantwoord. Tweemaandelijks wordt de financiële stand van SWAG gerapporteerd aan het bestuur.

⁵ De bijzondere baten en lasten die in 2025 hebben plaatsgevonden lopen niet ten gunste of lasten van de subsidie.

Cultuur en gedrag

SWAG bestaat uit drie bestuurders. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurders zijn statutair vastgelegd. Voor de ondersteuning en uitvoering van de werkprocessen heeft SWAG een dienstverleningsovereenkomst met adviesbureau Brink. De borging van een integere en transparante cultuur is hierin vastgelegd.

Uitgangspunten in de cultuur en het gedrag van zowel bestuur en Brink zijn: transparant en navolgbaar, 'zeggen wat je doet en doen wat je zegt'. Hiermee wordt bedoeld dat het uitgangspunt is om bewoners open en eerlijk te informeren over met name het aankoopproces.

In het kader van de AVG-wetgeving is er een privacyverklaring en een verwerkersovereenkomst, waarin is vastgelegd hoe met de gegevens van derden wordt omgegaan. Met alle partijen die namens SWAG gegevens van derden verwerken is een verwerkersovereenkomst afgesloten.

De samenwerking tussen bestuur, Brink en andere samenwerkingspartners wordt jaarlijks geëvalueerd en verbetervoorstellen worden, waar nodig, geïmplementeerd.

Duurzaamheid/Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Als stichting, betrokken bij de versterkingsopgave en het aardbevingsgebied, alsmede bij de verkopers en kopers van woningen, erkent SWAG het belang van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Dit sluit aan op de doelstellingen van SWAG om bij te dragen aan de versterkingsopgave en leefbaarheid van het aardbevingsgebied. Binnen de financiële- en contractuele kaders heeft SWAG hiervoor echter beperkte mogelijkheden. Waar mogelijk wordt de hiervoor beschikbare ruimte benut.

Duurzaamheid

SWAG voert, buiten regulier- en instandhoudingsonderhoud, het minimaal benodigde aan werkzaamheden uit aan de panden in haar portefeuille. Keuzes met betrekking tot aanpassingen aan de panden wordt zoveel mogelijk overgelaten aan toekomstige eigenaren. SWAG streeft ernaar dat toekomstige eigenaren (subsidies ten behoeve van) verduurzamingsmaatregelen, die onderdeel zijn van de versterkingsopgave, zoveel mogelijk kunnen benutten. Indien het niet mogelijk is om uit te stellen tot er een nieuwe eigenaar is, vraagt SWAG deze subsidies aan of laat verduurzamingsmaatregelen uitvoeren.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Werkzaamheden die door SWAG worden uitbesteed worden, zoveel mogelijk binnen de beschikbare marktcapaciteit en regels met betrekking tot aanbesteding, uitgevoerd door lokale partijen uit het aardbevingsgebied.

Indien bevoegd gezag zwaarwegende redenen heeft, kan SWAG op verzoek panden in haar eigendom onttrekken aan openbare verkoop. Gezien de versturende effecten van deze verzoeken op de lokale woningmarkt wordt hiervoor per casus een afweging gemaakt door het bestuur van SWAG.

Ook werkt SWAG mee aan lokale initiatieven die de leefbaarheid van het aardbevingsgebied bevorderen, wanneer dit mogelijk is binnen haar kaders en aansluit bij haar doelstellingen. Zo stelt SWAG een deel van haar portefeuille beschikbaar als wisselwoning aan NCG, voor bewoners van het aardbevingsgebied, die onderdeel zijn van de versterkingsoperatie. Ook wordt een pand beschikbaar gesteld aan een dorpshuis tijdens de versterking van de toekomstige locatie van ditzelfde dorpshuis.

Communicatie

SWAG voert opkoopregelingen uit van NCG en IMG. Dit betekent dat de communicatie over de regelingen in het algemeen onder de verantwoordelijkheid van NCG en IMG valt. Uiteraard communiceert SWAG wel rechtstreeks met haar 'klanten' over het aankoopproces en de te nemen stappen. Deelnemers aan de regelingen die door SWAG worden uitgevoerd communiceren rechtstreeks met SWAG. Voor onroerend goed dat door SWAG ter verkoop wordt aangeboden geldt dat (potentiële) kopers communiceren met de verkoopmakelaar die door SWAG is aangesteld.

In februari 2025 heeft NCG in diverse media uitgesproken dat de afronding van de versterkingen in het aardbevingsgebied vertraging heeft opgelopen. Naar verwachting van NCG zijn de laatste huizen in 2031 of 2032 versterkt.

Er is in 2025 beperkt media aandacht geweest voor de activiteiten van SWAG. Op 31 maart heeft een artikel in Dagblad van het Noorden (hierna: DvhN) gestaan over borg Langwyck te Westerbroek. De geschiedenis, restauratie door de vorige eigenaar, aankoop door SWAG en de actuele verkoop zijn besproken. Op 25 augustus heeft een artikel gestaan in DvhN waarin Villa Biwema te Usquert kort is besproken. In het artikel wordt SWAG als eigenaar niet benoemd.

Toekomstverwachtingen

NCG heeft SWAG gevraagd de uitvoering van het Koopinstrument voort te zetten gedurende de looptijd van de versterkingsoperatie van NCG. De verwachting van NCG is dat de versterkingsoperatie in 2031 of 2032 wordt afgerond.

SWAG verwacht – zolang hier vraag naar is vanuit de Staat, NCG, IMG of IVS – de diverse regelen voort te zetten gedurende de versterkingsoperatie.

Verwacht wordt dat wanneer het einde van de versterkingsoperatie nadert, de vraag naar de verschillende instrumenten en het aantal panden in eigendom bij SWAG ook zal afnemen.

Na beëindiging van de laatste regeling die door SWAG wordt uitgevoerd zullen alle resterende panden in eigendom bij SWAG worden vervreemd. Hierna zal, voor dan nog lopende regelingen, een eindafrekening plaatsvinden en zal het proces van de ontbinding van de stichting starten. Afhankelijk van de resterende portefeuille en de snelheid van de ontbinding van de stichting, zal dit proces één of meerdere jaren in beslag nemen.

Risicoparagraaf

De regelgeving met betrekking tot verslaglegging vraagt van het bestuur van SWAG een overzicht van risico's en de wijze waarop deze risico's worden beheerst.

Onderstaand overzicht bevat de voornaamste risico's die wij zien. Een aantal van die risico's is vooraf onderkend en hierover zijn afspraken gemaakt in de Uitvoeringsovereenkomst met de Staat.

Verder is aangegeven in welke mate impact voor SWAG wordt verwacht als deze risico's zich zouden voordoen en in welke mate wij dat aanvaardbaar vinden. Tevens geven wij aan welke beheersmaatregelen er zijn of worden getroffen, in die gevallen waarvoor dit nodig wordt geacht.

Operationele risico's

Toelichting:	Alle kennis en informatie over de objecten en de portefeuille is aanwezig binnen SWAG. Bij mogelijke personele wisseling binnen de organisatie kan waardevolle kennis verloren gaan.
Impact:	Groot
Aanvaardbaarheid:	Afgedekt
Beheersing door:	Voor SWAG werken circa vijf medewerkers. Zij werken op een online platform, waarin alle communicatie en informatie wordt gedeeld. Alle medewerkers zijn op de hoogte van de actuele dossiers en hebben de beschikking tot alle dossiers.

Financiering

Toelichting:	SWAG wordt voor aankopen gefinancierd door NCG en IMG. Kosten voor beheer worden gedekt vanuit een subsidie van de Staat. Zonder deze financiering kan SWAG niet aan haar verplichtingen voldoen.
Impact:	Groot
Aanvaardbaarheid:	Afgedekt
Beheersing door:	Met de Staat is een uitvoeringsovereenkomst opgesteld. Hierin zijn afspraken gemaakt waarbij het risico voor SWAG is afgedekt. Periodiek worden alle financiële aspecten over onder andere de besteding van budgetten en aan- en verkoopprijzen besproken. SWAG gaat geen verplichtingen aan die niet passen binnen het afsprakenkader met de Staat.

Samenstelling portefeuille

Toelichting:	De diversiteit van de aangekochte woningen is groot. Niet alleen in omvang en marktwaarde, maar vooral in kwaliteit, staat van onderhoud en aardbevingschade. De kans bestaat dat voor enkele objecten de uiteindelijke verkoopprijs lager is dan de aankoopprijs, of dat woningen slecht verkoopbaar zijn.
Impact:	Groot
Aanvaardbaarheid:	Afgedekt
Beheersing door:	Door SWAG is een portefeuillestrategie opgesteld en een verkoopstrategie per object. Afwijking van deze strategie wordt door het bestuur geaccordeerd. In een maandelijks overleg wordt gemonitord hoe de verkoopwaarden en -processen zich ontwikkelen en worden passende maatregelen genomen om eventuele waardevermindering te beperken. Verliezen op de woningportefeuille leiden tot een recht evenredige afname van de betalingsverplichting aan de Staat, NCG of IMG.

Extern Informatiemanagement

Toelichting:	In de werkprocessen is SWAG afhankelijk van objectgebonden informatie. Dit betreft onder andere rapportages met betrekking tot de versterkingsopgave vanuit NCG, schaderapporten, verkregen vergoedingen en/of herstel van aardbevingsschade vanuit IMG en verkregen subsidies vanuit het Samenwerkingsverband Noord Nederland (SNN). Wanneer deze informatie niet tijdig beschikbaar wordt gesteld, worden de aankoopprocessen onnodig vertraagd.
Impact:	Groot
Aanvaardbaarheid:	Afgedekt
Beheersing door:	Aankoopprocessen worden pas gestart wanneer alle dossiers compleet zijn. De betreffende informatie wordt vroegtijdig opgevraagd om deze tijdig beschikbaar gesteld te krijgen en mogelijke vertraging te beperken.

Ten slotte

Wij spreken onze waardering uit aan allen die hun aandeel hebben geleverd bij de uitvoering van de taken van SWAG.

In het bijzonder wil het bestuur van SWAG haar dank uitspreken naar de vorige bestuursleden voor hun inzet en betrokkenheid over de afgelopen jaren. Vanaf de oprichting van SWAG in januari 2019 tot 1 januari 2025 hebben zij op een professionele en transparante wijze de stichting bestuurd. Ook wil het bestuur haar waardering uitspreken over de wijze waarop het vorige bestuur en het assetmanagement de kennisoverdracht mogelijk heeft gemaakt. Wij bedanken Henri Kruithof, Willie Dieterman en Jan Sikko Klinker voor hun inzet en betrokkenheid bij de Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen.

Groningen, 27 maart 2026

J.M. van Keulen
Voorzitter

A. Kluiters
Secretaris

J. Spinder
Penningmeester

Jaarrekening

Balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming)

	Toelichting	31.12.2025	31.12.2024
		€	€
Actief			
Vlottende activa			
Vorraden	1	15.359.610	12.736.582
Vorderingen	2	515.128	433.592
Liquide middelen	3	6.612.684	9.555.164
		<u>22.487.423</u>	<u>22.725.338</u>
Passief			
Eigen vermogen	4	100.000	0
Langlopende schulden	5	19.568.375	19.555.773
Kortlopende schulden	6	2.819.048	3.169.565
		<u>22.487.423</u>	<u>22.725.338</u>

Staat van baten en lasten 2025

	Toelichting	2025	2024
		€	€
Baten	7	285.018	142.892
Bijzondere baten *	8	245.000	0
Bruto winst		<u>530.018</u>	<u>142.892</u>
Bedrijfslasten	9	1.100.535	1.037.792
Bijzondere lasten *	10	145.000	0
Dekking uit subsidie	11	815.517	894.900
Netto resultaat		<u>100.000</u>	<u>0</u>
Toevoeging aan bestemmingsreserve Woonbedrijf *		-100.000	0
Onverdeeld resultaat		<u>0</u>	<u>0</u>

* In 2025 heeft SWAG een incidentele bate van € 245.000 verantwoord in verband met het onvoorwaardelijk verkrijgen van een pand via de eindafrekening van de voormalige NAM-portefeuille. Bij de eindafrekening heeft NAM de resterende schuld met betrekking tot dit pand kwijtgescholden. Omdat SWAG voornemens is dit pand te slopen en de realiseerbare waarde daardoor is vastgesteld op € 100.000, is een bijzondere waardevermindering van € 145.000 opgenomen. Het per saldo positieve resultaat van € 100.000 is toegevoegd aan de bestemmingsreserve Woonbedrijf binnen het eigen vermogen. De aanwending en uiteindelijke bestemming van het eigen vermogen bij de ontbinding van SWAG zijn statutair bepaald.

Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten

Algemeen

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen (hierna ook: SWAG) is statutair en feitelijk gevestigd aan de Cascadeplein 10, 9726 AD te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 73864293.

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

Blijkens artikel 2 van de statuten heeft SWAG ten doel het herstellen van vertrouwen in de woningmarkt in het aardbevingsgebied in Groningen, door de verwerving en de vervreemding van onroerende zaken, alsmede het bezwaren en beheren van deze onroerende zaken en het ter beschikking stellen van deze onroerende zaken, teneinde bij te dragen aan de versterkingsopgave en de leefbaarheid in het aardbevingsgebied.

SWAG tracht dit doel te bereiken door onder meer:

- a. gebouwen van eigenaren en bewoners te kopen en vervolgens te exploiteren, beheren, onderhouden en verkopen;
- b. het vergaren of lenen van, alsmede het verkrijgen van of de beschikking krijgen over, kennis en middelen door het aangaan van afspraken en overeenkomsten om uitvoering te (kunnen) geven aan het doel van SWAG;
- c. het voeren van overleg met, en het geven van informatie aan, eigenaren en bewoners, zomede opdrachtgevers;
- d. het (doen) uitvoeren van werkzaamheden die voortvloeien uit aan SWAG verleende opdrachten.

Wet op de omzetbelasting

De uitbreiding van de activiteiten van SWAG met de Koop/sloop-regeling resulteert in activiteiten die belast zijn voor omzetbelasting. Daarnaast heeft de belastingdienst in 2021 bepaald dat ook de activiteiten ten behoeve van de Staat der Nederlanden met btw belast zijn, in casu de subsidie, die door de Staat aan SWAG wordt verstrekt.

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 640 “Organisaties-zonder-winststreven”, die uitgegeven zijn door de Raad. Voor de jaarverslaggeving en voor uitvoering van de Wet normering topinkomens (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de wet- en regelgeving inzake de WNT, waaronder de instelling specifieke regels.

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

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

Functionele valuta

De posten in de jaarrekening van SWAG worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta). De jaarrekening is opgesteld in euro's; dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van SWAG.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van SWAG zich verschillende oordelen en schattingen, die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Informatieverschaffing over continuïteit

De leningsovereenkomst, gesloten met de Staat voor de financiering van aankopen binnen het Koopinstrument, is begin 2026 met één jaar verlengd en heeft een beschikbaarheidsperiode die eindigt uiterlijk 31 december 2026. SWAG werkt samen met de Staat aan de verdere verlenging van de beschikbaarheidsperiode.

Op dit moment zijn er geen omstandigheden die aanleiding geven om aan de positieve continuïteitsveronderstelling te twifelen. Wij zijn daarom van mening dat de in de jaarrekening gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd dienen te worden op de veronderstelling van continuïteit van SWAG.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgingswaarde bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging, alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. Afhankelijk van de van toepassing zijnde “opkoopregeling” is er sprake van beperkte verschillen in de totstandkoming van de verkrijgingswaarde. De woningen in portefeuille via het Koopinstrument zijn gewaardeerd op de koopsom, overdrachtsbelasting, kosten voor taxatie en overige kosten minus de vooruitbetaalde zakelijke lasten en de kosten voor saneren. De woningen aangekocht via de CBS, Koop/sloop-regeling en IVS zijn gewaardeerd op de koopsom, overdrachtsbelasting en overige kosten minus de vooruitbetaalde zakelijke lasten. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verlies rekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Indien geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt verwerkt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de staat van baten en lasten als interestlast.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Exploitatiesubsidie

Exploitatiesubsidies worden ten gunste gebracht op de winst-en-verliesrekening van het jaar waarin de kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd, dan wel exploitatietekort zich heeft voorgedaan, waarvoor de subsidie is ontvangen.

Kosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Voorraden

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Portefeuille huidig overgenomen van NAM	0	504.164
Koopinstrument	5.200.020	3.545.799
Portefeuille Koop/sloop, KoopZonderSloop & KoopSloopNieuwbouw	7.091.267	6.462.924
Portefeuille Commissie Bijzondere Situaties	1.034.863	860.774
Portefeuille Interventieteam Vastgelopen Situaties	1.092.960	0
Portefeuille Woonbedrijf	100.000	0
Woningen af te nemen of te leveren o.b.v. getekende koopovereenkomst	840.500	1.362.920
Totaal	<u>15.359.610</u>	<u>12.736.582</u>

De panden in het verleden aangekocht onder de 'faciliteiten 1 t/m 4' zijn ultimo 2022 volledig verkocht. Panden aangekocht van de NAM onder de 'Portefeuille toekomstig' overgenomen van NAM zijn ultimo 2023 volledig verkocht.

Panden aangekocht onder Koopinstrument 2021 & 2023 zijn in 2024 volledig verkocht.

Portefeuille huidig overgenomen van NAM

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	504.164	1.007.470
Bij: aangekocht en notarieel geleverd	0	245.000
Bij: resultaat verkoop panden	106.501	0
Af: verlies verkoop panden	0	139.975
Af: overige ontvangen opbrengsten w.o. schadevergoeding	0	0
Af: opbrengst verkopen	610.665	608.331
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>504.164</u>

Koopinstrument

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	3.545.799	2.066.713
Bij: aangekocht en notarieel geleverd *	3.865.440	2.619.125
Bij: resultaat verkopen	0	0
Af: verlies verkoop panden	233.711	117.387
Af: overige ontvangen opbrengsten w.o. schadevergoeding	0	0
Af: opbrengst verkopen	1.977.509	1.022.651
Stand per 31 december	<u>5.200.020</u>	<u>3.545.799</u>

* Inclusief sanering negatieve eigenschap van één pand in 2024.

Portefeuille Koop/sloop, KoopZonderSloop & KoopSloopNieuwbouw

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	6.462.924	5.406.536
Bij: aangekocht en notarieel geleverd	1.872.077	2.740.060
Bij: resultaat verkopen	0	0
Af: verlies verkoop panden	315.308	242.505
Af: overige ontvangen opbrengsten w.o. schadevergoeding	0	0
Af: opbrengst verkopen	928.426	1.441.167
Stand per 31 december	<u>7.091.267</u>	<u>6.462.924</u>

De panden in eigendom, zijn gewaardeerd op historische kostprijs. Een aantal woningen, aangekocht vanuit CBS en de Koop/sloop-regeling, worden gesloopt en als bouwkavels in de verkoop geplaatst. De sloop van de woningen leidt onlosmakelijk tot een waardeverlies en de opbrengst van de verkoop van de kavels zal zodoende naar verwachting substantieel lager zijn dan de historische aanschafwaarde van de woningen. De omvang van de afwaardering is zeer afhankelijk van de kwaliteit van de opstal en de waarde van onderliggende grond. Op het moment van verkoop van de kavels zal duidelijkheid ontstaan over het feitelijke waardeverschil. Voortvloeiend uit de overeenkomsten met NCG, IMG & IVS zal dit resulteren in een recht evenredige afname van de aflossingsverplichting aan diezelfde partijen.

Portefeuille Commissie Bijzondere Situaties

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	860.774	604.889
Bij: aangekocht en notarieel geleverd	575.783	840.431
Bij: resultaat verkopen	0	0
Af: verlies verkoop panden	82.732	148.345
Af: overige ontvangen opbrengsten w.o. schadevergoeding	19.963	0
Af: opbrengst verkopen	299.000	436.201
Stand per 31 december	<u>1.034.863</u>	<u>860.774</u>

Portefeuille Interventieteam Vastgelopen Situaties

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	0	0
Bij: aangekocht en notarieel geleverd	1.092.960	0
Bij: resultaat verkopen	0	0
Af: verlies verkoop panden	0	0
Af: overige ontvangen opbrengsten w.o. schadevergoeding	0	0
Af: opbrengst verkopen	0	0
Stand per 31 december	<u>1.092.960</u>	<u>0</u>

Portefeuille Woonbedrijf

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	0	0
Bij: aangekocht en notarieel geleverd	0	0
Bij: verkregen via eindafrekening NAM *	245.000	
Bij: resultaat verkopen	0	0
Af: bijzondere waardevermindering *	145.000	
Af: verlies verkoop panden	0	0
Af: overige ontvangen opbrengsten w.o. schadevergoeding	0	0
Af: opbrengst verkopen	0	0
Stand per 31 december	<u>100.000</u>	<u>0</u>

* Het in 2025 via de eindafrekening van de voormalige NAM-portefeuille verkregen pand is opgenomen tegen de verkrijgingswaarde van € 245.000. Omdat SWAG voornemens is het pand te slopen, is de realiseerbare waarde bepaald op de geschatte grondwaarde van € 100.000. Hierdoor is in 2025 een bijzondere waardevermindering van € 145.000 verwerkt in de staat van baten en lasten. De balanswaarde per 31 december 2025 bedraagt derhalve € 100.000.

Woningen af te nemen of te leveren o.b.v. getekende koopovereenkomst

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Aankopen af te nemen volgend boekjaar, Koopinstrument	840.500	979.540
Aankopen af te nemen volgend boekjaar, overige instrumenten	0	383.380
Verkopen te leveren volgend boekjaar	0	0
Totaal	<u>840.500</u>	<u>1.362.920</u>

De categorie “Woningen af te nemen of te leveren op getekende koopovereenkomst” betreft woningen waarvan de koopovereenkomst reeds is getekend in 2025, maar waarvoor de levering zal plaatsvinden in 2026. Bij woningen die via het Koopinstrument worden aangekocht is dit het gevolg van de zogenaamde “afkoelperiode” van vier maanden. Voor alle overige transacties wordt deze periode bepaald door reguliere aan- en verkoopprocessen. Deze bedragen kunnen nog wijzigen wanneer een aan- of verkoop niet doorgaat, als gevolg van ontbindende voorwaarden. De verkochte, maar volgend boekjaar te leveren, woningen zijn nog opgenomen in de voorraad woningen in portefeuille.

2. Vorderingen

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Nog te ontvangen bedragen	0	67.642
Vooruitbetaalde kosten	162.800	144.283
Omzetbelasting	51.962	92.966
Overige vorderingen *	300.366	128.700
Totaal	<u>515.128</u>	<u>433.592</u>

* Looptijd nog te verrekenen kosten van bruikleen mogelijk langer dan één jaar

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar, tenzij anders vermeld. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter van de vorderingen en het feit dat, waar nodig, voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

3. Liquide middelen

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Courant- en spaarrekeningen	4.112.684	6.055.164
Deposito rekeningen	0	3.500.000
Tijdslot spaarrekeningen	2.500.000	0
Totaal	<u>6.612.684</u>	<u>9.555.164</u>

Betreft vrij opneembare tegoeden in rekening-courant, depositorekeningen en tijdslot spaarrekeningen met een looptijd korter dan 1 jaar bij Rabobank.

4. Eigen vermogen

Stichtingskapitaal

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	0	0
Bij: bestemmingsreserve Woonbedrijf *	100.000	0
Af: resultaat boekjaar	0	0
Stand per 31 december	<u>100.000</u>	<u>0</u>

* Realiseerbare waarde na sloop van een pand verkregen via de eindafrekening van de voormalige NAM-portefeuille.

Het stichtingskapitaal is aanvankelijk gevormd tijdens de oprichting van SWAG door het batig saldo resterend na liquidatie van SPKI, voorloper van SWAG. In het boekjaar 2022 is het stichtingskapitaal omgezet naar een bestemmingsreserve die in 2023 volledig is afgelost aan de NAM.

In 2024 had SWAG geen eigen vermogen.

In 2025 is het stichtingskapitaal ontstaan bij de eindafrekening van de voormalige NAM portefeuille. Eén pand is na eindafrekening in eigendom bij SWAG gebleven. Voor dit pand is door NAM de resterende schuld kwijtgescholden. De verwachte opbrengst na verkoop is opgenomen als bestemmingsreserve.

De aanwending en uiteindelijke bestemming van het eigen vermogen bij de ontbinding van SWAG zijn statutair bepaald.

5. Langlopende schulden

Leningen o/g en uitgestelde koopsommen

<i>Kredietverstrekker</i>	<i>Krediet</i>	31.12.2025	31.12.2024
		€	€
Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.	Overn. portef.	0	881.563
De Staat der Nederlanden	CBS	1.055.740	1.096.406
De Staat der Nederlanden	Koop/sloop	8.325.084	8.283.635
De Staat der Nederlanden	Koopinstrument	9.058.951	9.294.169
De Staat der Nederlanden	IVS	1.128.600	0
Totaal		19.568.375	19.555.773

Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V., Overname portefeuille

	2025	2024
	€	€
Saldo per 1 januari	881.563	1.041.563
Bij: saldo toevoeging boekwinst op portefeuille	106.526	0
Af: saldo kwijtschelding boekverlies op portefeuille	265.972	160.000
Af: aflossing	722.177	0
Saldo per 31 december	0	881.563

Dit betreft de uitgestelde koopsom voor de overname NAM portefeuille en NAM portefeuille toekomstig, zoals verstrekt door de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. (NAM). Over de leningen is geen rente verschuldigd. Bij verkoop wordt de netto verkoopprijs in mindering op de leningen gebracht. Een eventueel resterend bedrag van de lening, na verkoop van de volledige woningportefeuille, leidt tot een gelijke kwijtschelding van het resterende bedrag van de schuld. Op deze wijze is het nadelige of eventueel batige saldo van de aan- en verkoop van de woningen voor rekening en risico van de verstrekker van de (renteloze) leningen.

In 2025 heeft de eindafrekening van deze faciliteit tussen NAM en SWAG plaatsgevonden en zijn alle wederzijdse verplichtingen tussen NAM en SWAG afgerond.

De Staat der Nederlanden, Commissie Bijzondere Situaties

	2025	2024
	€	€
Saldo per 1 januari	1.096.406	890.417
Bij: lening i.v.m. financiering aankoop	576.985	841.430
Bij: saldo toevoeging boekwinst op portefeuille	0	0
Af: saldo kwijtschelding boekverlies op portefeuille	82.592	149.129
Af: aflossing	535.059	486.312
Saldo per 31 december	<u>1.055.740</u>	<u>1.096.406</u>

De Staat der Nederlanden, Koop/sloop-regeling

	2025	2024
	€	€
Saldo per 1 januari	8.283.635	6.373.244
Bij: lening i.v.m. financiering aankoop	1.902.143	3.560.564
Bij: saldo toevoeging boekwinst op portefeuille	0	0
Af: saldo kwijtschelding boekverlies op portefeuille	739.412	539.730
Af: aflossing	1.121.283	1.110.442
Saldo per 31 december	<u>8.325.084</u>	<u>8.283.635</u>

De Staat der Nederlanden, lening o/g

	2025	2024
	€	€
Saldo per 1 januari	9.294.169	9.606.659
Bij: verhoging	0	0
Bij: saldo toevoeging boekwinst op portefeuille	0	0
Af: saldo kwijtschelding boekverlies op portefeuille	235.217	312.491
Af: aflossing	0	0
Saldo per 31 december	<u>9.058.951</u>	<u>9.294.169</u>

SWAG en de Staat der Nederlanden hebben een leningsovereenkomst gesloten, waarin de Staat der Nederlanden een lening verstrekt in twee delen (Lening I en Lening II), beide groot € 10 mln. Lening I betreft een vaste lening die revolverend wordt ingezet, met een beschikbaarheidsperiode die eindigt uiterlijk 31 december 2025. Lening II betreft een aanvullende lening, met een beschikbaarheidsperiode die eveneens eindigt uiterlijk 31 december 2025. Beide leningdelen worden vervolgens samengevoegd op 1 januari 2026, de zogenaamde consolidatiedatum.

Begin 2026 is afgesproken de consolidatiedatum met 1 jaar te verlengen tot 1 januari 2027. SWAG werkt samen met de Staat aan het verlengen van de beschikbaarheidsperiode na 2026.

Over de lening is geen rente, kosten of provisie verschuldigd. Met ingang van genoemde consolidatiedatum is het deel van de lening dat niet is ingezet voor de aankoop van woningen terstond opeisbaar en dient aflossing plaats te vinden.

De Staat der Nederlanden, Interventieteam Vastgelopen Situaties

	2025	2024
	€	€
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: lening i.v.m. financiering aankoop	1.128.600	0
Bij: saldo toevoeging boekwinst op portefeuille	0	0
Af: saldo kwijtschelding boekverlies op portefeuille	0	0
Af: aflossing	0	0
Saldo per 31 december	<u>1.128.600</u>	<u>0</u>

6. Kortlopende schulden

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	85.668	88.364
Aflossingsverplichting NAM leningen	0	21.503
Afnameverplichting notarieel te passeren woningen	840.500	1.362.920
Ontvangen voorschotten NAM	0	776.152
Ontvangen voorschotten NCG	0	2.602
Ontvangen voorschotten CBS	38.288	-96
Vooruit ontvangen subsidie	1.530.069	666.086
Nog te betalen kosten	62.173	123.334
Af te dragen btw	0	0
Overige kortlopende schulden *	262.350	128.700
Totaal	<u>2.819.048</u>	<u>3.169.565</u>

* Nog te verrekenen kosten van bruikleen. Looptijd mogelijk langer dan één jaar

Onder de kortlopende schulden en overlopende passiva zijn geen schulden of overlopende passiva opgenomen met een looptijd langer dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

Toelichting op de staat van baten en lasten

7. Baten

	2025	2024
	€	€
Rentebaten *	70.011	118.710
Vordering btw algemene- en beheerskosten **	42.217	24.183
Verrekening kosten bruikleen	143.661	0
Resultaat voorgaande subsidies ***	29.129	0
Totaal	285.018	142.892

* Rentebaten vanuit depositorekeningen en/of (tijdslot)sparrekeningen.

** Vordering pro rata o.b.v. verkooptransacties.

*** Vrijval resultaat i.v.m. afronding portefeuille NAM & correctie resultaat verkoop KS-pand.

8. Bijzondere baten

	2025	2024
	€	€
Incidentele bate uit verkrijging pand NAM-portefeuille	245.000	0
Totaal	245.000	0

In 2025 heeft SWAG een incidentele bate van € 245.000 verantwoord als gevolg van het onvoorwaardelijk verkrijgen van een pand via de eindafrekening van de voormalige NAM-portefeuille. Bij deze eindafrekening is de resterende schuld die betrekking had op dit pand volledig kwijtgescholden door NAM, waardoor voor SWAG een bate is ontstaan die niet voortvloeit uit de reguliere bedrijfsactiviteiten. De verkrijgingswaarde van het pand is vastgesteld op € 245.000,- en verantwoord als bijzondere bate in de staat van baten en lasten.

9. Bedrijfslasten

	2025	2024
	€	€
<i><u>Algemeen</u></i>	<u>387.191</u>	<u>440.338</u>
Kantoorkosten	3.781	2.749
Administratiekosten, bancaire kosten en accountantskosten	80.855	74.169
Advieskosten	7.494	23.989
Bezoldiging bestuurders	90.226	84.156
Bestuursondersteuning	206.477	255.276
Onvoorzien algemeen*	-1.643	0
<i><u>Aankoop</u></i>	<u>17.616</u>	<u>17.533</u>
Taxaties	254	0
Begeleiding aankoopproces	16.004	16.934
Onvoorzien aankoopproces	1.359	599
<i><u>Beheer</u></i>	<u>642.440</u>	<u>502.167</u>
Assetmanagement	393.920	329.864
Vastgoedbeheer	203.690	134.575
OZB, riool-, afvalstoffen- en watersysteemheffing	35.176	29.237
Onvoorzien beheerskosten	9.654	8.491
<i><u>Verkoop</u></i>	<u>53.288</u>	<u>77.753</u>
Begeleiding verkoopproces	8.898	18.468
Kosten verkoop woningen	41.288	58.850
Onvoorzien verkoopproces	3.101	436
Totaal	<u>1.100.535</u>	<u>1.037.792</u>

* Batig in 2025 i.v.m. verrekening btw na keuze voor slopen pand.

10. Bijzondere lasten

	2025	2024
	€	€
Bijzondere waardevermindering pand Woonbedrijf-portefeuille	145.000	0
Totaal	<u>145.000</u>	<u>0</u>

In 2025 is een bijzondere waardevermindering van € 145.000,- verantwoord in verband met het pand dat SWAG heeft verkregen via de eindafrekening van de voormalige NAM-portefeuille. Omdat SWAG voornemens is dit pand te slopen, is de realiseerbare waarde bepaald op de geschatte grondwaarde van € 100.000,-. Het verschil tussen de verkrijgingswaarde (€ 245.000,-) en de realiseerbare waarde (€ 100.000,-) is als bijzondere waardevermindering ten laste van het resultaat gebracht. Deze post betreft een uitzonderlijke, incidentele last die niet voortvloeit uit de reguliere bedrijfsvoering van de stichting.

11. Dekking uit subsidie

Van de (vooruit)ontvangen subsidie voor 2025 is in het boekjaar, op basis van de werkelijk gemaakte kosten en de baten, een bedrag groot € 815.517,- (2024: € 894.900,-) vrijgevallen ter dekking van de noodzakelijke gemaakte kosten.

Overige toelichtingen

Personeel

Gedurende de verslagperiode waren geen medewerkers in dienst van SWAG.

WNT-verantwoording 2025 Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen

De WNT is van toepassing op Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen. Het voor Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000,-, het algemeen bezoldigingsmaximum.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Gegevens 2025 bedragen x € 1	J.M. van Keulen		J. Spinder	
Functiegegevens	Voorzitter		Penningmeester	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1-12 t/m 31-12		1-12 t/m 31-12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,148		0,122	
Dienstbetrekking?	Nee		Nee	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	2.097		1.734	
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0	
<i>Subtotaal</i>	<i>2.097</i>		<i>1.734</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.089		2.544	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	2.097		1.734	
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2024	Zie tabel 1b		Zie tabel 1b	

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

Gegevens 2025					
bedragen x € 1	J.M. van Keulen		A. Kluiters	J. Spinder	
Functiegegevens	Voorzitter		Secretaris	Penningmeester	
Kalenderjaar	2025	2024	2025	2025	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1-1 t/m 30-11	1-12 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 30-11	1-12 t/m 31-12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	11	1	12	11	1
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	183	9	120	267	11
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum					
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 235	€ 221	€ 235	€ 235	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 312.900	€ 30.800	€ 345.600	€ 312.900	€ 30.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 44.994		€ 28.200	€ 65.176	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)					
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 22.539	€ 1.294	€ 15.270	€ 32.466	€ 1.656
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 23.833		€ 15.270	€ 34.122	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0		€ 0	€ 0	
Bezoldiging	€ 23.833		€ 15.270	€ 34.122	
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.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Niet van toepassing.

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.

Groningen, 27 maart 2026

J.M. van Keulen
Voorzitter

A. Kluiters
Secretaris

J. Spinder
Penningmeester

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Het bestuur van Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen te Groningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en 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 Stichting Woonbedrijf Aardbevingsgebied Groningen zoals vereist in 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.

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 WNT-plichtige instellingen alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van de in Nederland geldende Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 Organisaties zonder winststreven is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in 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 en de overige gegevens in overeenstemming met de in Nederland geldende richtlijn voor de 640 Organisaties zonder winststreven.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). In dit kader is het bestuur 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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het uitvoeren van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten 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 onderneming 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 het bestuur 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.

Groningen, 30 maart 2026
De Jong & Laan Controle B.V.

Origineel getekend door: A.J. Potgraven RA