

JAARVERSLAG

2024



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting - 2024 in beeld	4
Het jaar 2024 in het kort	5
BESTUURSVERSLAG	
01 Woord vooraf	12
Woord van de bestuurder	13
02 Onze opgaven	15
2.1 Tevreden huurders	16
2.2 Genoeg passende woningen, een leven lang	20
2.3 Betaalbaar wonen	26
2.4 Goede, duurzame woningen	34
2.5 Goed samenleven in een fijne woonomgeving	38
03 Bedrijfsvoering	41
3.1 Strategische Koers	42
3.2 Organisatieontwikkeling	42
3.3 Medewerkers Actium	44
3.4 Informatie en automatisering	48
3.5 Benchmarking en benchlearning	49
3.6 Samenwerking en afstemming met gemeenten en maatschappelijke partners	49
3.7 We werken ecologisch verantwoord	51
3.8 Duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG)	52
04 Financiën	58
4.1 Financiële strategie	59
4.2 Jaarresultaat en financiële positie	63
4.3 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen	67
4.4 Kasstromen	69
4.5 Financiering en Renterisicobeheer	70
4.6 Meerjarenperspectief	74
4.7 Verbindingen	74
4.8 Fiscaliteiten	75
05 Risicoparagraaf	77
06 Governance	82
07 Verslag Raad van Commissarissen	88
JAARREKENING	

08	Jaarrekening	99
8.1	Balans	100
8.2	Winst- en verliesrekening	102
8.3	Kasstroomoverzicht	103
8.4	Waarderingsgrondslagen	105
8.5	Toelichting balans en winst- en verliesrekening	120
8.5.1	Toelichting op de balans	120
8.5.2	Toelichting op de winst- en verliesrekening	144
8.6	Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	152
8.7	Toelichting DAEB Niet-DAEB	158
8.8	Ondertekening	173
	OVERIGE GEGEVENS	
09	Overige gegevens	176
	9.1 Statutaire resultaatbestemming	177
	9.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	177
10	Bijlage: factsheets per gemeente	178

A young girl with blonde hair, wearing a white t-shirt and blue jeans, is watering plants in a garden. She is holding a green watering can and pouring water onto a bush of yellow and purple flowers. The background is a clear blue sky with some clouds. The scene is bright and sunny, suggesting a warm day.

SAMENVATTING - 2024 IN BEELD

Het jaar 2024 in het kort

januari

Prestatieafspraken voor Noordenveld

In januari tekenden de gemeente Noordenveld, huurdersorganisaties MEVM en AHWOON en woningcorporaties Actium en Woonborg de 'Meerjarige prestatieafspraken 2024-2028'. De afspraken gaan over genoeg betaalbare woningen van goede kwaliteit: geschikt voor jonge inwoners én voor oudere mensen die vaak meer zorg nodig hebben. Zo zet Actium volop in op leefbare en vitale wijken. De afspraken zijn een vervolg op de Woonvisie, die de gemeenteraad van Noordenveld in september 2023 vaststelde.



Groen reizen bij Actium

Actium reist duurzaam! In 2024 schaften we 33 elektrische auto's aan. Ultimo 2024 rijden 35 van onze medewerkers elektrisch. Ook zijn we gestart met het vervangen van de bedrijfsbussen door elektrische exemplaren. In 2024 hebben we 19 elektrische bussen aangeschaft. Eind 2025 is het totale wagenpark van Actium elektrisch.

februari

Seniorenmakelaar ook in Ooststellingwerf

Vanaf februari 2024 kunnen ook inwoners van Ooststellingwerf hulp vragen aan seniorenmakelaar Hennie Arends. De seniorenmakelaar is er speciaal voor onze oudere huurders. Zij geeft gratis informatie en advies over bijvoorbeeld de keus voor een kleinere of gelijkvloerse woning.





februari

Mijn Buurt Assen viert 10-jarig jubileum

Tijdens een feestelijke bijeenkomst stonden we stil bij de kracht en uitdaging van MBA. Bij Mijn Buurt Assen zijn bijna 80 mensen betrokken vanuit de gemeente Assen, Actium en Vaart Welzijn. Buurtwerkers, wijk-contactpersonen, beheerders en wijkcoördinatoren denken met huurders mee om zo de wijken continu te verbeteren. Bijvoorbeeld door meer groen of speelmogelijkheden in de buurt. Maar ook door eenzaamheid tegen te gaan door ontmoetingen in de buurt te organiseren.

maart

Aanbod Woonzorg Nederland nu op Thuis Kompas

Goed nieuws voor 55-plussers! Vanaf maart 2024 vinden zij huizen van Woonzorg Nederland op Thuis Kompas. Dat maakt het zoeken naar een seniorenhuis in Drenthe gemakkelijker. Woonzorg Nederland verhuurt seniorenhuizen in heel Nederland. Ook in Drenthe. Het grootste deel bestaat uit gebouwen met appartementen. Vaak zijn hier gezamenlijke ruimtes, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Naast appartementen biedt Woonzorg Nederland ook andere huizen die geschikt zijn voor ouderen.



april

Bouw Noordermaat bereikt hoogste punt

Na een klein halfjaar bouwen werd in april het hoogste punt bereikt in de bouw van appartementencomplex Noordermaat. Martin Meijer van Actium is trots op dit moment: "Vandaag staan we stil bij het letterlijke toppunt van dit nieuwe gebouw. Maar het symboliseert voor ons ook een toppunt binnen Bouwstroom Noord. Dit is één van de eerste hoogbouwprojecten die we binnen deze samenwerking vormgegeven hebben. Het is mooi om te zien dat dit nu allemaal vorm krijgt in het gebouw".

april

Bestuurslid MEVM benoemd tot Lid in de Orde van Oranje-Nassau

Henk Oostland, bestuurslid van huurdersorganisatie MEVM, kreeg in april een lintje opgespeld door de burgemeester van de gemeente Ooststellingwerf. Henk is sinds 21 jaar bestuurslid van MEVM: 11 jaar als secretaris en 9 jaar als voorzitter. Naast zijn werk voor MEVM is Henk ook lid van de maatschappelijke commissie van corporaties, penningmeester bij de werkgroep huurders van de PvdA, lid van het adviesplatform Iepen Mienskipsfûns Zuidoost en voorzitter van de provinciale vergadering Woonbond. Actium waardeert de inzet van Henk enorm en deed de aanvraag voor een lintje.



mei

MBA en RUG maken Assen Groener

Rijksuniversiteit Groningen onderzocht samen met Mijn Buurt Assen (MBA) de invloed die burens hebben op het vergroeningsgedrag in buurten. Assenaren konden meedoen door hun tegels in te ruilen voor planten. In de ene buurt kregen inwoners die mee deden een bord in de tuin, in de andere wijk niet. De universiteit onderzocht zo of het plaatsen van een bord ervoor zorgt dat andere mensen ook mee gaan doen. Collega's van Actium, Vaart en de gemeente Assen gingen samen met de onderzoekers in het Noorderpark en Assen Oost aan de slag met het vergroenen van meer dan 70 voortuinen.

juni

Onderzoek onder jongeren in de Smildes

Om inzicht te krijgen in de vraag naar het aanbod van woningen in Bovensmilde, Smilde en Hoogersmilde stuurde Actium aan ruim 2000 jongeren in Bovensmilde, Smilde en Hoogersmilde een toffe kaart. Hierop stond een QR-code voor een vragenlijst over hun woonwensen. Zo krijgt Actium inzicht in vraag en aanbod van woningen. Waar en hoe willen jongeren van 16 t/m 27 jaar wonen en kunnen we dat mogelijk maken?





juni

Sloop woningen Zilverschoonstraat in Assen

Door Actium worden vier nieuwe flats gebouwd aan de Zilverschoonstraat. Volledig naar de wensen van deze tijd, modern en duurzaam. In deze flats is plaats voor 96 nieuwe appartementen. De flats die in de jaren '60 werden gebouwd, waren aan vervanging toe.

juli

Samen goed voor Zuidwest-Drenthe

In Zuidwest-Drenthe is Woonconcept een verhuurder die het financieel lastiger heeft dan de collega's in de regio. Daardoor heeft zij moeite om woningen op hetzelfde niveau te onderhouden als de andere corporaties, gaat het verduurzamen van de woningen minder snel en lukt het niet om alle nieuwbouw te realiseren die gevraagd wordt. Door steun van drie Drentse woningcorporaties, waaronder Actium, kan Woonconcept de woonkwaliteit voor haar huurders verbeteren en meer bijdragen aan duurzamere huizen in Zuidwest-Drenthe. In juli is de intentieovereenkomst getekend om verder te verkennen hoe de collegiale ondersteuning verder vorm kan krijgen.



juli

Wijkvernieuwing Haerenkwartier in Oosterwolde klaar

De wijkvernieuwing in het Haerenkwartier in Oosterwolde is klaar. En het is prachtig geworden! We vierden dat samen met bewoners en de gemeente Ooststellingwerf. Bewoners en betrokken vrijwilligers organiseerden een gezellige bijeenkomst. In het Haerenkwartier zijn 170 woningen vervangen door 44 nieuwe levensloopbestendige woningen, 115 eengezinswoningen en 11 seniorenwoningen. Het plan was eigenlijk om de oude woningen te renoveren, maar samen met bewoners besloten we om te slopen en energiezuinige en gasloze woningen te bouwen. Een actieve klankbordgroep dacht mee over de plannen.



augustus

Jong en oud samen in de Amstelflat

Drie studentes gaan aan de slag om de samenredzaamheid te vergroten en de samenwerking tussen de bewoners van de Amstelflat handen en voeten te geven. Dit doen zij met 30 uur vrijwilligerswerk per maand. In ruil daarvoor krijgen ze tegen een kleine vergoeding woonruimte in de flat waar veel senioren wonen. Ezra, Merel en Eline zijn studenten die graag in Assen komen wonen omdat ze in Groningen gaan studeren. De focus van hun opdracht vanuit Actium ligt op het stimuleren, en waar nodig ondersteunen, bij de samenredzaamheid en sociale cohesie van en met bewoners, individueel en gezamenlijk.



augustus

Molukse wijk in Oosterwolde bestaat 60 jaar

Het jubileumjaar bood een mooie kans om de Molukse gemeenschap in Oosterwolde weer in de schijnwerpers te zetten en hun gezamenlijke kracht en trots te vieren. Ter ere van dit jubileum werden er verschillende activiteiten georganiseerd.



september

Startsein bouw Acmesatoren

In september ondertekenden Actium en Brands Bouw de aannemingsovereenkomst voor de bouw van de hoogste woontoren van Assen, de Acmesatoren. Hierin komen 77 appartementen. De bouwwerkzaamheden duren ongeveer tot het voorjaar van 2026, waarna de eerste bewoners hun intrek kunnen nemen in hun nieuwe thuis. Dit is een mooi hoofdstuk in de voortdurende groei en vernieuwing van de stad Assen en de woningportefeuille van Actium.



VISITATIERAPPORT



oktober

Trots op ons visitatierapport

Actium ontving in oktober het visitatierapport. We zijn blij met de resultaten! Het rapport laat zien dat we onze doelen waarmaken en dat we op de goede weg zijn, dat we samen met onze partners goed presteren en dat onze maatschappelijke verankering uitstekend is.

oktober

Struikroven in de Schildersbuurt

(Oud)bewoners van de Schildersbuurt haalden in oktober planten en struiken uit de tuinen van woningen aan de Rembrandtlaan en Lonerstraat in Assen. Deze woningen worden gesloopt. Het groen uit deze voor- en achtertuinen krijgt een nieuwe plek in een andere tuin. Duurzaam, goed voor de natuur en de biodiversiteit!



november

Nieuw woonzorgproject in Wilhelminaoord

Zorggroep Noorderboog en woningcorporatie Actium ondertekenden in november een overeenkomst om een nieuw woonzorgproject in Wilhelminaoord op te zetten. Dit project sluit aan op een eerdere samenwerkingsovereenkomst uit 2019. Het is de bedoeling om een nieuwe zorgvoorziening te bouwen op de plek van de oude aanleunwoningen en om de aanleunwoningen te vernieuwen en deels opnieuw te bouwen.



november

Groen geluk in Noordermaat

Bewoners van de Noordermaat in Assen en kinderen van de Maria in Campisschool sloegen de handen ineen! Er werden planten en struiken aangeplant rondom het woongebouw. Het groenplan is door de bewoners gemaakt en draagt bij aan een fijne en duurzame woonomgeving.





● december

Collega's van Actium halen hun diploma

In 15 weken zijn 16 Actium collega's opgeleid door TSIC Opleidingen tot assistent monteur huisinstallaties. Alle deelnemers zijn geslaagd!



01. WOORD VOORAF

Woord vooraf

Ten tijde van het schrijven van dit voorwoord ben ik ruim een jaar aan de slag als directeur-bestuurder bij Actium. En wat was het een fantastisch jaar. Ik ben onder de indruk van de kwaliteit, professionaliteit en collegialiteit van deze organisatie. Elke dag werken we hier met elkaar aan onze gemeenschappelijke opgave: tevreden huurders. Onze realisatiegraad is hoog. De organisatie is gretig, betrokken en innovatief. Mijn werkdagen vliegen voorbij; een teken dat er veel energie is. Een hele fijne plek om te werken dus!

Actium kan een verschil maken als organisatie. Voor onze huurders en hun leefwereld. Dat mogen we nog meer laten zien. Er gaat ontzettend veel goed, daar ben ik trots op. Maar tegelijkertijd zie ik ook nog dingen misgaan. Onze organisatie is op stoom, maar we halen nog niet alles eruit wat erin zit. De komende jaren ligt hier zeker een focus. Bijvoorbeeld door (meer) inzet van IT en gebruik van data. We hebben een nieuw middenkader dat een frisse wind door de organisatie blaast. Dat betekent niet dat alles anders moet, in tegendeel. Ik zie het meer als optimalisatie.

Verduurzaming kan van start

In 2024 hebben we mooie stappen gezet. Een aantal highlights uit dit jaar leest u in het jaaroverzicht. Dit is slechts een kleine selectie van alles wat we hebben gedaan. Trots ben ik op de stappen die we maken op het gebied van duurzaamheid. De komende vijf jaar gaan we ruim 2.400 van onze woningen verduurzamen. Een forse opgave, waarbij we samenwerken met professionele en innovatieve partners. Samenwerken is en wordt steeds belangrijker, ook voor ons als corporatie. In je uppie red je het echt niet. We bewijzen onszelf als solide en betrouwbare partner. Op ons kun je rekenen. Of het nou gaat om een gemeente, een zorginstelling of een aannemer: we zijn positief-kritisch en geven gevraagd en ongevraagd advies. Ook werken we samen met onze huurders. We steken de handen graag uit de mouwen om bijvoorbeeld een wijk groener te maken. Er is nauw contact met huurders, omdat we graag willen weten hoe het met ze gaat.

Naoberschap

In Zuidwest-Drenthe onderzoeken we de mogelijkheden van zogenaamde 'collegiale ondersteuning' met Woonservice, Domesta en Woonconcept. Vanuit de gedachte dat elke huurder in (Zuidwest-)Drenthe recht heeft op een fijne, duurzame en betaalbare woning, kijken we samen met onze collega-corporaties naar oplossingen om dit voor elkaar te krijgen. Zo tonen we een mooi stukje *naoberschap*, waar huurders uiteindelijk baat bij hebben. Ik ben trots dat we dit met elkaar kunnen doen.

Als ik denk aan naoberschap, denk ik ook aan huurdersplatform MEVM. Deze club mensen is onafhankelijk en staat heel dicht bij de huurders en woningzoekenden van Actium. De relatie met MEVM is goed. Scherp op de inhoud, maar altijd in verbinding met elkaar.

Intergenerationeel wonen

Samen zijn en samen werken komt ook samen in de Amstelflat in Assen. Actium gaf aan drie studenten de opdracht om aan de slag te gaan in de Amstelflat. Samenredzaamheid vergroten en de samenwerking tussen de bewoners van de Amstelflat handen en voeten geven, daar ligt de focus. De studentes doen vrijwilligerswerk en in ruil daarvoor krijgen ze tegen een kleine vergoeding woonruimte in de flat waar veel senioren wonen. En het is een succes. Het contact met de studenten wordt door de oudere bewoners echt gewaardeerd. Het vergroot de samenhang onder bewoners en zorgt voor minder eenzaamheid en meer woonplezier.

Visitatie

Als directeur ben ik positief over Actium en wat we doen. Maar het is belangrijk om dat te laten checken door een onafhankelijke partij. Elke vier jaar laat Actium zich visiteren. In 2024 beoordeelde een extern bureau of Actium haar volkshuisvestelijke taken voldoende uitvoert. Ze keken bijvoorbeeld welke doelgroepen we huisvesten en naar de hoeveelheid

en kwaliteit van onze woningen. Het rapport liet zien dat we goed bezig zijn en onze doelen bereiken. Toch blijft er ruimte voor verbetering. Op het gebied van dienstverlening, focus en zakelijker werken kunnen we onszelf nog verbeteren. We moeten als organisatie kritisch blijven op onszelf.

Tot slot

De resultaten die we in 2024 boekten en de stappen die we nog moeten nemen staan centraal in dit jaarverslag. We werken bij Actium vanuit de pijlers 'oog voor ieder mens, duurzaam, vernieuwend en samen'. Als ik mijn voorwoord zo teruglees, zie ik deze pijlers op diverse manieren terugkomen. Onze pijlers

versterken elkaar en hebben elkaar nodig, zo zult u ook teruglezen in dit verslag. Ik wens u veel leesplezier.

Melanie Maatman
Directeur-bestuurder



A photograph of two young children with curly hair blowing bubbles outdoors. The child on the left is wearing a pink zip-up hoodie and holding a white bubble wand. The child on the right is wearing a mustard yellow zip-up hoodie and holding a small bottle of bubble solution and a wand. Numerous iridescent bubbles are floating in the air around them, with a dense green hedge in the background.

02. ONZE OPGAVEN

DECOL

2.1 Tevreden huurders

Tevreden huurders, daar doen we het voor bij Actium. Onze huurders kunnen rekenen op een fijne woonplek en goede dienstverlening vanuit Actium. We staan dichtbij onze huurders. Letterlijk, want we zijn zichtbaar aanwezig in de wijk. Maar ook in onze (online) dienstverlening proberen we om snel en helder te communiceren. We horen graag wat goed gaat, maar ook wat beter kan.

2.1.1 Klanttevredenheid

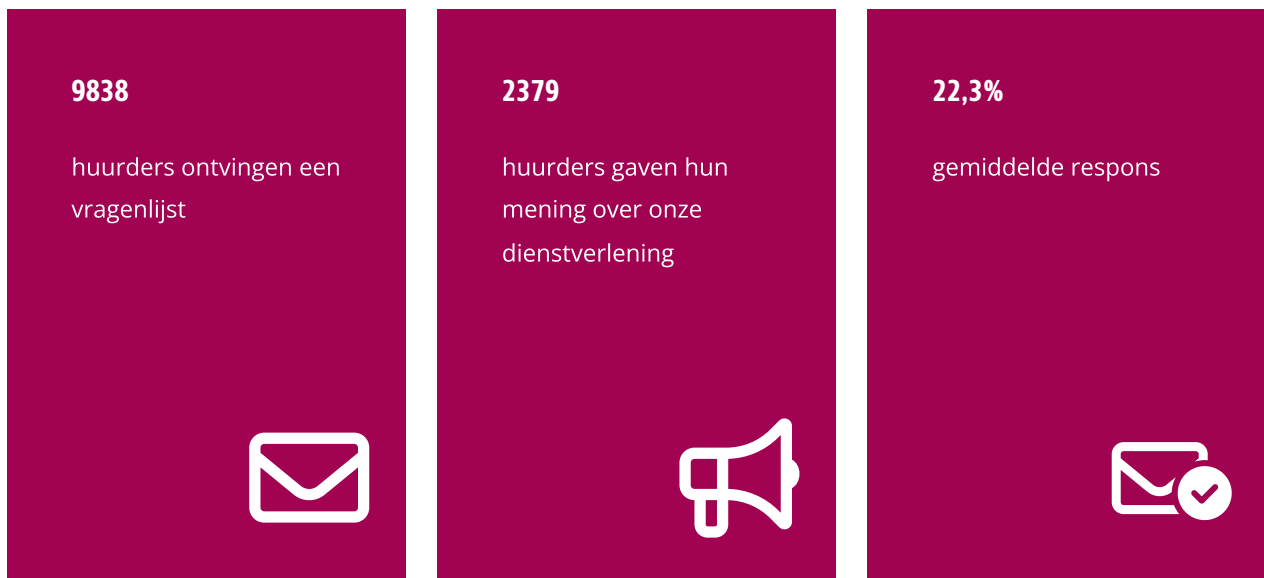
Metten van klanttevredenheid

Met alle reacties die we van onze huurders krijgen via onze vragenlijsten zijn we blij. Om deze reacties meetbaar te maken vergelijken we cijfers en percentages. Toch zijn het vooral de open antwoorden in de complimenten en tips die ons inzicht geven in de beleving van de huurder. Dit geeft een bredere context aan de getallen en hiermee zien we hoe verschillende processen verband met elkaar houden.

In 2024 hebben we in het proces 'woning betrekken' verdere stappen gezet met als doel een kwalitatieve verbetering van onze dienstverlening. Voor het tuinonderhoud en schoonmaken van mutatiewoningen zijn afspraken gemaakt met onderhoudspartijen die zorgen voor een verbeterde ervaring bij bezichtigingen door een potentiële nieuwe huurder.

Eind 2024 is de nieuwe visie op dienstverlening goedgekeurd. Om deze visie niet alleen op papier te laten bestaan vertalen we deze naar concrete en werkbare doelen voor alle afdelingen. Hiervoor zijn voorbereidingen in gang gezet die in 2025 een vervolg krijgen.

Klanttevredenheid over onze eigen processen



Er zijn vier processen gemeten

WONING BETREKKEN

7,4



REPARATIEVERZOEKEN

7,9



WONING VERLATEN

7,9



HUUR BETALEN

7,5



Huurdersoordeel in Aedes Benchmark

Opnieuw is de score in de Aedes Benchmark voor het proces 'woning betrekken' weer iets hoger dan in 2023. Voor 'woning verlaten' zijn we, naar verwachting, iets gedaald omdat we in dit proces strenger zijn geworden in het betalen van herstel- en reparatiekosten door de huurder bij het verlaten van de woning. Toch ligt onze score in dit proces nog ruim hoger dan het landelijk gemiddelde.

Voor 'reparatieverzoeken' scoren we dit jaar in de benchmark lager dan vorig jaar en lager dan het landelijk gemiddelde. Uit een analyse van de scores blijkt dat een grotere groep huurders een negatieve beoordeling (score 1-5) geeft. We doen onderzoek naar de mogelijke oorzaken, zodat we hierin kunnen verbeteren. De score van het B-label blijft Actium in 2024 wel behouden.

Huurdersoordeel op de Aedes Benchmark-vragen

WONING BETREKKEN

7,9=B

(wegingsfactor: 25%)



REPARATIEVERZOEKEN

7,5=B

(wegingsfactor: 55%)



WONING VERLATEN

7,6=B

(wegingsfactor: 20%)



Totaalscore Actium 2024: B

(alle prestaties van corporaties worden ingedeeld in 3 klassen: A,B,C)

Uitingen van (on)tevredenheid, geschillen & complimenten

Het behandelen en oplossen van klachten maakt onderdeel uit van onze dienstverlening. Reguliere klachten vinden hun weg naar de betrokken afdelingen zodat de betrokken medewerkers de kans krijgen, samen met de huurder, te werken naar een oplossing of een verduidelijking van de situatie. Daarnaast zijn we in 2024 gestart met een werkgroep 'versnelling multi-klachten'. Hierin richten we ons op meer complexe klachten waarbij meerdere afdelingen betrokken zijn. We maken hierbij gebruik van korte overleglijnen en concrete acties om huurders sneller duidelijkheid te geven en langlopende klachten voor te werpen. Dit lijkt zijn vruchten af te werpen.

Soms is een huurder niet tevreden over de door ons geboden oplossing. Dan kan de huurder een klacht indienen bij de Regionale Geschillencommissie (RGC). Een klacht wordt dan een geschil. In 2024 ontving Actium tien klachten via de RGC. Dit is een daling van zes klachten ten opzichte van 2023. In twee gevallen is het tot een zitting gekomen

waarin Actium in beide gevallen het advies van de RGC heeft overgenomen. De klachten waren zeer divers van aard zodat niet gesproken kan worden van een rode draad. Wel speelt communicatie hierbij vaak een grote rol.

2.1.2 Online dienstverlening

Om onze online dienstverlening te verbeteren zijn we overgegaan naar een nieuw klantvolgsysteem, dat meer mogelijkheden biedt dan het vorige systeem. Daarnaast zijn we eind 2024 gestart met de uitvoering van een nulmeting van dit systeem. De resultaten van deze nulmeting komen naar verwachting begin 2025 beschikbaar. Met deze resultaten kijken we welke kansen en verbeterpunten er zijn en welke we gaan doorvoeren. Ook gaan we in 2025 een visie op kanaalsturing ontwikkelen, waarbij we onder meer kijken naar de mogelijkheden die AI (Artificial Intelligence, oftewel kunstmatige intelligentie) biedt om onze dienstverlening te verbeteren.

We merken dat huurders meer gebruik maken van de kanalen 'telefonie' en de 'digitale kanalen'. Daarom hebben we in 2024 besloten om de openingstijden aan te passen. Hiermee kunnen we de telefonie en digitale kanalen ook het komende jaar goed blijven bedienen.

2.1.3 Stem van de huurder

Bij sloop- en herstructureringsprojecten of renovatieprojecten bespreken we met bewoners de plannen en de impact ervan. Ook vragen we naar hun wensen. Ook bij nieuw beleid op thema's die onze huurders aangaan, vragen wij hoe zij tegen het thema aankijken, welke knelpunten zij ervaren en welke oplossingsrichtingen zij ons mee willen geven. Onderstaand een aantal voorbeelden van hoe we in 2024 onze huurders hebben betrokken.

Jongerenbijeenkomsten in de Smildes

Vanuit de prestatieafspraken in Midden-Drenthe hebben we de woonwensen van jongeren (16-27 jaar) wonend in de dorpen Bovensmilde, Smilde en Hoogersmilde in beeld gebracht. Dit deden we in twee fasen. De eerste fase was voor de zomer en bestond uit een online enquête onder alle 1.149 jongeren. In totaal hebben 395 jongeren de enquête ingevuld.

De tweede fase (in het najaar) bestond uit drie fysieke bijeenkomsten. Hier hebben we samen met jongeren de verdieping gezocht op een aantal thema's. Ondanks de lage opkomst waren de bijeenkomsten voor zowel jongeren als andere betrokkenen erg succesvol. Het was goed om met elkaar in gesprek te gaan over het onderwerp wonen en jongeren in de Smildes en het werd als zeer waardevol ervaren door de deelnemers. Wat opviel bij alle drie de bijeenkomsten is de trots en verbondenheid met het eigen dorp. Jongeren willen dan ook het liefste oud worden in hun eigen dorp en daar uiteindelijk een woning kopen of bouwen.

Noordermaat, Assen

Op het voormalige terrein van Noordermaat aan de Groen van Prinstererlaan heeft Actium in 2024 een appartementencomplex opgeleverd met 32 appartementen en 8 studio's. Een deel van de woningen wordt verhuurd aan bewoners van Stichting Cosis en het Leger des Heils. De overige woningen zijn via Thuis Kompas verhuurd.

Voor de oplevering vond intensief overleg plaats met de omwonenden. Er was onrust over de doelgroep, omdat in de omgeving al meerdere complexen staan voor bewoners die zorg nodig hebben. Omwonenden vreesden daardoor overlast. Om hen goed te betrekken, zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd. Omwonenden en

contactpersonen van de nabijgelegen basisschool hebben meegedacht over de inrichting van het terrein. De opkomst was hoog en de betrokkenheid groot.

Voor bewoners die via Thuis Kompas een woning kregen, vond een intakegesprek plaats waarin werd besproken wat zij konden bijdragen aan het complex. Daarnaast werd een community builder aangesteld. Zij ondersteunt het contact tussen bewoners en de buurt door spreekuren, bijeenkomsten en andere initiatieven te organiseren.

Na de oplevering werd een aanplantdag georganiseerd. Samen met bewoners, Actium-medewerkers en kinderen van de basisschool werden boompjes geplant en vogelhuisjes getimmerd. Binnen drie uur was het terrein flink opgefleurd.

Tuinonderhoudbeleid Actium

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds duidelijker zichtbaar. We staan daarom voor uitdagingen op het gebied van (stedelijk) groenbeheer. Daarnaast is er een ontwikkeling gaande dat tuinen onvoldoende worden onderhouden, ook steeds vaker omdat bewoners het simpelweg niet meer kunnen. Ook verandert de norm over wat een goed onderhouden tuin precies is. Om die reden zijn we in 2024 gestart met een herijking van ons tuinonderhoudbeleid.

We hebben samen met MEVM een Bewoners Advies Groep (BAG) opgericht. Zeven betrokken inwoners hebben met ons mee gedacht over de herijking van ons beleid. De betrokkenheid van de huurders was zeer waardevol en heeft geleid tot nieuwe inzichten die meegenomen worden in het nieuwe beleid. Het nieuwe tuinonderhoudbeleid zal in 2025 gereed zijn.

Meedenkgroep herontwikkeling Luchiesland Noord

Naar aanleiding van de georganiseerde informatiebijeenkomsten rondom de herontwikkeling van Luchiesland Noord is aan huurders gevraagd om mee te denken over de herontwikkeling van de wijk. Zo werd bijvoorbeeld het belang benadrukt van een inclusieve en goed toegankelijke wijk, met verharde paden zonder drempels. Ook werd de nadruk gelegd op het thema ontmoeten. Zo werd ervoor gepleit om de woningen zo te positioneren dat ze gericht zijn op interactie, met entrees die naar elkaar toe staan, in plaats van kale velden of woningen rug aan rug. Daarnaast is uit de wijk naar voren gekomen dat ondergrondse vuilcontainers minder zichtbaar moeten worden geplaatst en dat donkere achterpaden moeten verdwijnen om een veiligere omgeving te creëren.

Alle inzichten en wensen zijn meegenomen bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. In 2025 gaan de meedenkers kennis maken met de projectleiders van Actium en de gemeente Assen en gaan zij meedenken over het sociaal plan.

Project Zorgeloos Thuiswonen in de Ekke Faberflat

In samenwerking met Mijn Buurt Assen (MBA) en Interzorg hebben we in de Ekke Faberflat een inloopbijeenkomst en spreekuren georganiseerd in het kader van het project Zorgeloos Thuiswonen. Er is met bewoners gesproken over hun ervaringen en hun behoeften op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Hieruit bleek dat bewoners vooral behoefte hebben aan een neutrale persoon die de koffieruimte en activiteiten organiseert en beheert. Naar aanleiding van deze behoefte heeft Mijn buurt Assen ondersteuning geboden bij een activiteit. Voor 2025 wordt samen met Interzorg gekeken hoe zij structureel een rol kunnen vervullen binnen de Ekke Faberflat.

2.1.4 Huurdersorganisatie MEVM

MEVM (Mit En Veur Mekaor) is onze huurdersorganisatie. Zij vertegenwoordigt formeel de belangen van huurders en woningzoekenden. We informeren MEVM actief over beleidsontwikkelingen en wijzigingen. Ook ontvangen we gevraagd en ongevraagd advies op de verschillende volkshuisvestelijke thema's. Daarnaast trekken we samen op in onze acht gemeenten bij het opstellen en uitvoeren van meerjarige prestatieafspraken met gemeenten, andere corporaties en huurdersorganisaties.

In 2024 kwamen MEVM en Actium vijf keer in reguliere bestuursvergaderingen bijeen. Een greep uit de gespreksonderwerpen:

- Jaarlijkse huuraanpassing
- Kaderbrief 2025
- Begroting en jaarplan 2025
- Tertiaalrapportages
- Visitatierapport
- Collegiale ondersteuning in Zuidwest-Drenthe

Buiten de bestuursvergaderingen om heeft ook veel afstemming plaatsgevonden. Zo deed MEVM mee aan de sessies voor het actualiseren van de omgevingsanalyse. Dit waren gesprekken over welke ontwikkelingen impact blijven/gaan hebben op het werk van Actium. Daarnaast organiseerden MEVM en Actium een Bewoners Advies Groep (BAG) over tuinonderhoud.

2.1.5 Bewonersorganisaties

Actium gaat regelmatig in gesprek met bewonersorganisaties in ons werkgebied. Deze bewonersorganisaties zijn actief op complex-, dorp- en wijkniveau. Sommige bewonersgroepen zijn een bepaalde periode actief, andere hebben een meer permanent karakter. Bewonersorganisaties houden zich vaak bezig met de belangen of activiteiten van huurders in hun eigen complex. Vaak gaat dat om concrete belangen zoals servicekosten, onderhoud of renovatie, of de leefbaarheid in het complex. We hielden in 2024 contact met ongeveer twintig bewonersorganisaties.

2.1.6 Participatie bij onderhoud en renovatie

We selecteerden voor het programma verduurzaming vier aannemers die de komende jaren met ons aan de slag gaan. Een belangrijk selectie-onderdeel was de omgang met huurders, het volgen van de klantreis en de expertise van aannemers om woningen te verduurzamen (in bewoonde staat). Met de vier geselecteerde aannemers aan boord konden we de klantreis verbeteren en tot uitvoering brengen. We proberen in de klantreis huurders zo vroeg mogelijk te informeren. Ook organiseerden we bewonersbijeenkomsten en legden we huisbezoeken af om de woning technisch op te nemen. De huurders konden tijdens dit bezoek aangeven wat ze graag wilden laten verbeteren.

2.2 Genoeg passende woningen, een leven lang

Je thuis, de plek waar je woont, is van grote invloed op een goed leven. Of je nu jong of oud bent. Alleenstaand of samenwonend. Meer of minder vitaal. Daarom is het belangrijk dat jouw huis en woonomgeving bij je passen. Dat is niet eenvoudig. Iedereen is tenslotte anders en heeft andere wensen en behoeften. Wensen en behoeften die bovendien kunnen veranderen.

Wij staan voor passend wonen, een leven lang. In een fijne woonomgeving. We zorgen dat je als huurder een woning krijgt die bij je past. Waar je als het nodig is zorg en ondersteuning kunt krijgen. In de huidige woning die we kunnen aanpassen. Of in een andere geschikte(re) woning. Zelfstandig, in een woonvorm samen met anderen of in of bij een zorginstelling.

Wij zijn van het wonen. We bieden geen zorg, maar maken het graag mogelijk. Daarom werken we goed en gelijkwaardig samen met allerlei maatschappelijke partners.

2.2.1 Vastgoedsturing & transformatieopgave

We vullen onze volkshuisvestelijke taak in door ons vastgoed te bouwen, beheren en verhuren. We sturen op ons vastgoed door de huidige prestaties af te zetten tegen de gewenste prestaties. Dit doen we vanuit verschillende invalshoeken: maatschappelijk, kwalitatief en financieel. We kijken bijvoorbeeld naar de energetische kwaliteit van de woning, het financieel rendement en of de woning past bij de wensen van woningzoekenden.

In de portefeuillestrategie formuleren we de strategische basis voor onze vastgoedsturing. Hierin staat bijvoorbeeld welke dorpen of wijken onze focus in de komende periode hebben en hoeveel woningen we over tien jaar per gemeente willen hebben. Soms zijn woningen, ondanks onderhoud of renovatie, niet meer in goede staat. Deze woningen willen we dan slopen, zodat we er een betere woning voor in de plaats kunnen zetten. Ook kan een woning bestemd zijn voor verkoop.

Onderstaande tabel geeft weer welk aandeel van onze woningvoorraad op de planning staat voor sloop of verkoop en daarmee onderdeel uitmaakt van de transformatieopgave.

Vastgoedlabel van de verhuureenheden in de kernvoorraad en % transformatie

Gemeente	Doorexploiteren	Sloop	Verkoop	Totaal aantal zelfstandige woningen	Transformatie (sloop + verkoop)	Percentage Transformatie
Assen	7.432	620	49	8.101	669	8%
De Wolden	1.536	24	1	1.561	25	2%
Hoogeveen	200	8	23	231	31	13%
Meppel	527			527	0	0%
Midden-Drenthe	1.012		2	1.014	2	0%
Noordenveld	393			393	0	0%
Ooststellingwerf	1.924	223	8	2.155	231	11%
Westerveld	1.398	12	1	1.411	13	1%
Totaal zelfstandige woningen	14.422	887	84	15.393	971	6%
Percentage (%) strategie	94%	6%	1%	100%		

Zelfstandige woningen, inclusief woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

Voor een groot deel van de woningen die in de kolom 'sloop' staan, geldt dat een 'voorlopig sloopbesluit' is genomen. Dit houdt in dat op basis van een nadere verkenning, alsnog voor de strategie renoveren, doorexploiteren of verkoop kan worden gekozen. Woningen die vallen binnen de verkoopstop worden in deze tabel gecategoriseerd als 'doorexploiteren'.

Voorgenomen of geplande toevoeging van nieuwbouwwoningen aan de kernvoorraad is geen onderdeel van deze tabel over transformatieopgave binnen de bestaande kernvoorraad. Uiteraard is dat evengoed van invloed op de aansluiting van de voorraad op de portefeuillestrategie.

2.2.2 Samenstelling van onze huidige woningvoorraad

Onze kernvoorraad telde op 31 december 2024 15.393 zelfstandige woningen. Dit is inclusief woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Naast zelfstandige woningen bezit Actium intramurale zorgplaatsen, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed, garages en parkeerplaatsen en overige eenheden. Het totale bezit op 31 december 2024 komt daarmee op 17.116 verhuureenheden. Daarnaast zijn er 21 verhuureenheden die Actium beheert, maar die niet in eigendom zijn. Het gaat hier om de Boshoflocatie in Assen waar we de woningen tijdelijk verhuren aan statushouders en spoedzoekers.

Bijna al onze woningen hebben een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 879,66, prijspeil 2024). Zes woningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Dit zijn vooral woningen die Actium in 2022 overnam van Woonconcept en waar op dat moment een hogere huurprijs op zat. Bij mutatie worden deze woningen verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Verhuureenheden in beheer naar soort

Verhuureenheid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Woningen	14.848	15.027*	15.143*	15.146*	15.247*	15.405*	15.393*
Overige verhuureenheden	107	50	44	42	28	28	28
Intramurale zorgplaatsen	451	621	586	586	595	595	599
Bedrijfsruimten en maatschappelijk	97	100	97	96	97	98	98
Garages, parkeerplaatsen e.d.	1.056	1.029	1.029	1.029	972	972	998
Totaal Bezit	16.559	16.827	16.899	16.899	16.939	17.098	17.116
Verhuureenheden in beheer, maar niet in eigendom	16	16	14	14	30	21	21
Totaal 31-12	16.575	16.843	16.913	16.913	16.969	17.119	17.137

* Inclusief 70 woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

Ten opzichte van 2023 is het aandeel woningen met een netto huur in de huurprijsklasse 'Betaalbaar laag-laag' gedaald van 57% naar 30%. Tegelijkertijd zien we een stijging in het percentage 'Betaalbaar laag' van 14% in 2023 tot 43% in 2024. Dit komt doordat in 2023 ruim 4.000 huurders een huurverlaging hebben gekregen tot € 575,03 (prijspeil 2023), waarna de netto huur op 31-12-2023 in de huurprijsklasse 'Betaalbaar laag-laag' viel. Na de jaarlijkse huuraanpassing op 1 juli 2024 zijn deze huren echter weer geïndexeerd tot in de huurprijsklasse 'Betaalbaar laag'. In hoofdstuk 2.3.1. staat meer informatie over ons huurbeleid in 2023.

Overzicht van de woningvoorraad (uitsluitend reguliere, zelfstandige woningen) naar nettohuurprijsklasse 31-12-2024

Netto huurprijsklasse (prijspeil 2024)	Aantal	% van totaal
Goedkoop (t/m €454,47)	2.027	13%
Betaalbaar laaglaag (€454,48 t/m €590,60)	4.643	30%
Betaalbaar laag (€590,61 t/m €650,43)	6.651	43%
Betaalbaar hoog (€650,44 t/m €697,07)	1.347	9%
Duur (€697,08 t/m €879,66)	719	5%
Vrije sector (> €879,66)	6	0%
Totaal	15.393	100%

2.2.3 Voorraadontwikkeling

Onze voorraad verhuureenheden wijzigde in 2024 doordat we woningen, garages en scootmobielstallingen bouwden, verkochten en sloopten. Onderstaande tabel laat de ontwikkeling van de voorraad per gemeente zien.

Transformatie totale voorraad (verhuureenheden), overzicht per gemeente, 2024

Gemeente	Stand op		Toegevoegd aan				Stand op	
	31-12-2023	Nieuwbouw	verkoopvoorraad*	Sloop	Aankoop	Splitsing	Samenvoeging	31-12-2024
Aa en Hunze	20							20
Assen	8.553	143	-4	-139				8.553
De Wolden	1.902		-1			1		1.902
Hoogeveen	262	8	-2					268
Meppel	579							579
Midden-Drenthe	1.092		-1					1.091
Noordenveld	461		-1		1			461
Ooststellingwerf	2.580	16	-1					2.595
Westerveld	1.649		-2					1.647
Totaal	17.098	167	-12	-139	1	1	0	17.116

* Deze eenheden zijn in 2024 leeg gekomen en uit de verhuurvoorraad gehaald. Het is niet gelijk aan het aantal verkochte woningen, dat in de paragraaf 'verkoop' hieronder wordt genoemd.

Tijdelijke verkoopstop

Sinds 1 juni 2023 geldt een tijdelijke, gedeeltelijke verkoopstop van twee jaar. De woningen die vallen onder de verkoopstop zijn woningen die Actium momenteel verhuurt, maar die aangewezen zijn om te worden verkocht als de huidige huurder weggaat. Tijdens de verkoopstop worden deze woningen bij vertrek van de huidige huurder opnieuw verhuurd voor onbepaalde tijd. Deze woningen worden de komende jaren meegenomen in ons verduurzamingsprogramma.

De verkoopstop geldt voor eengezinswoningen in ons werkgebied. Er zijn een paar uitzonderingen, namelijk appartementen die vallen onder een Vereniging van Eigenaren, koopgarant woningen en garages/parkeerplaatsen/bergingen.

Verkoop

In 2024 hebben we zeven zelfstandige woningen verkocht vanuit onze verkoopvoorraad. Het betreffen vier eengezinswoningen en drie appartementen. Het gaat hier om woningen die buiten de verkoopstop vallen of waar we een uitzondering op hebben gemaakt. Daarnaast verkochten we één garage. Daarmee komt het totaal verkochte eenheden op acht.

In de transformatietabel hiervoor worden twaalf eenheden weergegeven die in 2024 zijn toegevoegd aan de verkoopvoorraad. Op 1 januari 2024 zaten er nog twee eenheden in de verkoopvoorraad. Met de verkoop van acht eenheden komt de verkoopvoorraad (leegstaande eenheden) op zes uit op 31 december 2024. In de tabel hierna is de transformatie van de verkoopvoorraad weergegeven.

Gemeente	Verkoopvoorraad op 31-12-2023 (leegstaande eenheden)	Toegevoegd aan verkoopvoorraad	Verkocht uit voorraad	Verkoopvoorraad 31- 12-2024
Aa en Hunze				
Assen		4	2	2
De Wolden	1	1	2	
Hoogeveen	1	2	2	1
Meppel				
Midden-Drenthe		1		1
Noordenveld		1		1
Ooststellingwerf		1	1	
Westerveld		2	1	1
Totaal	2	12	8	6

Nieuwbouw

De totale nieuwbouwproductie in 2024 bedraagt 153 nieuwe woningen. In 2023 hebben we 58 woningen 'extra opgeleverd' terwijl zij begroot waren voor 2024. Daarnaast hebben wij onze ambitie om flexwoningen te realiseren in 2024 niet gehaald. De flexwoningen in Appelscha worden als gevolg van procedures door omwonenden niet meer gerealiseerd. De begrote flexwoningen in Assen zijn aanbesteed en worden in 2025 gerealiseerd. De realisatiegraad bedraagt in 2024: 74%.

Onze ambitie blijft, 'dat wat je programmeert ook daadwerkelijk realiseert'. Het realiseren van flexwoningen roept weerstand op bij omwonenden, wat er voor een deel voor heeft gezorgd dat wij onze 100% realisatiegraad niet hebben behaald.

Sloop

In 2024 hebben wij 139 woningen gesloopt. Allen in Assen.

Ontwikkellocaties

Het ontwikkelpotentieel voor 2025 en verder bedraagt ruim 1800 woningen.

- **Gemeente Assen** – ontwikkelpotentieel van 460 appartementen en 517 eengezinswoningen
- **Gemeente Ooststellingwerf** – ontwikkelpotentieel van 150 appartementen en 178 eengezinswoningen
- **Gemeente Meppel** – ontwikkelpotentieel van 30 appartementen en 185 eengezinswoningen
- **Gemeente Westerveld** – ontwikkelpotentieel 30 eengezinswoningen en 22 appartementen
- **Gemeente Midden Drenthe** – ontwikkelpotentieel 42 eengezinswoningen
- **Gemeente De Wolden** – ontwikkelpotentieel 68 appartementen en 145 eengezinswoningen

2.2.4 Wonen en zorg

Zelfstandig wonen bevorderen

We ondersteunen (langer) zelfstandig wonen voor ouderen en kwetsbare groepen. Dit doen we door bewustwording rond passend wonen te stimuleren en door aanpassingen (Langer Zelfstandig Thuis) en ondersteuning te bieden die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Zo deed de seniorenmakelaar in 2024 186 huisbezoeken en ondersteunde zij bij 50 verhuizingen in de gemeente Assen en Ooststellingwerf. Tevens kregen 538 huurders in 2024 één of meerdere woningaanpassingen uit het Langer Zelfstandig Thuis-pakket.

Gemengd wonen

We ontwikkelden woonconcepten waarin verschillende groepen zoals jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag samenleven ("de juiste mix"). Zo droeg Actium bij aan inclusieve woonomgevingen en het bevorderen van de sociale interactie en het welzijn van huurders. Bij oplevering van nieuwbouw (gelijkvloers) wijzen wij een gedeelte (in ieder geval) toe aan huurders met een leeftijd boven de 55+. Op deze manier sturen we op gemengd wonen (jong en oud). Dit deden we bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten aan de Thorbeckelaan, De Steiger en de Maranathakerk in Assen.

Ondersteuning van aandachtsgroepen

Samen met partners werkten we aan een integrale aanpak voor specifieke doelgroepen, zoals mensen die de overstap maken van beschermd wonen of maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen.

2.2.5 Beschikbaarheid

We verhuren onze woningen via Thuis Kompas. Thuis Kompas is een samenwerkingsverband van de negen Drentse woningcorporaties en huurdersorganisaties. Woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning in Drenthe kunnen zich gratis inschrijven en reageren op de beschikbare huurhuizen. Vanaf het moment van inschrijven bouwt een woningzoekende inschrijftijd op. Gemiddeld stonden woningzoekenden in 2024 6,5 jaar ingeschreven op het moment dat ze een woning van Actium toegewezen kregen. De gemiddelde inschrijfduur verschilt sterk per gemeente: van gemiddeld 4,6 jaar in Ooststellingwerf tot 9,7 jaar in Meppel. De mediaan van de inschrijfduur was 5,1 jaar. Dat betekent dat de helft van de woningzoekenden die in 2024 een woning van Actium toegewezen kregen, korter dan 5,1 jaar stond ingeschreven.

De gemiddelde inschrijfduur is het rekenkundige gemiddelde van de inschrijfduur van de woningzoekenden die in 2024 een woning kregen. Dit gemiddelde is exclusief bemiddelde woningen. Ook worden garages, bergingen en parkeerplaatsen buiten beschouwing gelaten. De gemiddelde inschrijfduur geeft een vertekend beeld, omdat het gemiddelde gevoelig is voor uitschieters. Sommige woningzoekenden stonden bij toewijzing meer dan 20 jaar ingeschreven. Zij waren al die jaren niet actief op zoek naar een huis, maar stonden preventief ingeschreven. Daarom is het beter om in de toekomst te kijken naar de gemiddelde zoektijd. Deze wordt dit jaar nog niet gerapporteerd in het jaarverslag. Sinds de livegang van Thuis Kompas in april 2020 bouwt iedere woningzoekende opnieuw zoektijd op. Pas na vijf jaar geeft de gemiddelde zoektijd een realistisch beeld. In 2025 kunnen we hierover voor het eerst rapporteren.

Overzicht gemiddelde inschrijfduur (in jaren) bij woningtoewijzing (alleen aanbodmodel exclusief bemiddelingen) in 2024

	Zelfstandige woningen	Gerealiseerde gemiddelde inschrijfduur in jaren
Totaal Actium	15.393	6,5

Bron: Domis

Herijking woonruimteverdeelbeleid

Binnen Thuis Kompas is een werkgroep in 2024 bezig geweest met het opstellen van nieuw woonruimteverdeelbeleid voor Thuis Kompas. Dit beleid is eind 2024 vastgesteld en per 1 maart 2025 gaat het in. Na een jaar evalueren corporaties en huurdersorganisaties het beleid. Het doel van het beleid is zorgen dat

verschillende groepen woningzoekenden een eerlijke en zo gelijk mogelijke kans hebben om een passend huis te vinden op een voor hen passend moment. Belangrijke wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid van Thuis Kompas zijn:

- de huizen worden korter op Thuis Kompas geplaatst, om doorlooptijd van advertenties te versnellen;
- toewijzingen worden gemonitord op basis van vier soorten toewijzingen: regulier, wettelijke verplichting, aandachtsgroepen en maatwerk;
- we sturen op de uitlegbaarheid in plaats van op percentages. Corporaties hebben meer vrijheid om op een passende manier toe te wijzen, zo lang het uitlegbaar is.

2.2.6 Leegstand

We spannen ons in om de leegstand zo laag mogelijk te houden. In 2024 stond een woning nadat deze muteerde gemiddeld 23 dagen leeg. In 2023 was dit gemiddeld 22 dagen. We zien dat steeds meer mensen na overlijden afstand doen van de erfenis waardoor we woningen vanuit juridische afwikkelingen langer leeg moeten laten staan. Dit drukt zwaar op de gemiddelde leegstandsdagen. Daarnaast waren een aantal woningen minder populair bij woningzoekenden en besloten zij na bezichtiging er toch vanaf te zien. Bij deze woningen waren er kritische noten over schoonmaak, tuinonderhoud of de gebrekkige staat van de woning. Eind 2024 zijn we gestart met een nieuwe maatregel in het mutatieproces: we geven woningen voor de bezichtiging een extra schoonmaakbeurt en maken de tuin netjes. We verwachten dat dit in 2025 zichtbaar wordt door een daling van het aantal leegstandsdagen. Daarnaast hebben we waar mogelijk gestuurd op aansluitend verhuren.

Als gevolg van leefbaarheid stond een woning in 2024 gemiddeld 29 dagen leeg. Dit is iets gedaald ten opzichte van 2023 (31 dagen). Denk hierbij aan toewijzing aan statushouders of het leeg houden van woningen in verband met een leefbaarheidsproject. Gemiddeld stonden woningen het langste leeg als gevolg van verkoop of een project sloop, nieuwbouw of verduurzaming (gemiddeld 127 dagen).

2.3 Betaalbaar wonen

Bij Actium kan een huurder betaalbaar wonen. Ook bij een laag inkomen. Actium vindt het belangrijk dat onze woningen betaalbaar worden gebouwd. Betaalbaarheid gaat voor ons overigens verder dan de hoogte van de huurprijzen alleen. Het gaat ons om de totale woonlasten. Dus ook om energielasten en belastingen.

Je kunt op elk moment in je leven moeite krijgen om je rekeningen te betalen. Betalingsproblemen kunnen uitgroeien tot betalingsachterstanden en schuldzorgen. We zoeken samen met huurders en onze samenwerkingspartners naar passende oplossingen om dit soort problemen te beperken en in de toekomst te voorkomen.

2.3.1 Huurprijsbeleid

Streefhuurbeleid

We werken met een streefhuurbeleid. De streefhuur is de huurprijs die we passend vinden bij de kwaliteit en doelgroep van de woning. Ook houden we rekening met onze marktpositie in een dorp of gemeente en de vraag van woningzoekenden die vallen onder onze primaire doelgroepen. We hebben vijf streefhuurprijsklassen, die passen bij de landelijke aftoppingsgrenzen die belangrijk zijn voor de huurtoeslag. Met het streefhuurbeleid kunnen we goed sturen op het door ons gewenste aantal woningen per streefhuurprijsklasse, zodat we voldoende en betaalbare woningen aanbieden aan woningzoekenden.

Overzicht indeling woningvoorraad per streefhuurprijsklasse op 31-12-2024 (uitsluitend reguliere, zelfstandige woonegelegenheden)

Streefhuurprijsklasse (prijspeil 2024)	Aantal	% van totaal
Goedkoop (t/m €454,47)	1.287	8%
Betaalbaar laaglaag (€454,48 t/m €590,60)	2.782	18%
Betaalbaar laag (€590,61 t/m €650,43)	7.874	51%
Betaalbaar hoog (€650,44 t/m €697,07)	2.937	19%
Duur (€697,08 t/m €879,66)	513	3%
Totaal	15.393	100%

Gemiddelde huurprijs per woning ten opzichte van maximaal toegestane huur

In onderstaande tabel vergelijken we de gemiddelde werkelijke huurprijs (netto huurprijs) met de gemiddelde maximaal toegestane huurprijs. We laten hierbij de zelfstandige woningen zien. Onze huurders betaalden eind 2024 gemiddeld 57,3% van de wettelijk maximaal toegestane huurprijs. Dat is vergelijkbaar met het gemiddelde percentage eind 2023 (56,9%). Het gemiddelde aantal WWS-punten (woningwaarderingpunten) per woning is net als in 2023 162. De gemiddelde werkelijke huurprijs is iets gestegen, van € 552 in 2023 naar € 578 in 2024. Verschillen in werkelijke huurprijzen over de jaren worden veroorzaakt door huurverhoging bij mutaties. Daarnaast hebben we op 1 juli 2024 de huren aangepast, waarbij we de wettelijke regels hebben gevolgd.

Onderdeel	Gemiddeld totaal Actium
Aantal WWS-punten	162
Toegestane maximale huurprijs (€)	€ 1.009
Werkelijke netto huurprijs (€)	€ 578
% van maximale huurprijs	57,3%

Uitsluitend reguliere, zelfstandige woningen

Jaarlijkse huuraanpassing

Op 1 juli 2024 hebben we de huurprijzen aangepast volgens de richtlijnen van de rijksoverheid. De maximaal toegestane huursomstijging over het kalenderjaar 2023 bedroeg 5,3% (gelijk aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%). Wij hebben een huurverhoging van maximaal 5,8% toegepast op zelfstandige woningen. De huurprijzen van zelfstandige sociale huurwoningen toppen we altijd af op de streefhuren. Huurders die minder dan 5,8% onder de streefhuur betaalden, kregen een lagere huurverhoging. Huurders betalen naar aanleiding van de huurverhoging dan ook niet meer dan we passend vinden bij de kwaliteit van de woning. Daarnaast hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Hierbij hebben we de huren van huurders met een middeninkomen met maximaal € 25 verhoogd en de huren van huurders met een hoog inkomen met maximaal € 50 verhoogd. Ook hebben we de maximale huurverhoging van € 25 toegepast bij zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot € 300. De jaarlijkse huuraanpassing zorgde voor een totale huursomstijging van 4,03% in 2024. Het verhogen van de huren is nodig om onze grote nieuwbouw- en verduurzamingsopgave te kunnen realiseren.

Eenmalige huurverlaging

In 2023 kregen huurders die in 2021 een inkomen hadden van 120% of minder van het sociaal minimum, automatisch een huurverlaging tot € 575,03. Huurders die na 2021 te maken kregen met een inkomensdaling die ten minste zes maanden duurde, mochten tot uiterlijk 30 december 2024 zelf een huurverlaging aanvragen. In 2024 waren dat 12 huurders.

2.3.2 Afgesloten huurovereenkomsten woningen

In 2024 hebben we 1.290 huurovereenkomsten afgesloten voor DAEB-woningen, met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 879,66, prijspeil 2024). Dit zijn de in de Woningwet omschreven Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). In 2024 sloten we meer huurovereenkomsten af dan in 2023 (1.056). Dit verschil komt voor een deel voort uit de grote hoeveelheid opgeleverde nieuwbouw in Assen.

Het grootste deel van de afgesloten huurovereenkomsten is voor woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de bij de huishoudgrootte passende aftoppingsgrens. In 2024 hebben één-persoonshuishoudens de meeste huurovereenkomsten afgesloten. Ruim de helft van de huurovereenkomsten is afgesloten in Assen.

Overzicht afgesloten huurovereenkomsten woningen 2024 (alleen DAEB-woningen) naar huishoudgrootte, leeftijdsgroep en inkomensdoelgroep.

Huishoudgrootte	Leeftijdsgroep	Inkomensdoelgroep	Huurprijs Tot en met basishuur	Huurprijs Basishuur t/m €454,47	Huurprijs € 454,48 t/m 650,43	Huurprijs € 650,44 t/m 879,66	Totaal	
Rechtspersoon	Niet van toepassing	Vrijgesteld van inkomenstoets		1	9		10	
1 persoons	Tot AOW-leeftijd	t/m € 27.725	1	84	268	2	355	
		> € 27.725		19	147	25	191	
	Vanaf AOW- leeftijd	t/m € 27.225		8	107		115	
		> € 27.225		6	59	2	67	
	Speciale doelgroep	Vrijgesteld van inkomenstoets		9	32	2	43	
			1	126	613	31	771	
				Huurprijs Tot en met basishuur	Huurprijs Basishuur t/m €454,47	Huurprijs € 454,48 t/m 650,43	Huurprijs € 650,44 t/m 879,66	
	2 persoons	Tot AOW-leeftijd	t/m € 37.625		7	104	3	114
			> € 37.625		1	32	30	63
		Vanaf AOW- leeftijd	t/m € 36.675		1	44	6	51
> € 36.675					49	8	57	
	Speciale doelgroep	Vrijgesteld van inkomenstoets		1	8	1	10	
			0	10	237	48	295	
			Huurprijs Tot en met basishuur	Huurprijs Basishuur t/m €454,47	Huurprijs € 454,48 t/m 697,07	Huurprijs € 697,08 t/m 879,66		
3 persoons en meer	Tot AOW-leeftijd	t/m € 37.625		2	146		148	
		> € 37.625		1	32	4	37	
	Vanaf AOW- leeftijd	t/m € 36.675						
		> € 36.675						
	Speciale doelgroep	Vrijgesteld van inkomenstoets			29		29	
			0	3	207	4	214	

Huishoudgrootte	Leeftijdsgroep	Inkomensdoelgroep	Huurprijs Tot en met basishuur	Huurprijs Basishuur t/m €454,47	Huurprijs € 454,48 t/m 650,43	Huurprijs € 650,44 t/m 879,66	Totaal
-----------------	----------------	-------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------

Totaal			1	140	1065	82	1290
---------------	--	--	----------	------------	-------------	-----------	-------------

DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang. Hieronder vallen alle woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, en alle woningen met een huur boven de liberalisatiegrens maar met een gereguleerd contract, die bij aanvang van het contract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens.

Afgesloten huurovereenkomsten 2024 (uitsluitend zelfstandige, reguliere DAEB-woningen), verdeeld over de huurprijsklassen en naar gemeente

Gemeenten	Huurprijsklassen				Eindtotaal	
	Goedkoop	Betaalbaar laaglaag en betaalbaar laag	Betaalbaar hoog	Duur	Vrije sector	Totaal
	(t/m €454,47)	(€454,48 t/m €650,43)	(€650,44 t/m €697,07)	(€697,08 t/m €879,66)	(> €879,66)	
Assen	93	531	76	14		714
De Wolden	13	70	18	9		110
Hoogeveen		18	5			23
Meppel	8	88	6			102
Midden-Drenthe	7	56	9	1		73
Noordenveld		11	4	1		16
Ooststellingwerf	11	90	33	2		136
Westerveld	9	88	19			116
Totaal Actium (aantal)	141	951	170	26	0	1290
Totaal Actium (aandeel)	10,9%	73,8%	13,2%	2,0%	0,0%	100,0%

2.3.3 Wettelijke toewijzingsregels

De 92,5/7,5% regeling

Actium heeft in 2024 98,8% van de woningen toegewezen aan de doelgroep tot de inkomensgrens. Hiermee voldeden we ruim aan de wettelijke afspraak om minimaal 92,5 procent toe te wijzen aan de doelgroep.

Aantal en aandeel verhuringen (alleen DAEB-woningen) per inkomensdoelgroep

Inkomensdoelgroep	Aantal verhuringen	Aandeel verhuringen
Onder de inkomensgrens	1263	98,8%
Boven de inkomensgrens	14	1,1%
Niet in te delen of niet relevant	1	0,1%
Totaal	1278	1

De inkomensgrens geldend voor de 92,5/7,5 regeling is € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024).

Passend Toewijzen

In 2024 hebben wij 98,9% van onze woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee ruim aan de wettelijke norm. Slechts in enkele gevallen maken we een uitzondering, bijvoorbeeld in het geval we een woning van een huurder slopen en de huurder daarom verhuist naar een andere woning. Passend toewijzen draagt bij aan betaalbaar wonen voor onze huurders.

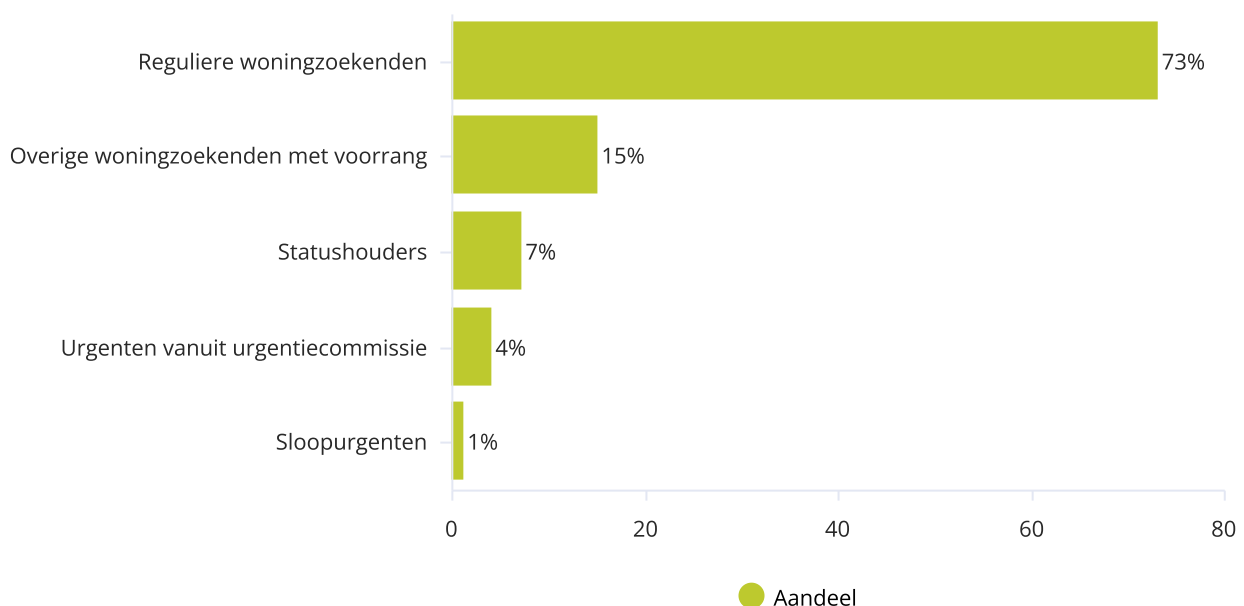
Overzicht aantal en aandeel verhuringen (DAEB-woningen) aan huurtoeslaggerechtigden

Passendheidscategorie	Aantal	Aandeel
Passend	841	98,9%
Niet passend	9	1,1%

2.3.4 Toewijzing naar type

Zoals in paragraaf 2.3.2 genoemd, hebben we in 2024 1.290 huurovereenkomsten afgesloten van DAEB-woningen. De meeste woningen verhuren we aan de 'reguliere doelgroep', wat betekent dat iedereen op de advertentie op Thuis Kompas kan reageren en er geen specifieke voorrangsregels zijn. Woningen die op basis van huurprijs of plattegrond geschikt zijn voor jongeren of senioren, verhuren we passend en met voorrang aan deze doelgroepen. Daarnaast stelden we in 2024 bij de verhuring van 177 gezinswoningen (met minimaal drie slaapkamers) criteria aan de huishoudgrootte: twee of meer personen, zodat doelgroep en woning bij elkaar passen. We overschreden daardoor in 2024 de binnen Thuis Kompas afgesproken 20% vrije beleidsruimte, maar lopen met deze passende manier van toewijzen vooruit op het nieuwe beleid (zoals hierboven beschreven).

% toewijzingen per type



Bemiddelingen

Naast woningen die we aan reguliere woningzoekenden hebben verhuurd, zijn er ook woningen toegewezen via bemiddeling. Bij bemiddeling wordt de woning niet geadverteerd op Thuis Kompas, maar wordt rechtstreeks aangeboden aan een woningzoekende. Bijvoorbeeld in het geval van coöptatie (zoals voordracht van een zorgpartij), woningruil, of als bewoners van gesloopte woningen terugkeren naar een vervangende

nieuwbouwwoning. Ook woningen die we toewijzen aan statushouders worden bemiddeld. In 2024 hebben we 281 woningen toegewezen via bemiddeling, waarvan 84 aan statushouders. In onderstaande tabel zijn de bemiddelingen (exclusief bemiddelingen aan statushouders) uitgesplitst naar bemiddelingsreden.

Bemiddelingsreden	Aantal
Coöptatie (voordracht)	69
Woningruil	34
Zorgwoning	19
Doorstroming	18
Tijdelijk contract	14
Leefbaarheid	10
Renovatie-/sloop-/herhuisvestingsurgentie	8
Overige categorieën	25
Totaal	197

Urgenties

Vanuit Thuis Kompas is er een gezamenlijke urgentiecommissie. De urgentiecommissie heeft in 2024 in totaal 1.468 aanvragen ontvangen. In totaal zijn hiervan 546 aanvragen in behandeling genomen, waarvan 189 aanvragers uiteindelijk een urgentie kregen toegewezen. Actium heeft 48 woningen toegewezen aan urgenten via de urgentiecommissie. De corporaties in Drenthe, waaronder Actium, hebben de mensen met urgentie gehuisvest. Een groot deel van de aanvragen is niet in behandeling genomen, omdat er bijvoorbeeld niet gereageerd is op een verzoek tot aanvullende informatie, de aanvraag niet betaald is of de aanvraag is ingetrokken.

Statushouders

Gemeenten krijgen op basis van hun grootte elk jaar een taakstelling van het Rijk om een bepaald aantal statushouders te huisvesten.

De taakstelling voor Actium in 2024 was 350 statushouders ten opzichte van 303 statushouders in 2023. Dit door een achterstand uit 2023 van 22 statushouders die meetelt voor de taakstelling voor 2024 en een landelijke verhoging. In totaal hebben we 294 statushouders, inclusief na-reizigers gehuisvest in 84 woningen. In totaal dus minder dan de taakstelling. Per gemeente is dat bij enkele gemeenten onder de norm en bij de andere gemeenten boven de norm. Voor De Wolden is de taakstelling helaas niet gehaald. Redenen hiervoor waren: geen match tussen aanbod statushouder(s) en type beschikbare woningen, passend toewijzen of het feit dat vrijgekomen woningen op niet passende bleken in de straat naast bijvoorbeeld andere nieuwkomersgezinnen.

Statushouders per gemeente

	Taakstelling Actium	Realisatie Actium
Assen	143	129
De Wolden	60	38
Hoogeveen	6	9
Meppel	5	3
Midden-Drenthe	29	27
Noordenveld	6	7
Ooststellingwerf	51	41
Westerveld	50	40
Totaal Actium	350	294

2.3.5 Huisuitzettingen

Huisuitzettingen

We doen er alles aan om een huisuitzetting te voorkomen. Dat lukt helaas niet altijd. In 2024 deden we zes huisuitzettingen door een huurachterstand. Drie huisuitzettingen zijn uitgevoerd door de deurwaarder. De andere drie huurders hebben voor de aangezegde huisuitzetting de sleutels van de woning voortijdig ingeleverd waardoor de deurwaarder de feitelijke juridische ontruiming niet heeft hoeven uitvoeren. Dat is minder dan in 2023. Geen van deze huisuitzettingen betroffen gezinnen. Er heeft één huisuitzetting plaatsgevonden op basis van overlast. Waardoor we op een totaal uitkomen van zeven huisuitzettingen.

Daarnaast zijn er 22 huisuitzettingen geannuleerd. Dit betrof elf huurders die naar aanleiding van de aangezegde ontruiming de achterstand volledig hebben voldaan of hiervoor een degelijke betalingsregeling hebben getroffen, negen huurders die een moratorium toegekend kregen, waardoor wij niet meer mochten ontruimen en twee huurders die onder beschermingsbewind zijn gesteld waarbij wij onder voorwaarden de ontruiming hebben geannuleerd.

De rechter bepaalt in alle gevallen of een huisuitzetting mag. In 2014 vonden nog 48 huisuitzettingen met een huurachterstand plaats. In tien jaar tijd daalde het aantal uitzettingen enorm.

Wij beseffen dat mensen betalingsproblemen kunnen krijgen. Het kan iedereen overkomen. Schulden en achterstanden leveren stress op. Daarom hebben we onze dienstverlening zo ingericht dat er zo weinig mogelijk barrières zijn om contact met ons te zoeken en te hebben. Onze aanpak is een huurachterstand zo vroeg mogelijk te signaleren en daarna huurders op maat te begeleiden.

In de gesprekken die we met huurders voeren over het ontstaan van betalingsproblematiek komt steeds vaker naar voren dat problemen veroorzaakt werden door oplopende kosten voor energie. Ook vertellen onze huurders dat de algehele kosten voor levensonderhoud oplopen, waardoor bij de minste tegenslag al betalingsproblemen ontstaan.

Aantal huisuitzettingen per jaar

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
48	27	29	14	12	5	4	4	3	9	7

2.3.6 Huurachterstand

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg op 31 december 2024 0,46% voor zittende huurders en 0,19% voor vertrokken huurders. Dit is in lijn met de achterstanden van de afgelopen jaren. Het aantal deurwaardersdossiers bij zittende en vertrokken huurders is 264. Er is een groep huurders die het moeilijk heeft en nu bij de deurwaarder terecht zijn gekomen.

Wij proberen huurders met een huurachterstand zo vroeg mogelijk in beeld te krijgen om zo samen een passende oplossing te vinden. Wij werken hierbij nauw samen met verschillende organisaties zoals welzijn en de gemeenten. Ook is Actium aangesloten bij de Nederlandse Schuldhulproude (Geldfit.nl) en de VoorzieningenWijzer, waar wij huurders actief naar doorverwijzen.

2.3.7 Energiearmoede

Actium is naast de aanpak rondom het verduurzamen van de woningen actief in de wijk met energiebesparingsadviseurs. De meest effectieve maatregel is natuurlijk het verduurzamen van onze woningen. Wij hebben daarom een omvangrijk verduurzamingsprogramma, maar het energetisch verbeteren van onze hele woningvoorraad door middel van sloop/nieuwbouw en renovatie is een meerjarenplan. Dit kost tijd, maar de nood is nu al hoog. We willen daarom ook inzetten op aanvullende maatregelen die al op korte termijn effect kunnen hebben.

Om energiearmoede onder onze huurders te bestrijden hebben onze energiebesparingsadviseurs verschillende acties uitgezet om toekomstige huurachterstanden te voorkomen en huurders te ondersteunen in hun vragen en wensen. Met de uitkomsten van het woonlastenonderzoek kunnen wij nu meer gericht complexen en buurten benaderen waar het risico op energiearmoede het meest aanwezig is.

De energiebesparingsadviseurs hebben 223 huisbezoeken afgelegd. Er zijn vrijwel op elk adres passende energiebesparende middelen afgegeven of geïnstalleerd. Waar nodig hebben de bewoners ook op maat advies gekregen over hoe zij door middel van een aanpassing in woongedrag hun energieverbruik kunnen verminderen.

Daarnaast organiseerden we in 2024 diverse wijkacties samen met gemeenten, Het Drentse Energieloket, welzijnsorganisaties en soms andere woningcorporaties. Bijvoorbeeld in gemeente Midden-Drenthe, Westerveld, Assen en De Wolden. Ook is de Slimwonen-app gelanceerd in de de gemeenten Midden-Drenthe en De Wolden.

2.4 Goede, duurzame woningen

Als huurder wil je comfortabel, prettig en gezond wonen. Daarvoor heb je een goede woning nodig. Een woning die gebruiksvriendelijk is en die logisch is ingedeeld. Een woning die technisch goed in elkaar zit en goed onderhouden wordt.

Een goede woning is ook een duurzame woning. Want in een duurzame woning woon je comfortabel en verbruik je niet meer energie dan nodig is. Dit is goed voor jouw portemonnee én voor de toekomst van onze aarde. We bouwen en onderhouden circulair en natuurinclusief. Dat betekent dat we zo min mogelijk nieuwe grondstoffen en materialen gebruiken. En dat we zo veel mogelijk gebruik maken van natuurlijke grondstoffen.

2.4.1 Technische kwaliteit van onze woningen

Technische kwaliteit

Door renovatie, sloop en nieuwbouw is een deel van de woningvoorraad in transitie. Met behulp van de NEN 2767 conditiescore meten we de bouwtechnische kwaliteit van onze woningvoorraad.

De gemiddelde conditiescore van onze woningen bedraagt 2,3. De gewenste gemiddelde bouwtechnische kwaliteit van woningen moet conditiescore 2 zijn. Het verschil tussen de gewenste conditiescore 2 en de gemeten conditiescore 2,3 rechtvaardigt de instandhoudingsactiviteiten die worden begroot in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Met het uitvoeren van het zogenoemd correctief instandhoudingsonderhoud houden we de technische kwaliteit van onze woningvoorraad op de gewenste score 2. Elk jaar wordt op een kwart van onze woningvoorraad de conditiemeting uitgevoerd.

Onderstaande tabel geeft de NEN 2767 score classificaties weer.

Scoreclassificatie NEN2767

Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop.

Energetische kwaliteit en reductie CO₂-emissie

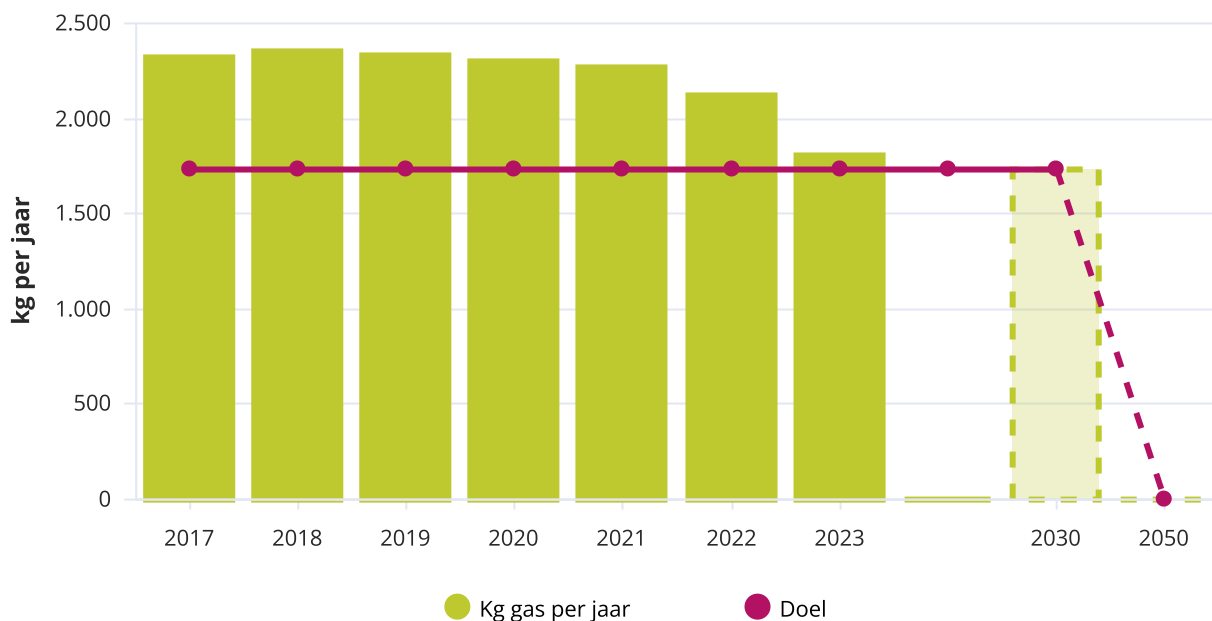
De grafieken 2.1 en 2.2 tonen het werkelijk aardgasverbruik en de daarbij behorende CO₂-emissie. Voor de toets op de doelstelling die in 2017 is vastgesteld hanteren we de CO₂-emissiefactor van 1,890. Op basis van de trendlijn over de periode 2017-2023 en onze meerjaren in- en desinvesteringsbegroting lijken we beide doelstellingen te gaan halen.

Disclaimer: door data optimalisatie kunnen kleine afwijkingen van CO₂-emissie en aardgasverbruik ten opzichte van voorgaande publicaties zijn ontstaan.

Gemiddeld gasverbruik (m3) per jaar



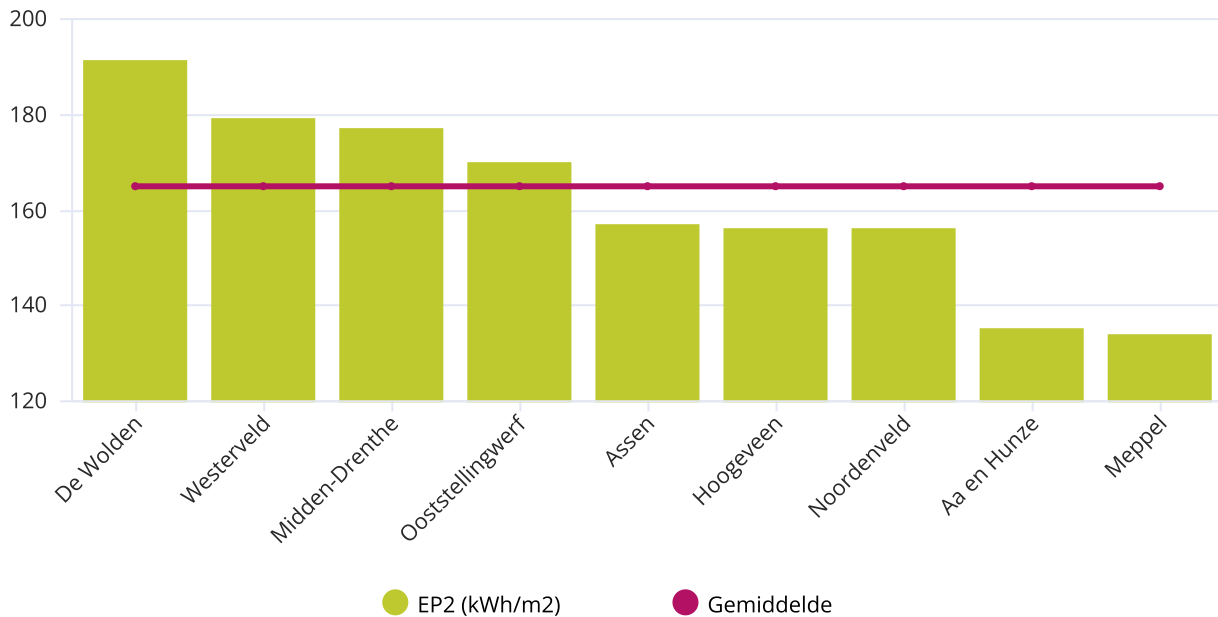
Grafiek 2.1 Gemiddeld aardgasverbruik in m3 per jaar

Gemiddelde CO₂ uitstoot (kg) van gas per jaarGrafiek 2.2 Gemiddelde CO₂ emissie in KG van aardgas per jaar

Grafiek 3 toont de gemiddelde energieprestatie 2 score per gemeente conform de NTA8800. Een score lager dan 190 kWh/m² geeft een energielabel B, een score lager dan 160 kWh/m² geeft een energielabel A. De gemiddelde energieprestatie bedraagt op dit moment 165 kWh/m². Alleen de gemeente De Wolden scoort gemiddeld energielabel C, de overige gemeentes scoren gemiddeld energielabel B. Om de energieprestatie te verbeteren zijn er projecten opgenomen in het jaarplan 2025, deze projecten zijn de uitkomst van de gebiedssessies van februari en maart 2024.

Gemiddelde EP2 (kWh/m2) per woning per gemeente volgens NTA8800

Gemiddeld energielabel B



Grafiek 3 Gemiddelde Energieprestatie 2 (kWh/m2) per woning per gemeente volgens NTA8800

Grafiek 4 toont het aantal energielabels per energielabel categorie per gemeente. Met de Nationale Prestatieafspraken is bepaald dat woningen met een energielabel E, F of G in 2028 geen onderdeel meer uit mogen maken van de woningvoorraad. In totaal heeft Actium nog 476 woningen met een E, F of G energielabel, dit betreft 3% van onze woningvoorraad. Hiervan maken 155 woningen onderdeel uit van de sloopopgave en 321 woningen van de renovatie-opgave. De projecten zijn opgenomen in het jaarplan 2025. De 53 onbekende energielabels worden veroorzaakt door opgevoerde en nog niet opgeleverde nieuwbouw woningen waarvan nog geen energielabel is geregistreerd bij RVO.

Aantal woningen per Prelabel per gemeente

Gemeente	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	onbekend	Totaal
Assen	179	315	236	418	3056	1949	1334	347	150	45	14	43	8086
De Wolden			2	70	463	322	417	161	63	14	17	2	1531
Hoogeveen				17	131	33	30	5	5	1	2	8	232
Meppel		89		52	203	92	74	16	1				527
Midden-Drenthe			12	75	248	294	334	38	11	1	2		1015
Noordenveld	16			6	201	78	50	19	2		1		373
Ooststellingwerf	83	88	26	22	732	425	555	106	68	25	25		2155
Westerveld			1	74	373	468	395	47	20	5	4		1387
Totaal	278	492	277	734	5407	3661	3189	739	320	91	65	53	15306

Aantal woningen per energielabel per gemeente volgens NTA8800

Verduurzamingsprogramma

In 2024 heeft Actium vier leveranciers geselecteerd en gecontracteerd om samen met ons de komende vijf jaar 2.500 woningen duurzamer te maken. Hiermee zorgen wij ervoor dat alle EFG-labels uit ons bezit verdwijnen. In 2024 zijn wij gestart met de eerste renovaties.

Onderhoud van onze woningen

In 2024 hebben wij ruim € 26 miljoen uitgegeven aan planmatig- en contractonderhoud.

Planmatig onderhoud

In 2024 is circa € 4 miljoen meer uitgegeven dan begroot. We hebben meer binnenrenovaties (keuken, toilet en badkamer aanpak) uitgevoerd dan gepland. Niet alleen hebben wij woningen die voor 2023 begroot waren aangepakt en hebben we ook een inhaalslag gemaakt voor de jaren erna. Dat betekent dat wij vanaf 2025 de juiste aantallen en benodigde bedragen veel exacter kunnen begroten (100 = 100).

Contractonderhoud

In 2024 is voor € 5 miljoen aan contractonderhoud verricht.

Mutatieonderhoud en reparatieverzoeken

In 2024 hebben we sterk ingezet op het verbeteren van het proces rondom “woning betrekken”. In 2025 hopen we hier de eerste resultaten van te zien in de beoordeling van huurders. Ook hebben we in het mutatieproces gestuurd op verkorting van leegstand na de vertrekkende huurder. Dit heeft ertoe geleid dat we de gemiddelde leegstand met ongeveer 14 dagen hebben verkort. Het aantal reparatieverzoeken was nagenoeg hetzelfde als in 2023. Vanuit contractmanagement is gewerkt aan de contracten met partners m.b.t. reparatieverzoeken. Dit zal een positieve uitwerking hebben op de budgetten van 2025.

2.4.2 VvE-beheer

Actium verhuurt ook woningen in complexen waar we het eigendom delen met andere eigenaren. In deze complexen regelt de Vereniging van Eigenaren (VvE) het onderhoud en de besluitvorming. De VvE's waar Actium mede-eigenaar van is, zijn technisch en financieel goed. Voor 2025 zet Actium in op verduurzaming van diverse complexen.

2.5 Goed samenleven in een fijne woonomgeving

Naast een thuis is de woonomgeving minstens zo belangrijk voor een goed leven. We zetten ons in voor een gezonde, schone en veilige woonomgeving.

We gaan voor krachtige en veelzijdige wijken. Wijken waar kwetsbare en niet-kwetsbare bewoners zelfredzaam en samen redzaam kunnen zijn. Waar begrip, inlevingsvermogen en omzien naar elkaar heel gewoon is. Zo leveren we onze bijdrage aan een samenleving waarin iedereen mee kan doen. Waarin iedereen ertoe doet. Waarin iedereen gelijke kansen heeft. Waarin voorzieningen voor iedereen aanwezig en bereikbaar zijn.

De inrichting van de woonomgeving nodigt uit tot gezond gedrag. Er is ruimte voor fietsen, bewegen, wandelen, spelen en ontmoeten. En we vergroenen onze woonomgeving. Dat betekent dat we de natuur terugbrengen in onze wijken en in en om onze woningen en gebouwen.

Het resultaat: uitnodigende, vitale en groene leefwijken.

2.5.1 Leefbaarheid

Actium heeft de medeverantwoordelijkheid om buurten en wijken leefbaar te houden. De middelen en inspanningen die we hiervoor inzetten, moeten ten goede komen aan onze woningen en de bewoners van deze woningen. We werken met de scores uit de Leefbaarometer die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties elke twee jaar publiceert. Naast deze Leefbaarometer zijn er meerdere instrumenten zoals de veerkrachtkarten van Aedes, instrumenten vanuit sommige gemeenten en de ervaringen van medewerkers in de wijken zelf.

De meeste woningen van Actium scoren volgens de Leefbaarometer (=online informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, bron: [Leefbaarometer Home](#)) beneden het gemiddelde. Dit komt doordat onze woningen vaker in buurten staan met een lagere leefbaarheid dan bijvoorbeeld de koopwoningen in ons werkgebied. In 2024 hebben we ons gericht op alle gemeenten waar we woningen bezitten, met extra inzet in de gemeenten Assen, Midden-Drenthe en Ooststellingwerf. Het gaat hier om inzet van wijkconsulenten en wijkbeheerders.

Onze ambitie is om de cijfers en ervaringen in 2025 samen te brengen in een dashboard om de leefbaarheidsscore per gebied in beeld te brengen.

Visie op leefbaarheid en uitvoeringsprogramma

Sinds 2023 heeft Actium een visie op leefbaarheid. De visie geeft richting aan wat er nodig is om uitnodigende, vitale en groene leefwijken te realiseren. Vanuit deze visie is er in 2024 gestart met een uitvoeringsprogramma. De acties in het uitvoeringsprogramma zijn doorlopend, voor de korte of lange termijn en hebben een relatie met verschillende afdelingen en functies intern en extern. In 2024 heeft dit onder andere het volgende opgeleverd.

- Gebiedsgericht samenwerken is op een positieve manier meer onder de aandacht gebracht bij partners in verschillende gemeenten. De behoefte om samen te werken om de leefbaarheid te verbeteren is versterkt. Er wordt samen gericht en effectiever gewerkt aan samenwerking, aanpak en vragen uit de buurt.
- Bewoners zijn gestimuleerd om zelf met initiatieven te komen voor verbetering van de leefbaarheid door de mogelijkheden meer zichtbaar te maken (Kranten/flyers) en bewoners aan te spreken over de mogelijkheden.
- Ontmoeting faciliteren heeft een vaste plek gekregen binnen bestaande en nieuwe complexen.
- Er zijn positieve stappen gezet in de totstandkoming van het tuinonderhoudproces 'meedoen in het groen', door inspraakavonden van bewoners en input van onze medewerkers.
- Er is onderzoek gedaan onder medewerkers om in beeld te brengen wat wij signaleren en er mee doen, waar wensen liggen en we het proces kunnen verbeteren. In 2025 wordt dit verder omgezet naar verbeteracties.

Mijn Buurt Assen (MBA)

Mijn Buurt Assen (MBA) is een samenwerkingsverband tussen Actium, de gemeente Assen en Vaart Welzijn. MBA stimuleert en ondersteunt buurtinitiatieven. Ook koppelt MBA fysieke ingrepen aan sociale activiteiten. Het is een werkwijze voor onbepaalde tijd, vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De werkwijze heeft in 2024 extra aandacht gekregen door voorlichting te geven aan medewerkers binnen MBA, de organisaties en samenwerkingspartners.

In 2024 is er in alle negen wijken uitvoering gegeven aan de in 2022 opgestelde A3 uitvoeringsplannen (2023-2024). Naast de basistaken die de wijkuitvoeringsteams in de wijk hebben, hebben ze zich gericht op een aantal specifieke thema's. De thema's kwamen vanuit de wensen en behoeften in die wijk. De inzet en uitvoering van de plannen is

geëvalueerd en komt terug in het jaarverslag MBA 2024. Mooie resultaten zijn de ruim 120 kerstbomen voor in de buurt, ruim 40 aanvragen voor de superbuur en meer dan 150 buurtinitiatieven om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren.

Naast de inzet van wijkteams binnen de negen wijken is er in een aantal gebieden gewerkt met een projectteam voor gebiedsgerichte aanpak. De wijkaanpak heeft als doel integraal impact te maken in de wijken waar de nood hoog is. Er is gekozen voor de wijkaanpak in Noorderpark, die in het najaar 2024 is gestart. Voor de wijken Assen-West en Peelo is er eerst alleen gestart met een wijkbeeld. De overige wijken krijgen de komende jaren een wijkaanpak.

Leefbaarheid en wijkvernieuwing

Leefbaarheid is niet alleen de verantwoordelijkheid van de corporatie, maar ook van de overheid, welzijn, politie, bewoners zelf en andere partijen. In ons hele werkgebied werkten we samen met verschillende partners om de leefbaarheid in wijken en dorpen te verbeteren. We participeerden in netwerken en er waren korte lijnen om (zorg)signalen van onze huurder snel op de juiste plek te krijgen. Om samen te werken aan leefbaarheid is het goed om hier gezamenlijk afspraken over te hebben binnen een gebied. In een aantal gemeenten hebben we vastgelegde afspraken en in andere niet. In een aantal gemeenten hebben we de afspraken verbeterd of vastgelegd, zoals in Hoogeveen (de Smederijen), De Wolden (buurtteams) en Ooststellingwerf (DOS). Komend jaar gaan we de samenwerking in Westerveld (team Goed Leven), Meppel (WDW) en Midden-Drenthe (kernteam) vernieuwen, verbeteren en vastleggen.

Er zijn activiteiten uitgevoerd om de leefbaarheid te verbeteren in verschillende wijken en buurten. Soms alleen vanuit Actium, maar vaak ook samen met partners. Van opschoondagen tot koffie ochtenden en van eten met de buurt tot het vergroenen van de omgeving, altijd samen met en/of vanuit bewoners en om de ontmoeting te stimuleren. De activiteiten sloten aan bij de behoeften van de bewoners.

In verschillende gebieden is er gewerkt aan wijkvernieuwing, dit altijd samen en in afstemming met bewoners. Binnen o.a. De Wolden en Hoogeveen zijn afstemmingsteams ingericht om ook gericht aan de slag te gaan met wijkvernieuwing/verbetering. Ook in Oosterwolde zijn er acties in de buurten geweest om de wijken in Noord te verbeteren.

2.5.2 Sociale problematiek

In onze samenleving moeten mensen zich zoveel mogelijk zelf kunnen redden. Dat is voor sommige huurders lastig. Zij hebben ondersteuning nodig. Wij voelen ons daar medeverantwoordelijk voor. Maar we kunnen dat niet alleen. We merkten ook dit jaar weer een toename van de individuele sociale problematiek, bijvoorbeeld verward gedrag, (over)last van elkaar en eenzaamheid. Ook in 2024 zochten we de samenwerking op met organisaties die ook actief in de wijk zijn, zoals de gemeente, zorgorganisaties, welzijnsinstellingen en politie. We hebben vaste contactpersonen binnen deze organisaties, zodat we snel met vragen en zorgen terecht kunnen. We willen investeren in het begrijpen van problematieken in de buurt. Dit vraagt tijd en ruimte, ook van partners om preventief en gericht acties uit te zetten. De wil is er, de tijd nog niet altijd. Wel merken we dat er steeds meer afspraken worden gemaakt, samen met partners.

A photograph of three people standing in front of a modern, two-story building with a dark brick facade and large, multi-paned windows. Several silver cars are parked in front of the building. A woman on the left is wearing a black top and a patterned skirt. A man in the center is wearing a dark jacket and glasses. A man on the right is wearing a brown jacket and has a beard. The ground is paved with dark cobblestones.

03. BEDRIJFSVOERING

WE ZIJN GOED GEORGANISEERD EN
WENDBAAR

3.1 Strategische Koers

Elke dag werken we met zo'n 190 bevlogen collega's aan onze missie: een thuis voor onze huurders, nu en in de toekomst. Onze strategische koers is daarbij het kompas voor ons denken en doen. Belangrijke waarden voor ons zijn:

- Oog voor ieder mens
- Duurzaam
- Vernieuwend
- Samen

De strategische koers geeft richting aan de keuzes die we maken en de activiteiten die we uitvoeren. Naast houvast geeft de koers ook voldoende ruimte om mee te bewegen met ontwikkelingen. Elk jaar maken we een omgevingsanalyse. We kijken welke demografische, economische, sociaal maatschappelijke, technologische, ecologische en politieke ontwikkelingen van invloed zijn op onze volkshuisvestelijke opgaven. Zo bepalen we de focuspunten voor het komende jaar.

3.2 Organisatieontwikkeling

De ontwikkelingen in onze omgeving en de opgaven uit onze strategische koers vragen van onze medewerkers een ontwikkelingsgerichte denk- en werkwijze. De organisatie-inrichting moet daarbij aansluiten. Door aandacht te besteden aan individuele-, team- en organisatieontwikkeling, ontwikkelt onze organisatie zich als geheel. Zo zorgen we ervoor dat we steeds een goede en eigentijdse verhuurder, samenwerkingspartner en werkgever zijn.

Ontmoeten, leren en kennisdelen

Om onze opgaven buiten goed uit te voeren, is het belangrijk dat we elkaar binnen goed weten te vinden. Daarom organiseren we regelmatig activiteiten waar we inhoudelijke kennis met elkaar delen en waar ruimte is voor persoonlijke ontmoeting. Hiermee geven we samen invulling aan onze organisatiewaarden.

- In 2024 introduceerden we het PIM-Podium; een personeelsbijeenkomst waarin we nieuwe collega's welkom heten, waar collega's over hun werk vertellen en we trotse momenten en successen met elkaar delen. Deze onderwerpen delen we al jaren actief op ons intranet PIM en sinds dit jaar ook in vier live-sessies, zowel in ons kantoor in Assen als in de werkplaats in Ruinen.
- Naast wekelijkse terugkoppeling van het managementteamoverleg door elke afdelingsmanager, organiseren zij een aantal afdelingssessies om de voortgang van het jaarplan met elkaar te delen. Ook op teamniveau vinden regelmatig sessies plaats, gericht op het werk, specifieke thema's, teamontwikkeling en/of teambuilding.
- Eens per maand vindt er een '#Samen Aan Tafel Lunch' plaats, waarin onze directeur-bestuurder collega's uit verschillende teams uitnodigt voor een broodje. Dit levert mooie gesprekken op over ons werk en over onderwerpen die in ons privéleven spelen.
- Nieuwe collega's worden na vier maanden uitgenodigd voor de 'Hé Hûh Raar sessie'. Hier delen ze hun eerste ervaringen en verwonderingen over Actium. Hoe hebben ze hun introductieperiode ervaren? Wat valt ze in positieve zin op aan Actium? En wat vinden ze opvallend of nemen ze mee uit hun voorgaande baan, waarvan Actium kan leren? Feedback van nieuwe collega's heeft in 2024 tot een nieuw introductieprogramma geleid.
- De maand maart benoemden we tot 'maand van de duurzaamheid'. Interessante sprekers inspireerden ons op het gebied van energiebesparing, recycling en duurzaam reizen. We bezochten een wijk in energietransitie, een circulaire (bouw)materialen HUB en het duurzaamheidscentrum in Assen. En we gingen met elkaar uitdagingen aan: op de fiets naar het werk, zwerfafval rapen, plantaardig eten en korter douchen.

- We volgden een inspiratiesessie over het thema AI. Wat zijn de kansen en mogelijkheden van AI? Welke impact heeft het op ons werk? Wat zijn de ethische vraagstukken rondom AI?
- We organiseerden in november voor de vijfde keer de '#Groendoen Sint & Kerst Recyclemarkt'. Een gezellige ruilbeurs van door collega's ingebrachte tweedehands spullen.
- Tijdens het eindejaarsfeest sloten we het jaar in winterse sferen af. Dit combineerden we met de 'foute kersttruiendag', een initiatief van collega's.



Een greep uit een aantal organisatieontwikkelingen

- We verbeterden de processen van contractbeheer en servicekosten.
- We maakten een nieuwe visie op dienstverlening en op samen (participatie).
- We troffen voorbereidingen voor het programma Verduurzaming Bestaand Bezit, onder andere door het vormgeven van de klantreis, het vaststellen van nieuwe werkwijzen en verdieping op condities van succesvolle samenwerking.
- We stelden uitvoeringsplannen op voor Wonen, Welzijn & Zorg en voor Leefbaarheid.
- We versterkten het proces van continue organisatieontwikkeling door het introduceren van persoonlijke ontwikkelplannen en een tweejaarlijks organisatieplan (strategische personeelsplanning).

Vernieuwen met samenwerkingspartners

We merken dat we er niet meer omheen kunnen; in complexe vraagstukken moeten we sámen optrekken, kennis delen en naar oplossingsrichtingen zoeken. Samen hebben we meer impact in belangrijke, maatschappelijke vraagstukken. Daarom hebben we in 2024 de samenwerking met partners onverminderd doorgezet.

We initieerden en participeerden in een aantal samenwerkingsverbanden, zoals Mijn Buurt Assen (MBA), Thuiskompas en Bouwstroom Noord. We versterkten onze samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, gemeenten en provincie en onze Drentse en Friese collega-corporaties.

Op twee onderwerpen ontstonden bijzondere, vernieuwende samenwerkingen.

- Voor het programma Verduurzaming Bestaand Bezit selecteerden we vier aannemers waarmee we de komende vijf jaar intensief gaan samenwerken. Niet in de traditionele opdrachtgever-opdrachtnemer-verhouding, maar als gelijkwaardige collega's. In 2024 besteedden we veel tijd en aandacht aan de condities voor succesvolle samenwerking.
- In het kader van 'naoberschap' ontstond in 2024 het onderzoek naar collegiale ondersteuning gericht op het verbeteren en verduurzamen van het bestaande woningbezit van Woonconcept. Deze aanpak is vrij uniek en wordt met interesse gevolgd door andere corporaties en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Leiderschap

Vanwege de nieuwe samenstelling van het management van Actium (directeur-bestuurder, afdelingsmanagers en teammanagers) stond leiderschapsontwikkeling dit jaar in het teken van teamvorming, persoonlijke leiderschapsdilemma's en intervisie. Daarnaast organiseerden we inhoudelijk trainingen op het gebied van verzuimbegeleiding, omgaan met (on)gewenst gedrag en integriteit.

3.3 Medewerkers Actium

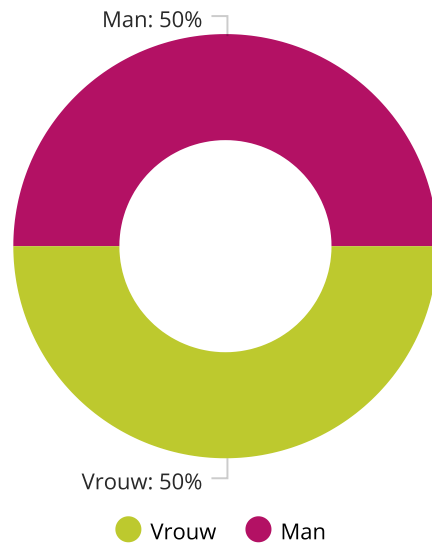
Bezetting 2024

Sector	Gemiddelde begrote bezetting	Gemiddelde gerealiseerde bezetting 2024	Stand 31-12-2024
Directie	6,78	6,67	6,67
Wonen	65,54	65,46	68,39
Vastgoed	69,37	68,90	73,67
Bedrijfsvoering	43,28	40,71	39,92
Totaal	184,97	181,74	188,65

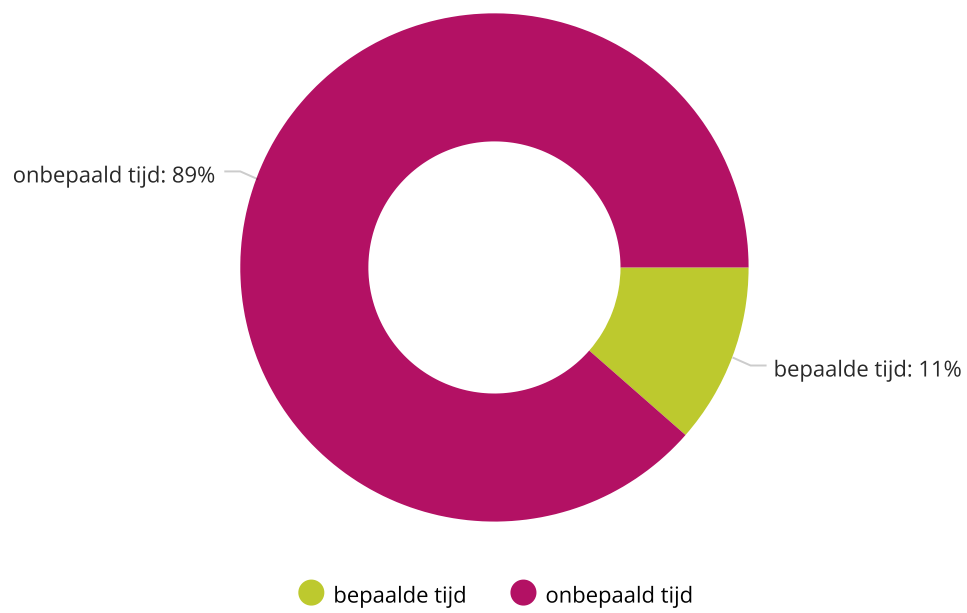
Bezetting

Bij Actium werkten in 2024 gemiddeld 181,74 fte. Op 31 december 2024 waren er 192 medewerkers werkzaam bij Actium, die daarmee 188,65 fte vervulden. Daarvan was 12,9 fte externe inhuur.

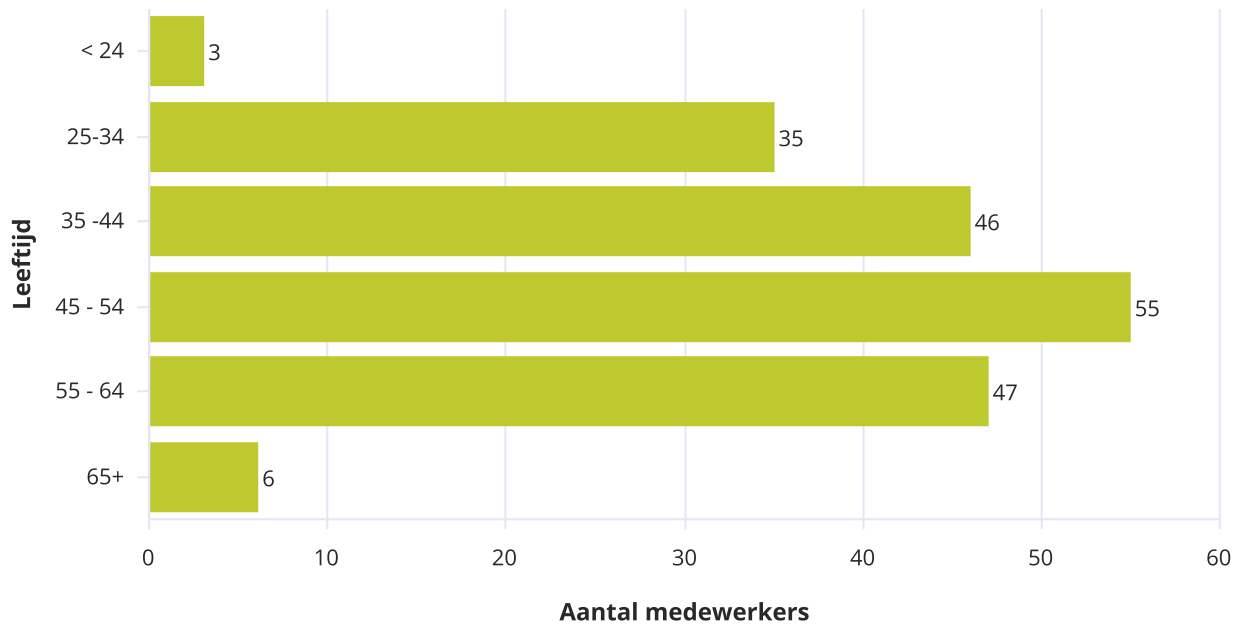
Verhouding man-vrouw



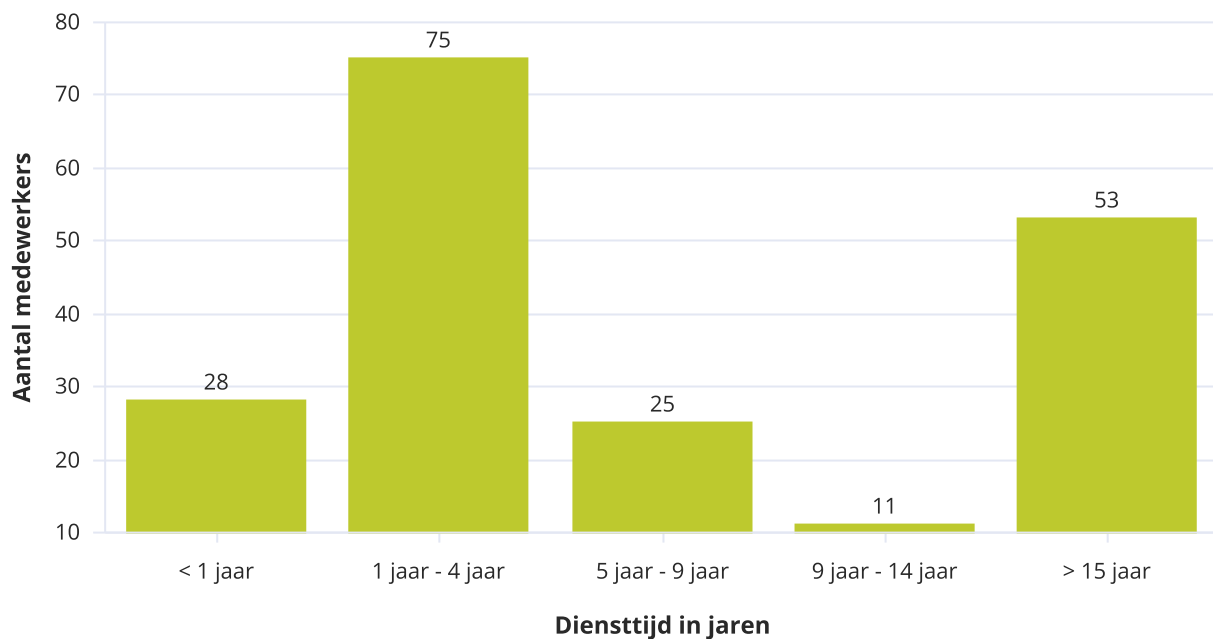
Verhouding bepaalde en onbepaalde tijd



Leeftijdsopbouw



Diensttijd



Personeelsbestand

In-, door- en uitstroom

In 2024 kwamen er 27 nieuwe medewerkers in dienst bij Actium, 14 medewerkers zijn uitgestroomd. De redenen van uitstroom zijn terug te herleiden naar pensionering (5 medewerkers), loopbaanstap (7 medewerkers) en 2 medewerkers met VSO (vaststellingsovereenkomst).

Functieactualisatie

Het proces van functieactualisatie is in 2024 afgerond.

Strategische personeelsplanning

In 2024 is het proces voor strategische personeelsplanning verrijkt. Er is een tweejaarlijkse cyclus ingevoerd, die meer structuur biedt aan onze organisatieontwikkeling. Een belangrijke nieuwe toevoeging in deze aanpak is het persoonlijk ontwikkelplan. Dat vormt nu een vast onderdeel van de waardevolle gesprekken. Eens per jaar leggen medewerkers hun persoonlijke ontwikkelplan vast, waarin zij reflecteren op hun ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid.

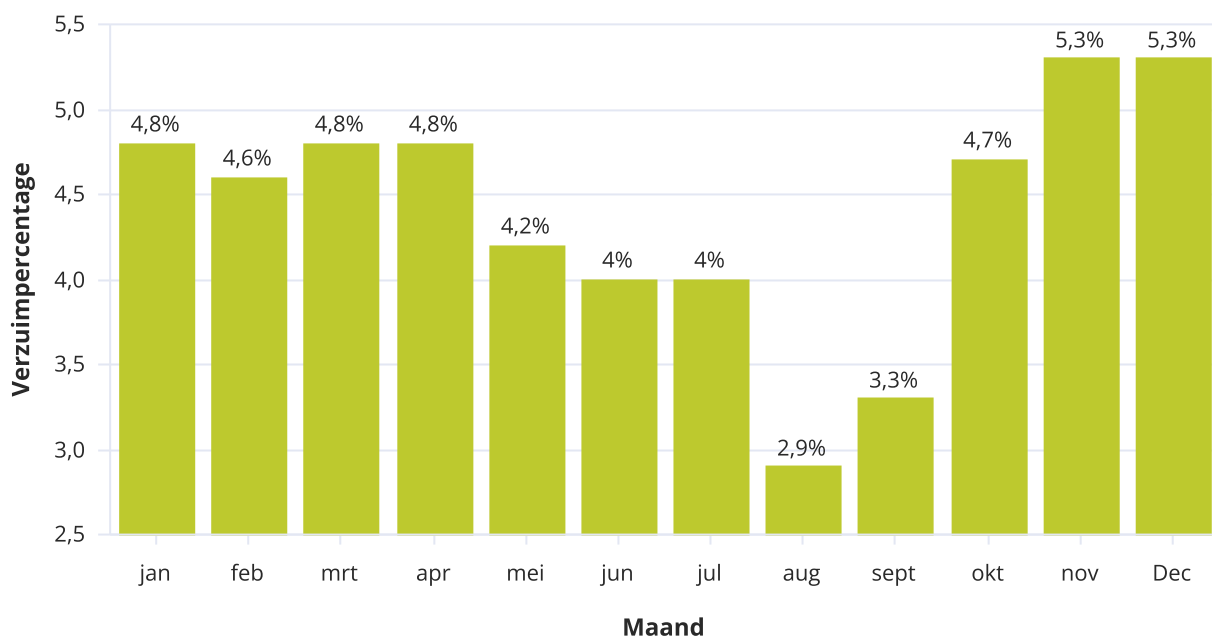
Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

In 2024 is kritisch nagedacht en invulling gegeven aan het vervolg van het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO). Gedurende 2024 zijn op organisatie- en afdelingsniveau interventies ingezet om aandachtspunten uit eerdere onderzoeken aan te pakken. De resultaten hiervan worden in vervolgonderzoeken opnieuw gemeten en geëvalueerd.

CAO-ontwikkelingen

Eind januari 2024 is een nieuwe cao tot stand gekomen. De CAO heeft een looptijd van 15 maanden en loopt op 1 april 2025 af. In de nieuwe CAO is een loonsverhoging opgenomen van 10% vanaf 1 januari 2024.

Ziekteverzuim



Duur ziekteverzuim

Duur ziekteverzuim		
Kort	1-7 dagen	0,83%
Middellang	8-42 dagen	0,64%
Lang	43-365 dagen	2,93%
Langer dan 1 jaar		0,00%
		4,40%

Het gemiddelde verzuimpercentage was in 2024 4,4%. Het jaarpercentage wordt voornamelijk bepaald door langdurig verzuim en veel minder door kortdurend verzuim. In het najaar van 2024 volgden leidinggevenden van Actium een training over vroege signalering van psychische klachten.

Jaarverslag externe vertrouwenspersoon

In 2024 heeft de externe vertrouwenspersoon een melding gekregen. Deze melding betrof een taakinhoudelijke discussie en een (dis)functioneringskwestie met de betreffende leidinggevende. Het volledige jaarverslag van de externe vertrouwenspersoon wordt ter informatie naar MT, middenkader en OR gestuurd.

Periodiek Arbeidsgezondheidskundig Onderzoek (PAGO)

In de periode oktober-december is een PAGO uitgevoerd. 131 medewerkers (= bijna 70%) hebben deelgenomen aan de PAGO.

Arbo en opvolging Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E)

In 2023 is een RI&E uitgevoerd door een externe partij om arbeidsrisico's binnen Actium in kaart te brengen. Eind 2024 is besloten de werving te starten voor een VGM-coördinator (Veiligheid, Gezondheid en Milieu). De VGM-coördinator coördineert ook de BHV (bedrijfshulpverlening) en het AIT (agressie-interventie-team).

Integriteit – gewenst gedrag

In het najaar hebben leidinggevenden een training gevolgd rondom integriteit en (on)gewenst gedrag. Begin 2025 zullen alle medewerkers de verplichte scholing integriteit volgen.

Opleidingen

In 2024 is het opleidingsbeleid herschreven en geactualiseerd op basis van gewijzigde wetgeving. Eind oktober is de Corporatie Academie live gegaan als online leerplatform en leermanagementsysteem.

3.4 Informatie en automatisering**Visie en strategie voor ICT**

In 2025 herijken we de visie en strategie voor ICT. In 2024 zijn we gestart met de voorbereiding op de overgang naar werken in de Cloud in 2025. Alle medewerkers volgden een training MS365. In 2024 waren er doorontwikkelingen van verschillende applicaties om onze processen beter te kunnen ondersteunen. Er zijn verschillende nulmetingen geweest, o.a. op het gebied van cartotheek, contract- en facturatieproces en ons klantvolgsysteem. De uitkomsten van de nulmetingen gebruiken we om verbeteren door te voeren in onze processen, systemen en het gebruik daarvan.

Informatiebeveiliging

De beveiliging van gegevens van huurders en medewerkers staat bij ons hoog op de agenda. Cybersecurity wordt steeds belangrijker. Wij hebben in 2024 de nodige technische maatregelen genomen en hebben gecommuniceerd over awareness en bewustzijn. Wij bekijken voortdurend welke technische maatregelen genomen kunnen worden.

Informatiemanagement

Op het gebied van informatiemanagement blijft datakwaliteit hoog op de agenda staan. Vooruitlopend op een nieuwe visie kiezen we steeds vaker voor standaarden en standaard-rapportages.

Innovaties - kunstmatige intelligentie (AI)

De snelle ontwikkelingen op het gebied van AI, zoals ChatGPT en Copilot, zijn duidelijk zichtbaar. Binnen Actium maken collega's gebruik van deze tools. In december vond een inspiratiesessie plaats om de mogelijkheden en gevaren van AI te bespreken. Veiligheid van gegevens en ethische vraagstukken die het gebruik van AI met zich meebrengen hebben onze aandacht.

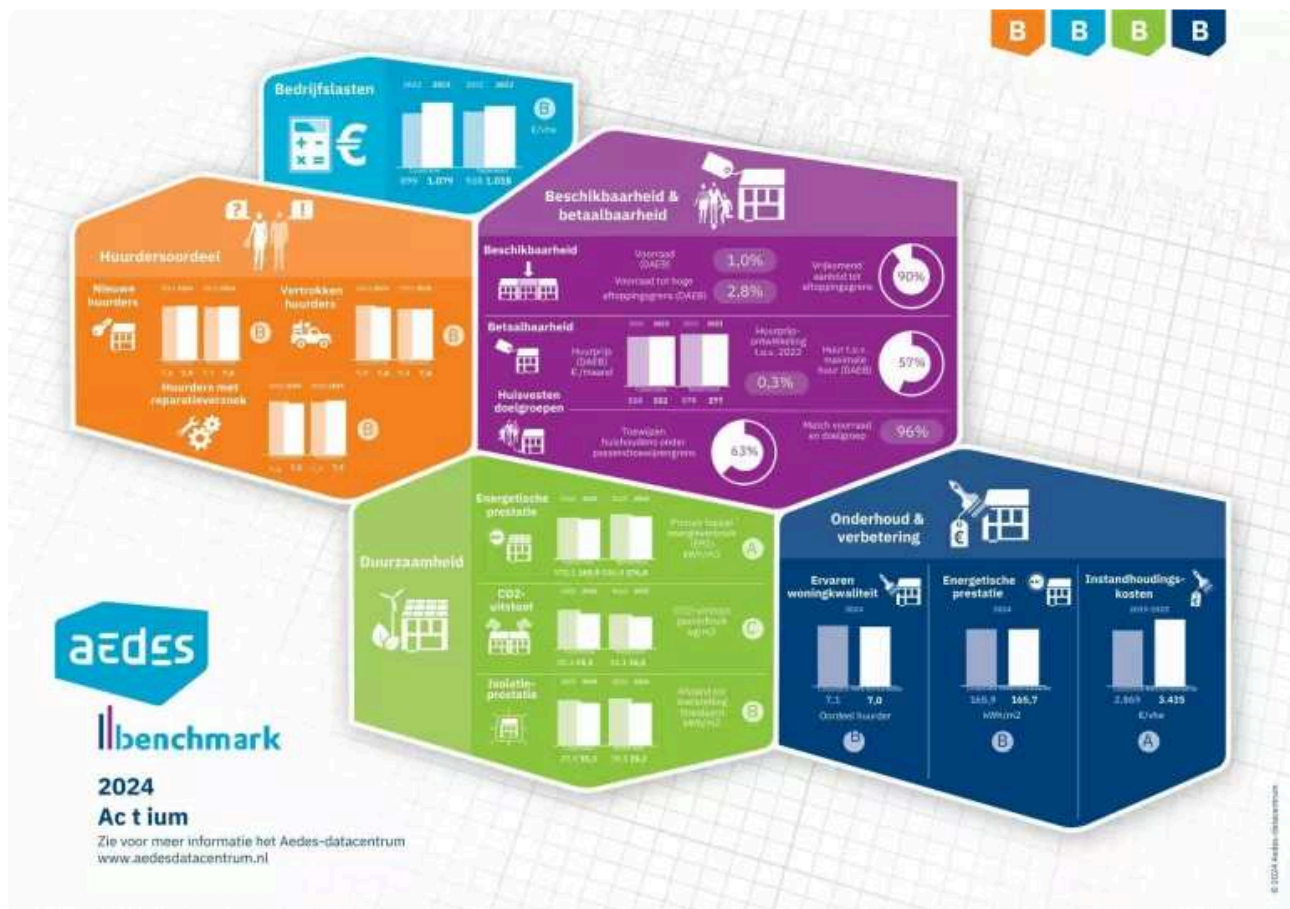
3.5 Benchmarking en benchlearning

Aedes benchmark

Net als voorgaande jaren heeft Actium dit jaar weer meegedaan aan de Aedes benchmark. We leverden data aan over het huurdersoordeel, bedrijfslasten, duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid. Ook namen diverse medewerkers deel aan verdiepende sessies over de benchmarkuitkomsten en de benchlearningsessies. Tijdens deze sessies wisselen we ideeën uit met andere corporaties over hoe we werken, met als doel om van elkaar te leren en waar mogelijk onze diensten, producten of processen te verbeteren.

In onderstaande factsheet staan de uitkomsten van onze resultaten over 2024 afgezet tegen de gemiddelde scores van andere corporaties. Over het algemeen zijn we tevreden over onze scores, maar we blijven natuurlijk altijd streven naar verbetering. Bij de opgave 'Tevreden huurders' is ook informatie te lezen over de benchmark en hoe Actium presteert.

Aedes benchmark 2024



3.6 Samenwerking en afstemming met gemeenten en maatschappelijke partners

Prestatieafspraken gemeenten

Een goede samenwerking met de acht gemeenten in ons werkgebied is belangrijk. We werken samen aan de volkshuisvestelijke opgaven. De meerjarige prestatieafspraken met gemeenten, andere corporaties en huurdersorganisaties geven daar uitvoering aan. In alle acht gemeenten lopen deze afspraken nu. Daarom lag de focus in 2024 op de uitvoering van de afspraken en het evalueren en opstellen van jaaractiviteiten voor 2025.

Op initiatief van Actium hebben we in het eerste kwartaal van 2024 kleine aanpassingen doorgevoerd in de jaarlijkse cyclus. Zo brengen we niet meer jaarlijks een bod (activiteitenoverzicht) uit op de woonvisie van de gemeente, maar leggen we meer de focus op de uitvoering van de afspraken.

Na de zomer constateerden we dat we in zeven van de acht gemeenten de afgesproken nieuwbouwaantallen niet gaan halen. Intern hebben we dit geëvalueerd en in bestuurlijke overleggen meegegeven als winstwaarschuwing. Voor huurdersorganisatie MEVM was dit reden om – in combinatie met de verwachte huurverhoging in 2025 – de actualisaties van de prestatieafspraken eind 2024 te ondertekenen met een disclaimer, waarin ze hun zorgen omtrent deze onderwerpen kenbaar hebben gemaakt. Begin 2025 vinden in elke gemeente grondige evaluaties plaats met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Gemeente	Vastgestelde prestatieafspraken over periode
Assen	2022-2025
Hoogeveen	2023-2027
Meppel	2023-2027
Midden-Drenthe	2023-2027
Noordenveld	2024-2028
Ooststellingwerf	2023-2026
Westerveld	2021-2025
De Wolden	2024-2028

Masterclasses

We vinden het belangrijk om in gesprek te blijven met (toekomstige) gemeenteraadsleden. We organiseerden daarom ook in 2024 weer masterclasses. Dit jaar hebben we samen met de andere betrokken corporaties in de gemeenten Assen, Ooststellingwerf en Midden-Drenthe een masterclass gegeven. De opzet van de masterclass verschilt per gemeente, maar het doel van alle masterclasses is om kennis over de volkshuisvesting en sociale huur te delen. Tijdens alle masterclasses voerden we waardevolle gesprekken met de raadsleden over alle opgaven waar wij als corporatie voor staan.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 hebben Aedes, de Woonbond, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke opgaven in Nederland tot en met 2030. Ons aandeel in deze zogeheten Nationale Prestatieafspraken (NPA) is vrijwel volledig opgenomen in onze begroting. In 2024 zijn de afspraken opnieuw bekeken en waar nodig aangepast en op 11 december ondertekend door Aedes, de VNG en het Rijk. De resterende tijd in 2024 was te kort om dit al in ons beleid te verwerken - dat zal nog moeten plaatsvinden.

Regionale woondeal Drenthe

We werken in Drenthe met alle gemeenten, woningcorporaties en de provincie samen om in totaal 13.000 woningen te bouwen. Dit is afgesproken in de Woondeal die eind 2022 is ondertekend. Een deel van deze opgave gaat om sociale huur. Als corporaties hebben we onze steun voor de ambities in de deal uitgesproken en we gaan ons uiteraard inzetten om ons deel van de opgave te vervullen. In 2024 zijn er vervolgesprekken geweest over een verrijking van de woondeals op een aantal thema's: wonen en zorg, transformatie van niet-woningen naar woningen, vakantieparken en flexwoningen.

3.7 We werken ecologisch verantwoord

We leven in een prachtige omgeving waar we zuinig op zijn. We gaan zo goed mogelijk om met de biodiversiteit, het klimaat, de grondstoffen en de menselijke basisbehoeften. Materiaal en afval, reizen, energie, en natuur en biodiversiteit zijn daarom belangrijke thema's voor ons.

We willen niet alleen huidige huurders een prettig thuis en fijne woonomgeving bieden, maar ook toekomstige generaties. Duurzaam handelen betekent voor ons dan ook dat we rekening houden met de lange termijn. Soms moeten we op korte termijn dus lastige keuzes maken. Die onszelf raken, of onze huurders. Die keuzes gaan we niet uit de weg. We gaan actief in gesprek met huurders en maatschappelijke partners, zodat we de juiste afwegingen kunnen maken.

Ecologisch verantwoord werken binnen heel Actium

De afgelopen jaren hebben we binnen Actium duurzaamheid op de kaart gezet door op programmatische wijze onze doelen te bepalen en hier uitvoering aan te geven op de volgende thema's:

- Materiaal en afval
- Reizen
- Energie en natuur
- Biodiversiteit

Vorig jaar hebben we het programma Duurzaamheid opgeheven, omdat de doelen inmiddels zijn ingebed in onze organisatie.

Bedrijfsvoering

Ecologisch verantwoord werken willen we in onze gehele bedrijfsvoering doorvoeren, dus niet alleen via duurzaamheidsinvesteringen in onze woningen. Nadat we vorig jaar 900 nieuwe zonnepanelen hebben geïnstalleerd op en rondom ons kantoorgebouw, 30 elektrische laadpalen voor auto's én laden voor elektrische fietsen hebben gerealiseerd, hebben we in 2024 ons wagenpark uitgebreid met elektrische voertuigen. Hiermee zetten we een grote stap in het vergroenen van onze reisbewegingen. In 2024 hebben we 33 elektrische auto's aangeschaft voor de medewerkers met mobiele functies. Ultimo 2024 rijden 35 van onze medewerkers elektrisch. Ook zijn we gestart met het vervangen van onze bedrijfsbussen door elektrische exemplaren. In 2024 hebben we 19 elektrische bussen aangeschaft. Eind 2025 is het totale wagenpark van Actium elektrisch.

Inkoop

Door zelf het goede voorbeeld te geven, willen we onze leveranciers en partners stimuleren om meer ecologisch te gaan werken. Ook delen we onze filosofie van The Natural Step met onze stakeholders, zodat zij begrijpen waarom wij welke keuzes maken. Bij het inkopen van materialen en diensten houden we zo veel mogelijk rekening met

onze uitgangspunten.

Huurdersgedrag

Ook onze huurders stimuleren we om duurzamer om te gaan met onder meer energie. Dit doen we vanuit onze duurzaamheidsgedachte, maar ook vanwege betaalbaarheid. Daarin trekken we samen op met onze huurdersorganisatie MEVM en gemeenten en zetten we energiecoaches in.

In 2022 hebben we een kernteam Energiecrisis opgezet. Het doel van dit kernteam is huurders te informeren en te ondersteunen om duurzamer met energie om te gaan. Concrete acties in 2024 waren:

- het verbeteren van de informatievoorziening over energiebesparingen op onze website;
- de inzet van twee energiemakelaars die onze huurders op maat adviseren. Er zijn in 2024 223 huisbezoeken afgelegd;
- het aanbieden en/of aanbrengen van eenvoudige energiebesparende middelen;
- samen met de gemeenten Hoogeveen en De Wolden meewerken aan een witgoedwissel, waarbij huurders oude apparaten konden omwisselen voor een energiezuinig apparaat op kosten van de gemeente, na een gesprek met een energiebesparingsadviseur;
- het verbeteren en vereenvoudigen van de informatie over het gebruik van technische installaties in onze woningen.

In 2024 hebben we de inzet van de energiebesparingsadviseurs geëvalueerd en geconcludeerd dat we de werkzaamheden van deze adviseurs in aangepaste vorm willen voortzetten.

3.8 Duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG)

Duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG)

In 2015 hebben 193 landen zich gecommitteerd aan de Verenigde Naties Duurzame ontwikkelingsdoelen, de Sustainable Development Goals (SDGs). Deze doelen vormen een actieplan voor een duurzame wereld zonder armoede. Het is belangrijk dat bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden collectief optrekken om de ontwikkelingsdoelen in 2030 waar te maken.

Duurzame ontwikkelingsdoelen Actium



Actium en de duurzame ontwikkelingsdoelen

Als maatschappelijke organisatie heeft Actium ook een rol in het leveren van een bijdrage aan een aantal doelen. Hoe Actium haar bijdrage levert aan de verschillende doelen ziet u hieronder.

Hoofddoel	Koppeling met strategische koers 2022+				
	Subdoel		Doelen Actium	Meetbaar via	Link met
1 Geen armoede	1.5 Tegen 2030 de weerbaarheid opbouwen van de armen en van zij die zich in kwetsbare situaties bevinden en hun blootstelling aan en kwetsbaarheid voor met klimaatgerelateerde extreme gebeurtenissen en andere economische, sociale en ecologische schokken en rampen beperken.	Betaalbaar wonen Goede duurzame woningen	Betaalbare woonlasten Tegengaan energiearmoede	- Gemiddelde huurprijs in € per vhe - Gemiddelde huurprijs in % van maximaal redelijke huurprijs - Energieprestatiescore per vhe - CO2-uitstoot per vhe	Primaire bedrijfsvoering via huurbeleid Kernteam energiecrisis
6 Schoon water en sanitaire voorzieningen en duurzaam omgaan met water		Goede duurzame woningen	De beschikbaarheid van schoon drinkwater en goede sanitaire voorzieningen is in een land als Nederland een wettelijk vereiste. Dit maakt in onze nieuw- en verbouwactiviteiten en bij het beheer van onze woningen vast onderdeel uit van onze basiskwaliteit.		Kwaliteitsbeleid woningen

Hoofddoel	Koppeling met strategische				
	Subdoel	koers 2022+	Doelen Actium	Meetbaar via	Link met
7 Betaalbare duurzame energie	7.1 Tegen 2030 universele toegang tot betaalbare, betrouwbare en moderne energiediensten garanderen.	Goede duurzame woningen	Onderdeel van betaalbare huisvesting is betaalbaar energieverbruik. Teneinde betaalbaar energieverbruik te realiseren investeren we in het verduurzamen van onze woningen. Dit doen we via onze pijler ecologisch verantwoord werken, waarbij we streven naar het gebruik van zoveel mogelijk duurzame energiebronnen.	- Energieprestatiescore per vhe - Aantal verduurzaamde woningen - CO2-uitstoot per vhe - Aantal woningen met energielabel per gemeente	Kwaliteitsbeleid woningen Kernteam energiecrisis Programma verduurzaming bestaand bezit
11 Duurzame veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen	11.1 Tegen 2030 voor iedereen toegang voorzien tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting en basisdiensten, en sloppenwijken verbeteren.	Goede duurzame woningen Goed samenleven in een fijne woonomgeving	BETAALBARE HUISVESTING REALISEREN EN BEHOUDEN IS DE KERN VAN ONS BESTAAN.	- Woningvoorraad en transformatie naar gemeente, naar huurprijsklasse en naar energielabel/energie-index - Aantal verhuringen - Passend toewijzen - Aantal verhuringen naar inkomen in relatie tot huishoudensgrootte, naar huurprijsklasse. - Aantal niet-reguliere toewijzingen - Aantal bemiddelingen naar reden - Aantal gehuisveste statushouders	Portefeuillestrategie Prestatieafspraken Leefbaarheidsprogramma

Hoofddoel	Koppeling met strategische				
	Subdoel	koers 2022+	Doelen Actium	Meetbaar via	Link met
	11.3 Tegen 2030 inclusieve en duurzame stadsontwikkeling en capaciteit opbouwen voor participatieve, geïntegreerde en duurzame planning en beheer van menselijke nederzettingen in alle landen.	Goede duurzame woningen Goed samenleven in een fijne woonomgeving		Nog nader te ontwikkelen	Portefeuillestrategie Prestatieafspraken Duurzaamheidsbeleid Leerbaarheidsprogramma
	11.6 Tegen 2030 de nadelige milieu-impact van steden per catia reduceren, ook door bijzondere aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit en aan het gemeentelijk en ander afvalbeheer.	Goede duurzame woningen Goed samenleven in een fijne woonomgeving We werken ecologisch verantwoord		Nog nader te ontwikkelen	Duurzaamheidsbeleid
12 Verantwoorde consumptie en productie	12.2 Tegen 2030 het duurzame beheer en het efficiënte gebruik van natuurlijke hulpbronnen realiseren.	We werken ecologisch verantwoord	We informeren onze medewerkers en partners over het gedachtengoed van The Natural Step	Nog nader te ontwikkelen	Duurzaamheidsbeleid
	12.5 Tegen 2030 de afvalproductie aanzienlijk beperken via preventie, vermindering, recyclage en hergebruik.		Circulair bouwen	Nog nader te ontwikkelen	Duurzaamheidsbeleid
	12.8 Tegen 2030 garanderen dat mensen overal beschikken over relevante informatie over en zich bewust zijn van duurzame ontwikkeling en levensstijlen die in harmonie zijn met de natuur.		- We stimuleren duurzaam huurdersgedrag - We informeren onze medewerkers en partners over het gedachtengoed van The Natural Step	Nog nader te ontwikkelen	Duurzaamheidsbeleid

Hoofddoel	Koppeling met strategische koers 2022+				
	Subdoel		Doelen Actium	Meetbaar via	Link met
13 Klimaatverandering tegengaan	13.1 De veerkracht en het aanpassingsvermogen versterken van met klimaat in verband te brengen gevaren en natuurrampen in alle landen.	We werken ecologisch verantwoord	- We bouwen natuurinclusief en klimaatadaptief	Nog nader te ontwikkelen	Duurzaamheidsbeleid Investeringsstatuut en kwaliteitseisen nieuwbouw
	13.2 Maatregelen inzake klimaatverandering integreren in nationale beleidslijnen, strategieën en planning.		- We bouwen natuurinclusief en klimaatadaptief	Nog nader te ontwikkelen	Duurzaamheidsbeleid Investeringsstatuut en kwaliteitseisen nieuwbouw
	13.3 De opvoeding, bewustwording en de menselijke en institutionele capaciteit verbeteren met betrekking tot mitigatie adaptatie, impactvermindering en vroegtijdige waarschuwing inzake klimaatverandering.		- We stimuleren duurzaam huurdersgedrag - We informeren onze medewerkers en partners over het gedachtengoed van The Natural Step	Nog nader te ontwikkelen	Duurzaamheidsbeleid Investeringsstatuut en kwaliteitseisen nieuwbouw
15 Beschermde ecosystemen, bossen en biodiversiteit	15.2 Tegen 2020 de implementatie bevorderen van het duurzaam beheer en van alle soorten bossen, de ontbossing een halt toeroepen, verloederde bossen herstellen en op duurzame manier bebossing en herbebossing mondiaal opvoeren.	We werken ecologisch verantwoord	- We passen alleen FSC hout toe - We stimuleren en bevorderen de toepassing van circulaire grondstoffen en reduceren afval door te hergebruiken teneinde onder meer de ontbossing tegen te gaan.	Nog nader te ontwikkelen	Duurzaamheidsbeleid Investeringsstatuut en kwaliteitseisen nieuwbouw

Hoofddoel	Koppeling met strategische koers 2022+				
	Subdoel		Doelen Actium	Meetbaar via	Link met
	15.5 Dringende en doortastende actie ondernemen om de aftakeling in te perken van natuurlijke leefgebieden, het verlies van biodiversiteit een halt toe te roepen en de met uitsterven bedreigde soorten te beschermen en hun uitsterven te voorkomen.	Goed samenleven in een fijne woonomgeving	Bij de aanleg van groen in onze wijken bij nieuwbouw en renovatie maken we bewuste keuzes ter bevordering van de biodiversiteit in onze wijken en buurten.	Nog nader te ontwikkelen	Duurzaamheidsbeleid Investeringsstatuut en kwaliteitseisen nieuwbouw



04. FINANCIËN

WE ZIJN FINANCIËEL GEZOND

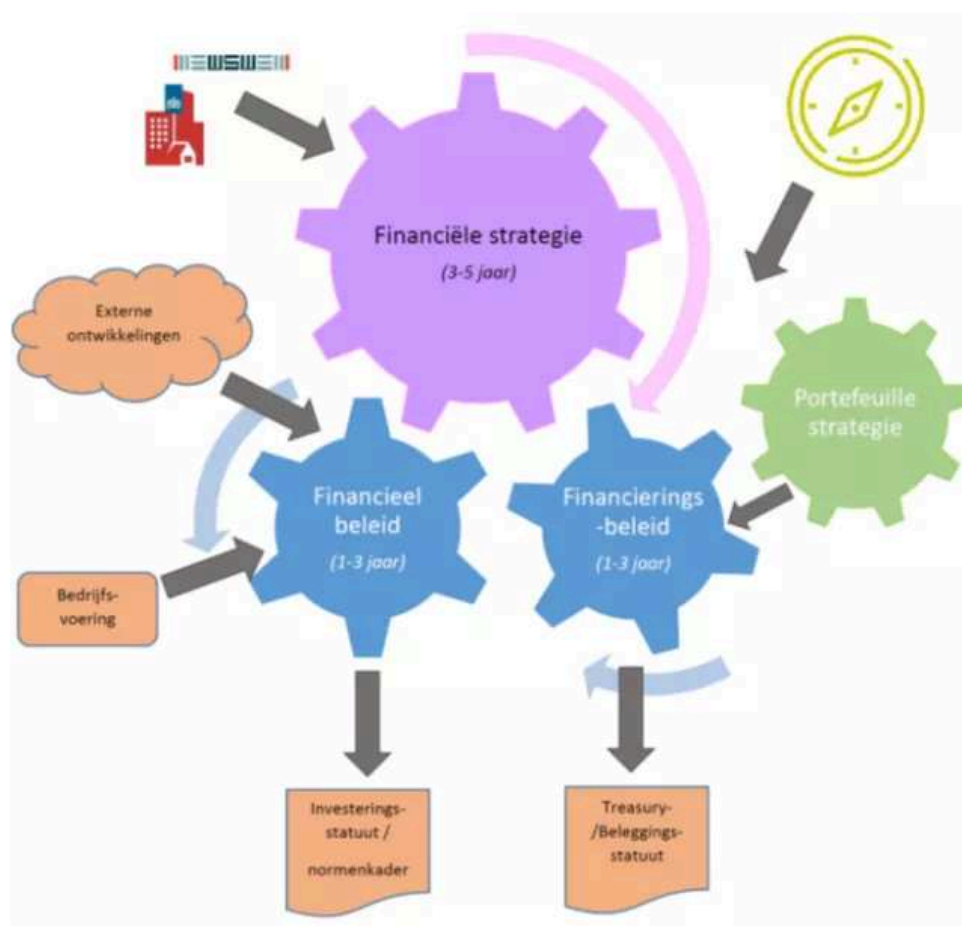
4.1 Financiële strategie

In 2018 herijkten we onze financiële strategie. Deze strategie is nog steeds van toepassing. De financiële strategie moet de lange termijn financiële continuïteit van Actium waarborgen. Wij sluiten daarbij aan bij de eisen die vanuit extern toezicht worden gesteld. Door rekening te houden met mogelijke risico's die Actium loopt en haar risicobereidheid stelt Actium haar eigen interne financiële ratio's vast. De financiële strategie stelt eisen aan de financiële ratio's, ongeacht de keuzes voor de vastgoedportefeuille en de bedrijfsvoering. De verbinding met deze bedrijfsactiviteiten is nader vastgelegd in het financiële beleid. Daarbij blijft de financiële strategie boven alles randvoorwaardelijk.

4.1.1 Positionering en samenhang

In 2023 is het financieel beleid opnieuw vastgesteld. Het financieel beleid geeft, aanvullend op de financiële strategie, nadere duiding aan de door ons te hanteren financiële normen, in afstemming met de bedrijfsactiviteiten.

De samenhang tussen de diverse strategie- en beleidsvormen vertalen we in het volgende overzicht:



4.1.2 Risicobereidheid

Gezien onze maatschappelijke doelstellingen kiest Actium ervoor om een risicobewuste corporatie te zijn. Om ons vermogen optimaal te kunnen inzetten ten behoeve van onze volkshuisvestelijke doelen gaan we weloverwogen om met mogelijke risico's. Dat is zichtbaar in de huidige gezonde financiële positie. Wij proberen risico's zoveel mogelijk te beperken, mits de (kosten van de) beheersmaatregelen in een gezonde relatie staan tot de hoogte van de mogelijke risico's, passend bij onze taakstelling. Deze risicobereidheid vertaalt zich onder meer in het aanhouden van een hogere financiële buffer dan voorgeschreven door de externe toezichthouder en een voorkeur voor een zekere bedrijfsvoering boven eventuele resultaatmaximalisatie.

We werken in een wereld waarin veel verandert als het gaat om toezicht en wet- en regelgeving. Ook spelen er maatschappelijke ontwikkelingen die direct of indirect invloed hebben op ons beleid. Dat brengt risico's met zich mee. De huidige woningmarkt, de economische en geopolitieke situatie en de ontwikkelingen in de bouwsector geven de nodige onzekerheden. We zien echter ook dat we als corporatie en grote opgave hebben. Voorzichtigheidshalve hanteren we daarom een veiligheidsmarge en zijn onze eigen streefnormen strenger dan die van de Aw/WSW.

4.1.3 Kaders financiële strategie

Met onze financiële strategie willen we de financiële continuïteit waarborgen; binnen de vastgestelde kaders vanuit wet- en regelgeving. Dit doen we door sturing op onze financiële ratio's. Deze zijn vastgesteld vanuit de volgende subdoelen met de in de financiële strategie vastgelegde kaders/ratio's.

1. We zetten de kasstromen maximaal in voor de realisatie van onze volkshuisvestelijke opgaven.
2. We dragen zorg voor voldoende solvabiliteit om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen en om daarmee financieel te blijven.
3. Het resultaat op onze primaire bedrijfsvoering is positief. We zijn financieel in control door het stellen van en sturen op normen voor een aantal beïnvloedbare uitgaven, gericht op een passende prijs-prestatieverhouding.
4. We streven naar vermogensontwikkeling door te sturen op de financiering in relatie tot waardecreatie.
5. We streven naar waardeontwikkeling door het hanteren van een toetsingskader voor investeringen.

Met het stellen van kaders vanuit de financiële strategie geven we richting aan ons beleid en aan (meerjaren-)plannen.

Sturing

Bij het maken van keuzes voor de optimale inzet van onze financiële middelen hanteren we de volgende kaders:

Ad 1) Maximaal inzetten van de kasstromen

We streven naar het maximaal inzetten van onze kasstromen voor de volkshuisvestelijke opgave. Deze opgave bepalen we vanuit de portefeuillestrategie. Met behulp van een strategisch beleidsinstrument (SAM) beoordelen we de haalbaarheid van de gewenste transformatie in onze vastgoedportefeuille. Bij eventuele ruimte in de kasstromen zoeken we naar realistische invulling van die ruimte. Uitgangspunt is om onze kasstromen zo veel mogelijk in te zetten voor onze volkshuisvestelijke taak. Dit is een terugkerend proces. De invulling kunnen we vanuit verschillende beleidsgebieden invullen.

Bij het maken van de keuzes voor optimale inzet van de kasstromen hanteren we een kader voor de rentedekkingsgraad, te weten de ICR (Interest Coverage Ratio).

Ad 2) Financiële continuïteit

Investeren en financiering, maar ook het eigen vermogen en de ontwikkeling daarvan hangen nauw met elkaar samen. Dat heeft te maken met de functies die het eigen vermogen vervult. Het eigen vermogen vervult naast de bufferfunctie een financieringsfunctie. De eerste functie spreekt voor zich; indien risico's optreden die nog niet waren ingecalculeerd, kan het eigen vermogen worden aangesproken. Van de tweede functie maken we gebruik bij investeringen in sociaal onroerend goed (DAEB-investeringen).

Het eigen vermogen heeft ook een vangnetfunctie. Als de beleidswaarde van een investering toch niet geheel dekkend is voor de investeringskosten, kunnen we op beheerste wijze additioneel gebruik maken van eigen vermogen.

Het is daarom belangrijk een goed inzicht te hebben in de vermogenspositie en de ontwikkeling daarvan. Ook is het nodig om voor de buffer- en financieringsfunctie een minimum niveau te hanteren; slechts voor zover het eigen vermogen zich dan boven die grens begeeft, kan sprake zijn van een vangnet, zoals hiervoor beschreven.

We bewaken de financiële continuïteit door te sturen op de solvabiliteit. De solvabiliteit geeft de verhouding weer van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Een andere norm die de (ontwikkeling van de) financiële continuïteit weergeeft, is de Loan to Value (LtV). Deze ratio geeft de verhouding van het vreemd vermogen weer ten opzichte van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, gewaardeerd op beleidswaarde. Omdat deze waarderingsgrondslag, evenals waardesturing, nog in ontwikkeling is, hanteren we onze eigen norm voor de LtV.

Ad 3) Positief resultaat primaire bedrijfsvoering

Het positieve resultaat op de primaire bedrijfsvoering wordt in eerste instantie weergegeven door de operationele kasstromen. Aanvullend stellen we normen voor de hoogte van de netto beïnvloedbare bedrijfslasten. De normen worden jaarlijks herijkt en vastgelegd in de kaderbrief. De kaderbrief is de start van de planning & controlcyclus en geeft richting en kaders aan het opstellen van het jaarplan voor het aankomende jaar.

Ad 4) Vermogensontwikkeling

We willen voorkomen dat we te veel vreemd vermogen aantrekken en daarmee onze financiële continuïteit in gevaar brengen. Daarom stellen we een grens aan de hoogte van de marktwaarde van de leningen in relatie tot de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit. Dit is het financieringsplafond. Voorheen werd dit plafond bepaald op basis van de nominale waarde van de leningen, maar dit bleek voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) niet voldoende zekerheid te geven bij liquidatie. Vandaar dat er in het nieuwe gezamenlijke beoordelingskader is gekozen voor de zogenaamde discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio), waarbij niet alleen naar de marktwaarde van het bezit, maar ook naar de marktwaarde van de leningen wordt gekeken. Deze dekkingsratio is door de Aw en WSW gezet op 70 procent en is gelijk aan de interne norm die Actium hiervoor hanteert. Gezien de ruimte die er zit in de andere ratio's waar Actium op stuurt en waar wel een eigen scherpere interne norm wordt gehanteerd, zien we geen noodzaak om hiervoor een eigen scherpere signaalnorm te bepalen. Er zit voldoende ruimte op de ratio om tijdig bij te sturen bij een (forse) waardedaling van de marktwaarde van het bezit en/of een (forse) stijging van de marktwaarde van de leningen. Ditzelfde geldt voor de onderpandratio.

Ad 5) Toetsingskader investeringen

We streven naar het maximaal inzetten van onze middelen voor de volkshuisvestelijke opgave. Deze opgave bepalen we vanuit de portefeuillestrategie. Investeringsbeslissingen plaatsen we voornamelijk in het licht van de volkshuisvestelijke belangen, mits passend binnen de financiële meerjarenbegroting.

Individuele investeringsbesluiten worden getoetst aan de meerjarenbegroting en aan het investeringsstatuut. Hierin liggen de financiële kaders vast per investeringsproduct (productmarktcombinatie).

4.1.4 Normen financiële ratio's

In onderstaand overzicht staan de normen die wij hanteren voor de financiële ratio's. De normen van de externe toezichthouder Aw en van borgstellen WSW staan ook in het overzicht. De interne normen zijn minimaal gelijk aan de externe normen. In het financieel beleid leggen wij vast hoe wij onze interne normen hebben bepaald. Deze worden jaarlijks beoordeeld en indien nodig herijkt. Onderstaande normen zijn gehanteerd voor de begroting 2024.

Definitie	Norm extern (DAEB)	Norm intern (DAEB)	Norm extern (niet- DAEB)	Norm intern (niet- DAEB)
Interest Coverage Ratio (ICR)	min. 1,4	min. 1,6	min. 1,8	min. 1,8
Rentedekkingsgraad; het operationele resultaat exclusief rentelasten ten opzichte van de rentelasten				
Loan to Value	max. 85%	max. 80%	max. 75%	max. 75%
Maximaal percentage van de nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde van het bezit				
Solvabiliteit	min. 15%	min. 15%	min. 40%	min. 40%
Minimaal percentage van het eigen vermogen in relatie tot het balanstotaal op basis van de beleidswaarde				
Dekkingsratio	max. 70%	max. 70%	max. 70%	max. 70%
Maximaal percentage van de schuld gewaardeerd op marktwaarde ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit				
Onderpandratio	max. 70%	max. 70%	max. 70%	max. 70%
Maximaal percentage van de schuld gewaardeerd op marktwaarde ten opzichte van de in onderpand gegeven materiële vaste activa gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat				

In november 2024 is er een addendum op het financieel beleid 2023 vastgesteld in verband met beleidswaarde 2.0.

4.2 Jaarresultaat en financiële positie

In dit hoofdstuk geven we inzicht in het jaarresultaat en in de belangrijkste financiële ratio's per jaareinde 2024. De interne normen van de financiële ratio's zijn vastgelegd en toegelicht in de vorige paragraaf.

Jaarresultaat 2024

Het jaarresultaat 2024 na belastingen bedraagt € 143,0 miljoen positief. Vorig jaar was het resultaat € 52,5 miljoen negatief; een resultaatstijging van 195,5 miljoen.

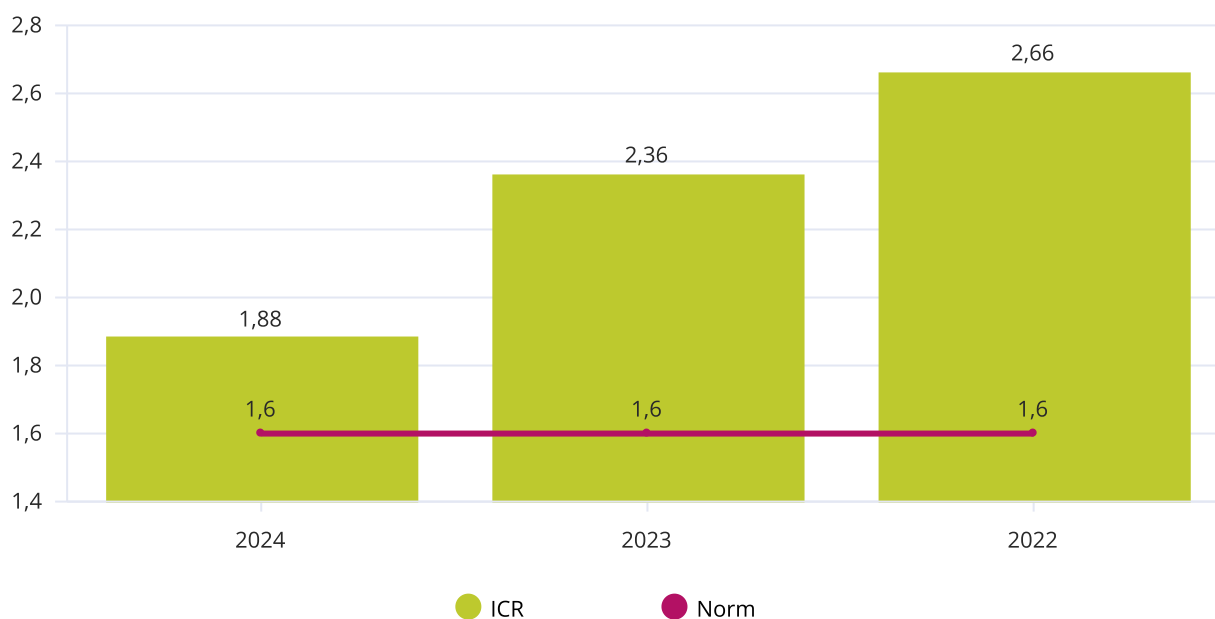
Het genormaliseerde resultaat is € 7,6 miljoen lager dan vorig jaar en bedraagt over 2024 € 14,4 miljoen. De afname wordt met name veroorzaakt door het lagere verkoopresultaat in verband met de verkoopstop en de hogere onderhoudskosten.

De volgende tabel toont de opbouw van het financiële resultaat van 2024 ten opzichte van 2023.

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	44.090	47.166
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	928	4.412
Netto resultaat overige activiteiten	175	121
Overige organisatiekosten	-5.785	-6.205
Kosten leefbaarheid	-1.037	-736
Financiële baten en lasten	-16.368	-15.471
Resultaat deelnemingen	-34	-27
Belastingen	-7.526	-7.227
Genormaliseerd resultaat na belastingen	14.443	22.033
Waardeverandering financiële vaste activa en effecten	1.131	-7
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127.385	-74.548
Resultaat na belastingen inclusief waardeveranderingen	142.960	-52.521

Interest coverage ratio

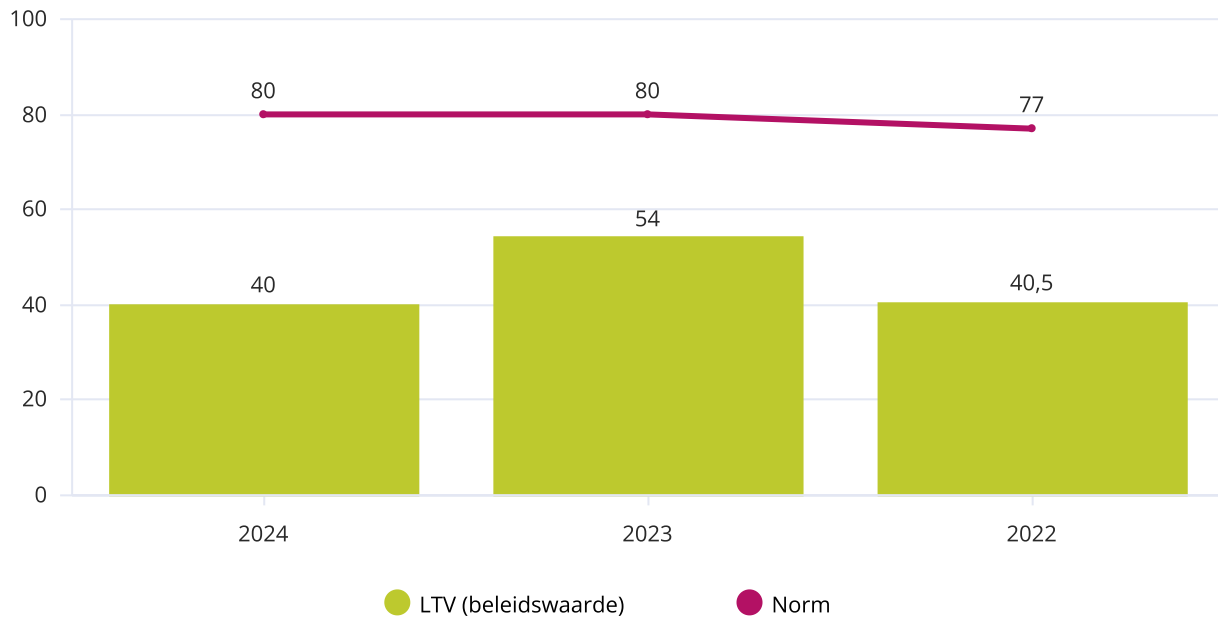
De ICR geeft aan in hoeverre we in staat zijn om te voldoen aan bruto rente-uitgaven uit de kasstroom uit operationele activiteiten (inclusief vennootschapsbelasting) voor rente-ontvangsten en rente-uitgaven. Wij gebruiken intern een normwaarde van 1,6 (AW en WSW hanteren 1,4).



In 2024 realiseerden we een ICR van 1,87 (realisatie 2023 2,36). Dit was lager dan de begrote ICR van 2,21. De lagere ICR kan worden verklaard door een lagere operationele kasstroom.

Loan to Value

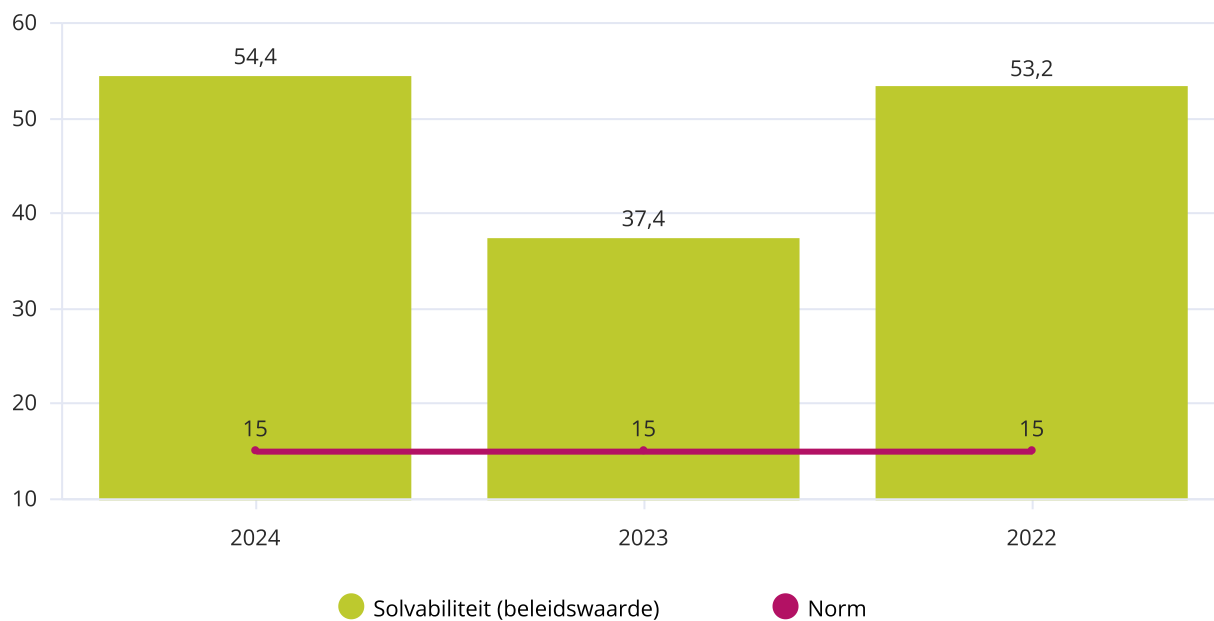
De Loan to Value (waardering op beleidswaarde) geeft de financiering uitgedrukt in een percentage van de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit weer. De Loan to Value voor 2024 komt uit op 40,0 procent. Wij hanteren intern een normwaarde van 65 procent (AW en WSW hanteren een norm van 70 procent voor DAEB) op basis van de beleidswaarde 2.0.



Solvabiliteit

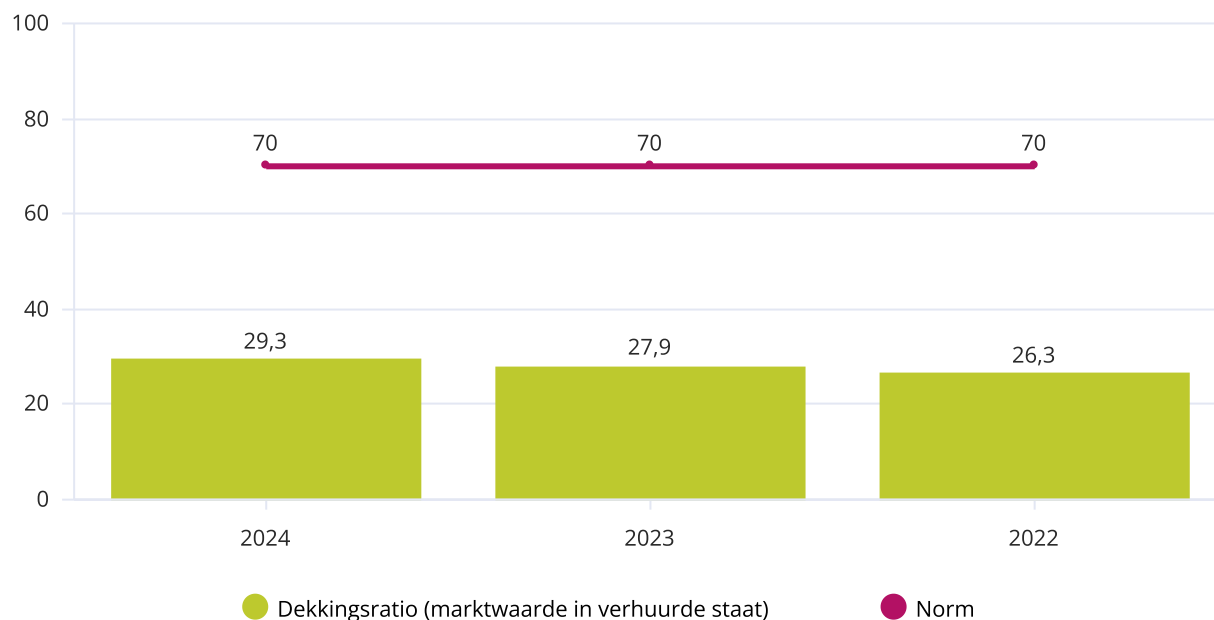
De solvabiliteit (bij waardering op beleidswaarde) geeft aan welk deel van onze bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen (inclusief herwaarderingsreserve). En welk deel we financierden met vreemd vermogen. De solvabiliteit geeft aan of we op lange termijn aan onze verplichtingen kunnen voldoen. De solvabiliteit voor 2024 komt uit op 54,4 procent op basis van beleidswaarde 2.0.

De intern gehanteerde norm is 30 procent, gelijk aan de norm van het Aw en WSW.



Dekkingsratio

De dekkingsratio (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) geeft het plafond aan van de borgingsfaciliteit van het WSW. Deze wordt bepaald door het schuldrestant van de bij het WSW geborgde leningen in verhouding tot de marktwaarde in verhuurde staat van het bij het WSW ingezette onderpand. De intern gehanteerde norm is 70 procent (Aw en WSW: 70 procent).



4.3 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen

4.3.1 Waardeontwikkeling vastgoed

De marktwaarde in verhuurde staat (vervolg marktwaarde) en de beleidswaarde bepalen we op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het waarderingshandboek.

Marktwaarde

In de jaarrekening moeten woningcorporaties de activa waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Dit is vastgelegd in de Woningwet.

De marktwaarde van onze activa bedraagt in 2024 € 2.207 miljoen. Deze berekening is gebaseerd op de basisvariant voor onze woningen en woonwagens en de full versie voor ons overig bezit (BOG, MOG, ZOG). In 2023 bedroeg de marktwaarde € 2.030 miljoen. Dit betekent een stijging van € 176 miljoen oftewel een waardestijging van 8,7 procent.

De stijging van de marktwaarde in 2024 van € 176 miljoen wordt verklaard door:

Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat 2024 (x € 1 mln)

Vorraadmutaties	3
Mutatie vastgoedgegevens	79
Methodische wijzigingen handboek en software	15
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-105
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	184
Totale stijging 2024	176

Beleidswaarde

Vanaf jaarrekening 2024 wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een aantal gewijzigde uitgangspunten:

- Het aanpassen van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij een sociale verhuurder (4,17% voor DAEB t.o.v. de oude discontovoet van 5,50% - 8,61%).
- In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur geldt, wordt vervangen door onderhoud op basis van een Meer Jaren Onderhoud Begroting (MJOB), met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
- Verplichtingen: de Nationale Prestatieafspraken (NPA) om E, F en G labels uit te faseren. Per label is een concreet investeringsbedrag berekend dat in de beleidswaarde opgenomen moet worden. Deze bedragen zijn gebaseerd op een modelmatige doorrekening.

Bij de beleidswaarde berekening is rekening gehouden met het beschikbaar blijven van de woningen in exploitatie en worden niet uitgepond. Beschikbaarheid laat een afslag zien van € 340 miljoen.

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt de huur na mutatie op de markthuur gezet en worden woningen uitgepond als dit een hogere marktwaarde oplevert. Als corporatie hebben we de maatschappelijke taak om woningen te blijven verhuren voor een betaalbare huurprijs en zullen we deze waarde dus nooit ontvangen. Deze keuze voor betaalbaarheid geeft een daling van de marktwaarde van € 627 miljoen.

Verder wijken onze kosten voor kwaliteit en beheer af van de normatieve kosten die beleggers hanteren. Dit heeft onder meer te maken met de uitgaven die we doen voor onze hogere onderhoudseisen en leefbaarheid. Voor onze onderhoudslasten bedraagt de afslag € 315 miljoen en voor onze beheerlasten bedraagt dit € 86 miljoen.

Als laatst wordt de marktdisconteringsvoet vervangen door de sociale disconteringsvoet. Deze bedraagt voor het DAEB bezit 4,17% en voor Niet-DAEB 4,70%. Dit geeft een stijging van € 549 miljoen.

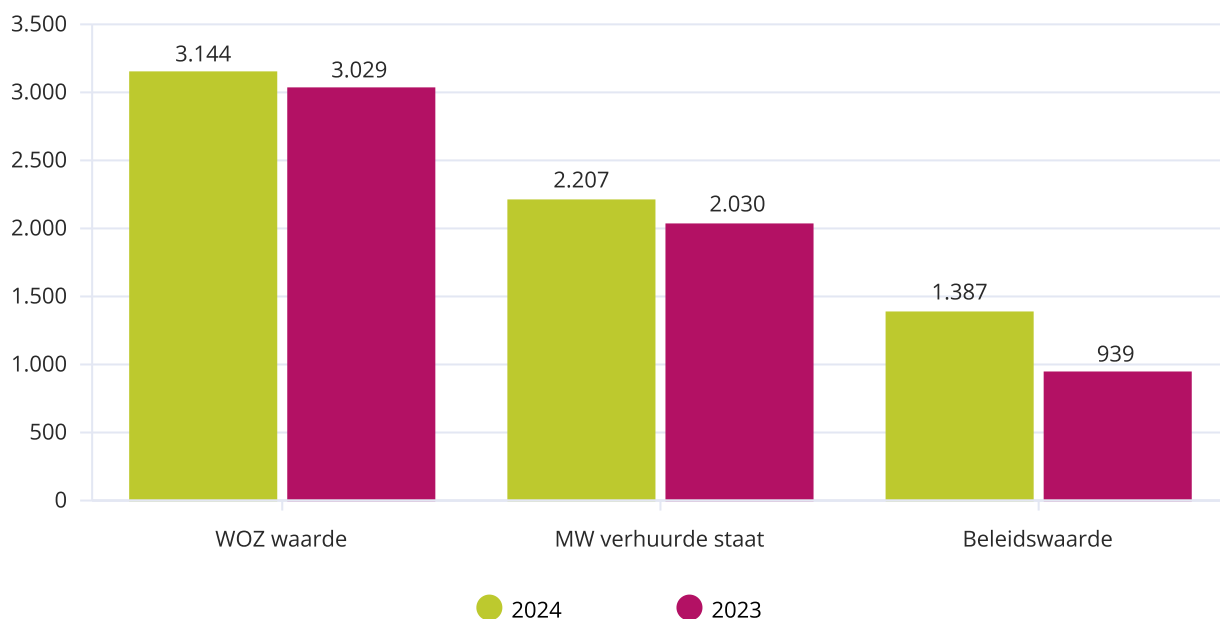
Daarmee komt de beleidswaarde uit op € 1.387 miljoen.

WOZ waarde

De gemeenten hebben de waarde van ons bezit voor de onroerendzaakbelasting getaxeerd op € 3.144 miljoen (prijsspeil 1 januari 2023). Volgens de jaarrekening 2023 bedroeg de WOZ-waarde € 3.029 miljoen (prijsspeil 1 januari 2022). Dit betekent voor 2024 een waardestijging van 3,8 procent voor het totale bezit.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de waardering van de activa in 2024 bij toepassing van de verschillende waarderingmethodieken.

Waardeverandering van de activa

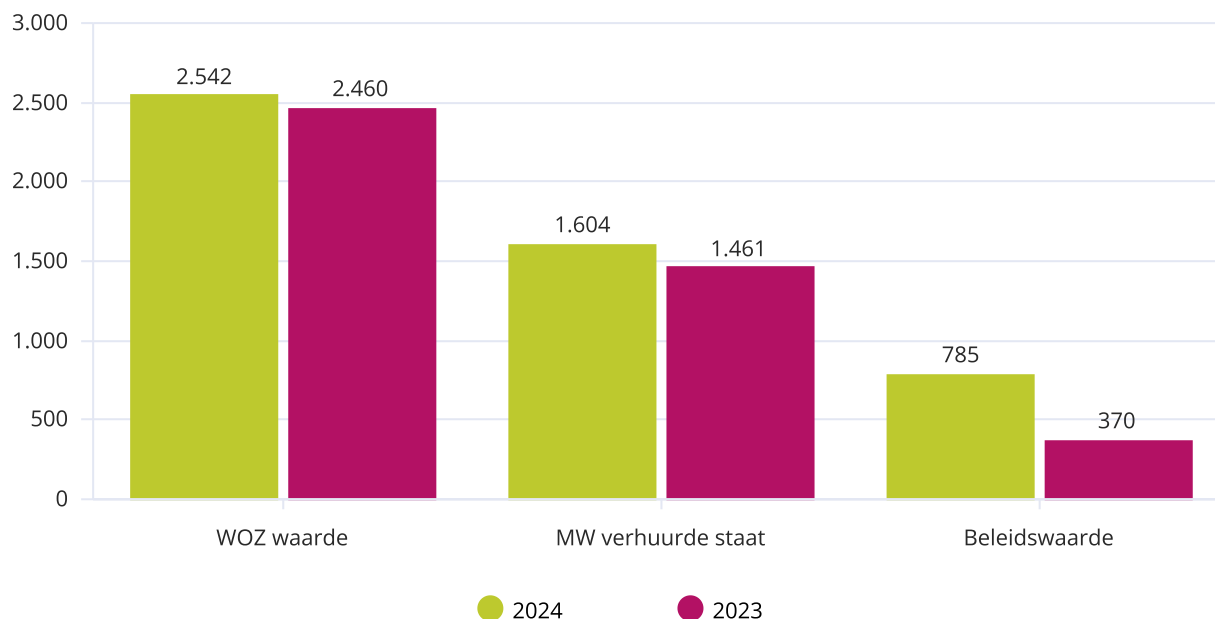


4.3.2 Waardeontwikkeling vermogen

Ons eigen vermogen is in 2024 met € 143 miljoen, zijnde het positieve jaarresultaat, gestegen naar € 1.604 miljoen. Het gerealiseerde resultaat over 2024 is daarmee € 134 miljoen hoger dan begroot (€ 9 miljoen). Dit verschil is voornamelijk te verklaren door de waardeverandering van de vastgoed portefeuille (+/- €128 miljoen).

De hoogte van het eigen vermogen hangt sterk af van de gehanteerde waarderinggrondslagen voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De volgende grafiek laat het eigen vermogen zien bij de verschillende waarderingstoepassingen.

Eigen vermogen 2024



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

Actium maakt een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, en bedraagt € 820 miljoen.

Dit impliceert dat circa 51 procent van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Verklaring verschil eigen vermogen

Het eigen vermogen volgens de balans, is gebaseerd op de waardering van de activa op de marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van winstmaximalisatie met markthuren of uitponden bij mutatie en minimale normen voor beheer en onderhoud. Wij hebben de maatschappelijke plicht om voldoende betaalbare woningen te (blijven) verhuren aan onze doelgroep. Deze woningen moeten voldoen aan onze interne kwaliteitseisen, want wij willen goede service bieden aan onze huurders. We voelen ons verantwoordelijk voor hun leefomgeving en wooncomfort. Genoemde factoren leiden tot een lager vermogen van € 820 miljoen (circa €50k per gewogen vhe). Dit is onze maatschappelijke inbreng.

4.4 Kasstromen

Het jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door effecten van boekhoudkundige aard. Met name door af- en opwaarderingen vastgoed en de onrendabele top van te ontwikkelen vastgoed. De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2024 zijn:

	Realisatie	Begroting	Verschil	Verschil in %
Operationele kasstroom	14,0	20,4	-6,4	-31%
(Des)investeringskasstroom	-64,3	-99,1	34,8	-35%
Financieringskasstroom	47,1	78,8	-31,7	-40%
	-3,2	0,1	-3,3	

Toelichting operationele kasstroom

De operationele kasstroom komt € 6,4 mln lager uit dan begroot. Dit wordt vooral veroorzaakt door de volgende posten:

- Meer huur ontvangen (€ 1,4 mln)
- Minder ontvangen vergoedingen (€ 0,7 mln)
- Minder renteontvangsten (€ 0,2 mln)
- Meer betalingen aan werknemers (€ 0,2 mln)
- Meer onderhoud (€ 9,4 mln)
- Minder overige bedrijfsuitgaven (€ 1,8 mln)
- Minder betaalde interest (€ 0,7 mln)
- Minder sectorspecifieke heffing (€ 0,7 mln)
- Meer Vennootschapsbelasting (€ 0,3 mln)

Toelichting (des)investeringskasstroom

De (des)investeringskasstroom komt € 34,8 mln lager uit voornamelijk door:

- Uitstellen van nieuwbouwprojecten (€ 17 mln)
- Uitstellen van woningverbeteringen (€ 19,7 mln)
- Niet begroot aankoop eenheden (1,9 mln)

4.5 Financiering en Renterisicobeheer

4.5.1 Financiering

De basis voor onze financiering is het Treasury- en beleggingsstatuut, dat in 2023 is vastgesteld en het financieringsbeleid, dat in 2024 is geformuleerd. Deze documenten vormen de fundamenteën van ons beleid en bieden richtlijnen voor het beheer van financiële middelen en het minimaliseren van risico's.

Beleid

Voor een kapitaalintensieve organisatie is het, om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen, van belang de juiste keuzes te maken in de financiering van onze activiteiten. Ons financieringsbeleid kent de volgende subdoelstellingen die zijn opgenomen in het treasury- en beleggingsstatuut:

- blijvend toegang tot de geld- en kapitaalmarkt om te voldoen aan de betalingsverplichtingen en de mogelijkheid om nieuwe projecten te financieren;
- het identificeren en het beheersbaar houden van risico's.

Financiering en financierbaarheid voeren we uit onder de regeling van het Treasury- en beleggingsstatuut.

Uitgangspunt in dit statuut is dat we voldoen aan de Aw/WSW-voorschriften. Ons primaire doel is het minimaliseren van de gemiddelde vermogenskostenvoet en het egaliseren van renterisico's in de tijd. De normen en streefwaarden die we daarbij hanteren zijn vastgelegd in het Financieringsbeleid en vallen binnen de normen van het Financieel beleid en het Treasury- en beleggingsstatuut.

We zijn voor de financiering van de bedrijfsactiviteiten, dus ook voor investeringen, voor een belangrijk deel aangewezen op vreemd vermogensverschaffers. Doorgaans zijn dat de BNG en de Waterschapsbank. Vanaf 2020 is er wel een verandering ontstaan en komen er andere vermogensverschaffers bij zoals Achmea, Aegon en vanaf 2024 ING bank. Verschaffers van vreemd vermogen zijn daartoe alleen bereid als zij er voldoende vertrouwen in hebben dat wij steeds in staat zijn om rentebetalingen en aflossingen te voldoen. Bij dat vertrouwen speelt het WSW een belangrijke rol. Daarom wordt in het statuut, waar nodig, op parameters van het Aw/WSW aangesloten.

Veruit de belangrijkste eis is de kasstroomtoets (ICR). Jaarlijks voert het Aw/WSW een toets uit op de bij Corpdata ingediende informatie (dPi). Deze toets laat zien in hoeverre de zogenaamde operationele kasstroom voor de komende vijf jaar (steeds) toereikend is om renteverplichtingen te voldoen. Het gaat hier om prognosegegevens die uiteraard zo realistisch mogelijk moeten zijn.

Daarnaast beoordeelt het Aw/WSW de verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van de materiële vaste activa in exploitatie, gemeten naar de beleidswaarde (Loan to Value).

Bedrijfsactiviteiten worden in eerste instantie gefinancierd met eigen middelen. Het aantrekken van middelen is afhankelijk van het tempo waarin verkopen van bestaande woningen worden geëffectueerd en investeringen in nieuwbouw en herstructurering plaatsvinden. Financiering op maat is hierbij gewenst en noodzakelijk. Onze financieringsbehoefte wordt bepaald door de financiële meerjarenprognose voor vijf jaar. Vanuit de jaarlijkse begroting vloeit een prognose voor één jaar voort. Deze prognose verwerken we in het treasury jaarplan. Het vormt de basis voor de uitvoering, de aansturing van en de controle op de treasury werkzaamheden voor het komende jaar. In de tertiaire rapportage nemen we de nieuwe prognose met betrekking tot de liquiditeitsbehoefte op tot het einde van het jaar. Hierbij maken we een analyse van de verschillen ten opzichte van het jaarplan.

Op basis van de kasstroomprognose stellen we het treasury jaarplan op als onderdeel van de begroting. In dit plan beschrijven we de operationele acties met betrekking tot de treasury, zoals het aflossen en aantrekken van leningen.

Het treasury- en beleggingsstatuut (TS), het Financieringsbeleid (FB) en de Administratie Organisatie/Interne Controle (AO/IC) binnen het vastgestelde reglement financieel beleid en beheer, bepalen de spelregels waarbinnen we treasury-activiteiten uitvoeren. Het treasury jaarplan is ondergeschikt aan de geldende wet- en regelgeving en/of het TS en/of het FB en of de AO/IC van Actium.

Leningenportefeuille

Ultimo 2024 zijn onze materiële vaste activa (op beleidswaarde) voor 41% gefinancierd met vreemd vermogen. Van het schuldrestant van € 569,7 mln eind 2024 inclusief € 15,3 mln wat nog opgenomen kan worden, wordt € 564,1 mln (99,0%) geborgd door het WSW. € 5,6 mln (1,0%) wordt geborgd door gemeenten. De aflossingsverplichting 2025 is € 6,5 mln en is verantwoord onder kortlopende schulden.

Naar aanleiding van de beoordeling van de financiële positie heeft het WSW op 24 juli 2024 verklaard dat wij voldoen aan hun eisen van kredietwaardigheid. Het borgingsplafond, wat het maximale bedrag aan geborgde leningen is, komt voor 2024 uit op € 576,4 mln. Voor 2025 en 2026 is dit voorlopig € 654,9 mln en € 783,2 mln. Dit borgingsplafond is gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose 2024-2026.

In 2024 losten we een totaal van € 13,1 mln aan leningen af. In 2024 zijn er zes nieuwe leningen ontvangen met een totaal bedrag van € 72,5 mln. Daarnaast is er een bedrag van € 12,3 mln teruggeplaatst van de roll-over leningen met variabele hoofdsom. Per saldo bedraagt de kasstroom uit financieringsactiviteiten € 47,1 mln.

De in 2021 aangetrokken obligolening met een variabele hoofdsom van € 11,6 mln als onderdeel van het borgstelsel van WSW is in 2024 verhoogd naar € 13,0 mln (2,3% van het geborgde schuldrestant ultimo 2024). Deze lening is volledig teruggeplaatst en hierop kan alleen het WSW een beroep doen wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben.

In 2024 trokken we geen leningen aan die nog gestort moeten worden in 2025 of volgende jaren.

De variabele roll-over leningen zijn op balansdatum 2024 niet volledig opgenomen. Er is totaal een bedrag van € 15,3 mln teruggeplaatst. De leningenportefeuille bestaat uit 76 leningen van in totaal achtgeldverstrekkers.

4.5.2 Renterisicobeheer

Bescherming tegen renterisico

Flexibiliteit in financiering is wenselijk en daarvoor worden mogelijkheden binnen onze leningenportefeuille gecreëerd.

We maken daarbij gebruik van roll-over leningen met een variabele hoofdsom. Deze leningen kunnen wij op de door ons gewenste momenten aflossen en weer opnemen. Ultimo 2024 bestaat de leningenportefeuille voor 4,6% uit dit soort leningen. Deze kennen een renteconversie-moment van één week of één maand. Daarnaast hebben wij twee roll-over leningen met een vaste hoofdsom (1,2% van de leningenportefeuille). Uit de roll-over leningen kunnen renterisico's volgen. Om deze risico's af te dekken, maken we gebruik van de volgende derivaatproducten: embedded caps en embedded floors.

De variabele roll-over leningen zijn op balansdatum voor 41% opgenomen.

Renterisico (Aw/WSW methodiek)

Volgens de richtlijnen van het Aw/WSW bestaat het renterisico uit de eindaflossingen en reguliere aflossingen van leningen, renteconversies, opslagherziening van basisrente (voor 50%) en rente-instrumenten. Het Aw/WSW houdt geen rekening met voorgenomen investeringen. Het Aw/WSW beschouwt per jaar minder dan 15% renterisico over de eerste vijf jaren als een laag risico.

Wij hanteren intern de norm van 15%, waaraan jaarlijks wordt voldaan.

Interne organisatie

Binnen de interne organisatie van de treasury-functie is de directeur-bestuurder eindverantwoordelijk en houdt de Raad van Commissarissen (RvC) toezicht. De verschillende rollen en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer.

Onze treasurycommissie (TC) bestaat uit de manager bedrijfsvoering, twee medewerkers P&C (uitvoerenden) en een vaste externe adviseur (Zanders). De directeur-bestuurder en concern-controller zijn als toehoorder aanwezig bij de vergaderingen van de TC.

De TC komt minimaal vier keer per jaar bijeen. Alle besluiten over het aangaan van nieuwe transacties, oversluitingen en alle besluiten die gaan over derivaten worden besproken in de TC. De TC adviseert hierover aan de directeur-bestuurder en de transactievoorstellen worden voor akkoord geparafeerd door de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering. Pas daarna is de medewerker P&C bevoegd tot het uitvoeren van de genomen besluiten. De TC handelt binnen de kaders van het treasury- en beleggingsstatuut, het financieringsbeleid en het treasury jaarplan. In het treasury- en beleggingsstatuut zijn de minimale ratingseisen vastgesteld ter beperking van het krediet-/tegenpartijrisico.

De interne organisatie rondom derivaten is verder uitgewerkt in het treasury- en beleggingsstatuut (TS). Dit statuut is in 2023 geactualiseerd en vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC. In het TS staan de risico's die de treasury functie raken, waaronder het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het tegenpartijrisico en de risico's rondom derivaten en beleggingen. De beheersing van de genoemde risico's vindt plaats door het stellen van kaders en randvoorwaarden in het TS, die verder zijn uitgewerkt in het Financieringsbeleid (FB). Bij besluitvorming vormen de kaders en randvoorwaarden uit het TS en FB het toetsingskader.

Treasury maakt integraal onderdeel uit van de interne sturing en beheersing en is geïntegreerd in de P&C-cyclus. Zo stellen we jaarlijks een treasury jaarplan op als onderdeel van de begroting en rapporteren we ieder tertiaal over de voortgang. Er bestaat functiescheiding in de treasuryfunctie door de front- en de backoffice bij verschillende afdelingen en functionarissen te beleggen.

Om voldoende professionaliteit te waarborgen binnen de toezichthoudende rol van de RvC wordt periodiek een treasury-cursus of -seminar gevolgd. Daarnaast hebben meerdere leden van de RvC een financiële achtergrond.

4.6 Meerjarenperspectief

Jaarlijks met het opstellen van het jaarplan en de financiële (meerjaren-)begroting toetsen we of onze plannen ook meerjarig binnen onze financiële kaders passen. Daarbij houden we ook rekening met de eventuele effecten van bepaalde ontwikkelingen of keuzes op de ratio's, vertaald naar verschillende mogelijke scenario's.

Onderstaande tabel laat de verwachte financiële ratio's zien voor de periode 2025-2029 (bron: Actium jaarplan 2025, inclusief financiële meerjarenbegroting 2025-2029).

Er is geen rekening gehouden met de huurbefriezing die in april 2025 is aangekondigd.

Financiële ratio's	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	2,11	1,98	1,99	1,68	1,54
Loan to Value (Beleidswaarde)	44,3%	48,4%	51,5%	54,6%	60,9%
Solvabiliteit (Beleidswaarde)	52,6%	48,3%	44,8%	40,5%	34,4%
Dekkingsratio (Marktwaarde)	33,3%	35,7%	37,5%	39,2%	42,8%
Onderpandratio (Marktwaarde)	33,1%	35,6%	37,4%	39,2%	42,8%

Belangrijke risicofactoren die van invloed kunnen zijn op onze ratio's zijn:

- politieke ontwikkelingen, onder meer op het gebied van milieubeleid, huurbeleid, woningmarktbeleid;
- belastingen en heffingen (bijvoorbeeld vennootschapsbelasting en WOZ-belasting);
- consequenties wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet;
- marktontwikkelingen in de bouwsector en het risico van prijsstijgingen;
- (prijs-)ontwikkeling in de woningmarkt en de realisatie van verkopen;
- rente-ontwikkelingen op de kapitaalmarkt;
- gevolgen van geo-politieke spanningen in de wereld.

4.7 Verbindingen

We hebben één verbinding: Dingspel Assen BV. Dingspel Assen BV is bij notariële akte opgericht op 15 maart 2007. Vennoten van deze besloten vennootschap waren Woonstichting Actium, Stichting Woningbeheer Assen en Credo Integrale Planontwikkeling BV. Credo Integrale Planontwikkeling BV heeft 33,33 procent van de geplaatste aandelen en Stichting Actium (na de fusie met Stichting Woningbeheer Assen) 66,67 procent van de geplaatste aandelen.

Het doel van de samenwerking met Credo Integrale Planontwikkeling BV is om de transformatie tot stedelijk woongebied van een gedeelte van het oude stadsbedrijventerrein in Assen te realiseren. Deze samenwerking is vastgelegd in het Treanth Consortium.

Dingspel Assen BV heeft ten doel het ten behoeve van de volkshuisvesting ontwikkelen en optimaliseren van woningbouw. Onder meer door de aan- en verkoop van onroerende zaken en het beheren van de verworven locaties. Wij bezitten twee derde deel van het geplaatste aandelenkapitaal van € 18.000. Er zijn tot nu toe geen woningen in de verbinding gerealiseerd. Ter gedeeltelijke financiering van de door Dingspel Assen BV verrichte aankopen, verstrekken wij geldleningen van in totaal nominaal € 1.110.138. Voorwaarden zijn dat deze geldleningen uitsluitend bestemd zijn voor de financiering van locaties binnen het plangebied Havenkwartier. De geldlening is per 1 januari 2024 verlengd met drie jaar en loopt tot 1 januari 2027. Hiervoor is ontheffing door de Autoriteit woningcorporaties ontvangen.

Dingspel Assen BV is niet geconsolideerd meegenomen in de jaarrekening. In 2024 vonden geen nieuwe verwervingen plaats, evenmin zijn opstallen verkocht. Het verschuldigde rentepercentage bedraagt de jaarlijks op 1 januari geldende 1-jaars Euribor, verhoogd met 1 procent. De rente wordt aan het einde van ieder kwartaal voldaan. De verdeling hiervan vindt plaats conform de lening verhouding.

Het resultaat over het boekjaar 2024 bedraagt € 51.542 negatief. In 2023 was dit € 40.051 negatief. Het resultaat wordt in mindering gebracht op het eigen vermogen van Dingspel Assen BV. Voor het aandeel in het negatieve vermogen van Dingspel namen wij geen voorziening op omdat wij ons niet aansprakelijk stelden voor de schulden die door Dingspel zijn aangegaan.

In 2016 hebben wij wel een voorziening getroffen voor de verstrekte geldleningen. Reden hiervoor is de grote afwijking van de WOZ-waarde van de panden ten opzichte van de oorspronkelijke aanschafwaarde waarvoor de geldleningen zijn verstrekt.

De directeur-bestuurder van Actium is tevens bestuurder van de verbinding. Daarmee valt de verbinding ook onder het toezicht van de Raad van Commissarissen van Actium. De jaarrekeningen van de verbindingen worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen, net als activiteiten die in de verbinding plaatsvinden.

Deelneming Dingspel Assen BV wordt gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode. Dat is de nettovermogenswaarde ultimo boekjaar. Dit betekent dat de deelneming wordt gewaardeerd op dezelfde grondslagen als die van Actium. De deelneming heeft een negatief eigen vermogen en daarmee een negatieve netto vermogenswaarde. In naleving van de richtlijn RJ252.402 is geen voorziening getroffen voor de deelneming.

4.8 Fiscaliteiten

Op het gebied van fiscaliteiten wil Actium in control zijn. Daartoe zijn we eerder al gestart met het instellen van een Fiscale commissie die meerdere keren per jaar bijeenkomt om de ontwikkelingen op het gebied van fiscaliteiten te bespreken. Daarnaast is er een fiscaal statuut opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Fiscale strategie

Actium typeert zichzelf als risicobewuste corporatie. Dat wil niet zeggen dat zij in voorkomende gevallen niet zal streven naar een fiscaal optimale positie binnen de grenzen van het fiscaal recht, maar dit moet worden beschouwd in relatie tot onder meer de risico-inschatting en beheersing van kasstromen. Daarom hanteert Actium als maatschappelijke organisatie een hoge ethische norm als het gaat om fiscaliteiten. Passende kernwaarden hierbij zijn: transparant (in communicatie en verantwoording), pragmatisch (in uitvoering en beheersing) en betrouwbaar (richting andere partijen en organisaties).

Fiscale commissie

In haar fiscaal statuut heeft Actium benoemd hoe de rolverdeling, verantwoordelijkheden en taken en bevoegdheden op het gebied van fiscaliteiten zijn belegd. In de Fiscale commissie wordt de voortgang van fiscale aangelegenheden besproken. Naast de fiscale actualiteiten komen ook de verbeterpunten waarop Actium zichzelf wil ontwikkelen aan bod.

Ontwikkelingen

Op 14 december 2023 heeft het Ministerie van Financiën een nieuw BTW vastgoedbesluit gepubliceerd. Dit besluit bevat onder andere wijzigingen in de BTW-behandeling van servicekosten, die ingaan op 1 januari 2025.

In 2024 heeft Actium overleg gevoerd met de Belastingdienst over de servicecomponenten die door de wijzigingen uit het vastgoedbesluit belast worden. Daarnaast is er gesproken over de verhuur van parkeerplaatsen en garageboxen, die onder bepaalde omstandigheden ook met BTW verhuurd hadden moeten worden. Verder is een teruggaaf van BTW overeengekomen met de Belastingdienst voor een deel van de kosten van de geplaatste laadpalen bij het kantoorpand.

Per 1 januari 2025 zijn deze wijzigingen verwerkt in de administratie van Actium.

Naast de afstemming over de BTW heeft Actium ook overleg gehad met de Belastingdienst over het eigenbouwerschap in het kader van het verduurzamingsprogramma. Op basis van de gegeven feiten en omstandigheden is Actium als eigenbouwer aangemerkt.

Actium heeft bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslagen 2019 en 2020 en is ook voornemens om bezwaar te maken tegen de definitieve aanslag Vpb 2021 en 2022 in verband met artikel 15b Wet Vpb.

De aangiftes 2023 en 2024 zijn nog niet ingediend, het belastbaar bedrag is gebaseerd op de huidige stand van de fiscale opstelling.

An aerial photograph of a modern building complex. The main building is a long, low structure with a dark, textured facade and large windows. It has a curved section on the left. The roof is covered with a large array of solar panels. To the left of the main building is a brick building, also with solar panels on its roof. In the foreground, there is a large, flat roof area, also covered with solar panels, which appears to be a covered walkway or parking area. The surrounding area is lush with green trees and grass. In the background, there are other buildings, including a tall, modern glass skyscraper. The sky is clear and blue.

05. RISICOPARAGRAAF

Risicoparagraaf

Wij hebben een duidelijke strategie om onze volkshuisvestelijke doelen te realiseren. Hierbij is het aangaan van risico's onvermijdelijk. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het bepalen van wat daarbij maximaal acceptabel is, oftewel welk risiconiveau acceptabel is. Met behulp van risicomanagement maken we inzichtelijk welke risico's we lopen en welke maatregelen we treffen om deze risico's te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

Risicomanagementbeleid

In 2024 is het risicomanagementbeleid geactualiseerd. In het risicomanagementbeleid liggen de gemaakte beleidskeuzes en de verantwoordelijkheden over het risicomanagement vast. Het risicomanagement is geïntegreerd in onze planning & control-cyclus. In tussentijdse rapportages doen we verslag van de voortgang van de realisatie van onze doelen en geven we een financiële verantwoording. Ook leggen we in deze rapportages verantwoording af over risico's en beheersmaatregelen. De risico-inschatting en de werking van de beheersmaatregelen worden op deze wijze periodiek beoordeeld en waar nodig herijkt. Door het uitvoeren van interne audits, gebaseerd op risk-based auditing, beoordelen we beheersmaatregelen op hun opzet, bestaan en werking.

Risicobereidheid

Gezien onze maatschappelijke doelstellingen kiest Actium ervoor een risicobewuste corporatie te zijn. Om ons vermogen optimaal in te kunnen zetten ten behoeve van onze volkshuisvestelijke doelen gaan we weloverwogen om met de mogelijke risico's. Dit is terug te zien in onze huidige gezonde financiële positie. Wij proberen risico's zoveel mogelijk te beperken, onder de voorwaarde dat de (kosten van de) beheersmaatregelen in een gezonde relatie staan tot de hoogte van de mogelijke risico's, passend bij onze taakstelling. Deze risicobereidheid vertaalt zich onder meer in het aanhouden van een hogere financiële buffer dan voorgeschreven door de externe toezichthouders. Zoals in paragraaf 4.1.4 is toegelicht zijn onze normen ICR, LTV en solvabiliteit minder ruim dan de normen van de AW en het WSW. Ook hebben we een voorkeur voor een zekere bedrijfsvoering in plaats van een eventuele resultaatmaximalisatie.

In 2024 hebben we met het MT en RvC gesproken over de risicobereidheid op verschillende relevante thema's, zoals op de thema's beschikbaarheid, innovatie, integriteit, veiligheid & gezondheid, reputatie en financiële continuïteit en een aanzet gemaakt tot het formuleren van risicobereidheidstatements. Dit zal in 2025 een vervolg krijgen door de risicobereidheidstatements vast te stellen en deze onderdeel van de risicomanagementkaders te maken. Onze bereidheid is overwegend risico-avers en neutraal, op innovatie zijn we bereid meer risico te nemen, waarbij we onze primaire opgave niet uit het oog verliezen.

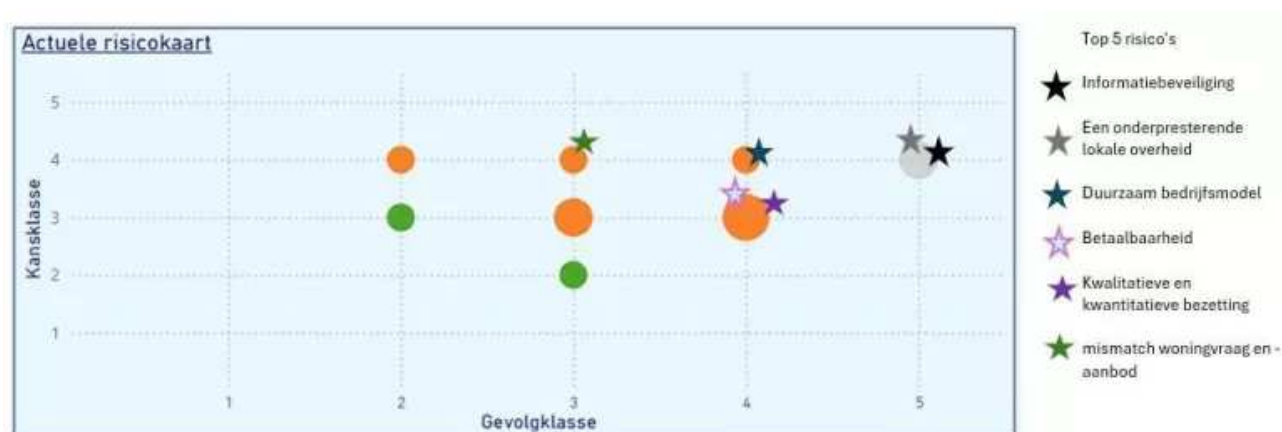
Soft controls

Hoewel we geen expliciet systeem voor het vastleggen van soft controls kennen, zijn we ons zeker bewust van het belang hiervan. Het is de basis voor een goed werkend risicomanagementbeleid. Ons uitgangspunt is dat risicobeheersing voor een groot deel wordt bepaald door gedrag. Een belangrijke soft control is de 'tone at the top'. De soft controls zijn een belangrijk onderdeel van de zogenaamde 'checks and balances' op bestuursniveau. Zo organiseren we formele en informele contactmomenten tussen de leden van de RvC en het managementteam, zodat de RvC breder wordt geïnformeerd dan alleen door de directeur-bestuurder. Ook worden medewerkers uitgenodigd bij RvC-vergaderingen om nadere toelichting te geven op specifieke onderwerpen. Zo streven wij naar optimale transparantie over ons beleid, ook richting de toezichthouders.

Strategische risico's

We hebben elf strategische risico's onderkend die invloed kunnen hebben op het realiseren van onze koers. De strategische risico analyse wordt tweemaal per jaar in het MT besproken en waar van toepassing actualiseren we de kans en impact. In de RvC zijn de strategische risico's besproken. In de tussentijdse rapportages verantwoorden we over de actualisatie. Binnen deze elf strategische risico's onderkennen we drie toprisico's waar we ons in de managementrapportages op focussen. Deze top drie strategische risico's zijn de risico's rondom informatiebeveiliging, het duurzaam prestatieproces en de onderpresterende lokale overheid en de grotere rol van de provincie. Vlak na de top drie risico's komen de hoge risico's betaalbaarheid, kwalitatieve en kwantitatieve bezetting en de mismatch woningvraag en -aanbod.

Onderstaande tabel toont de strategische risicomatrix.



Toelichting belangrijkste risico's

De top drie risico's zijn de risico's met de hoogste risicoscores, op basis van de ingeschatte kans dat dit risico zich voordoet ondanks getroffen beheersmaatregelen en de mogelijke impact ervan. Het gaat om de volgende risico's:

Informatiebeveiliging - onze afhankelijkheid van systemen en data is groot, terwijl we tegelijkertijd een toename zien van cyberaanvallen en gijzeling van data. Dit kan leiden tot schade aan data, mogelijke datalekken en het niet meer beschikbaar zijn van systemen en data waardoor de bedrijfsvoering stil komt te liggen. Informatiebeveiliging is in grote mate afhankelijk van menselijk handelen en is hierdoor kwetsbaar. We zorgen dat onze medewerkers zich bewust zijn van het risico van hun handelen, we hebben een actueel en werkend informatiebeveiligingsbeleid en hanteren de bewaartermijn vanuit de AVG.

Een onderpresterende lokale overheid en een grote rol van de provincie - we zien een steeds grotere rol van de provincie, die geen directe gesprekspartner van de corporaties is, en een lokale overheid die moeite heeft om tijdig te leveren. Denk aan het leveren van grondlocaties, het versnellen van procedures en de inzet in het sociaal domein. Aangezien we in grote mate afhankelijk zijn van de inzet van gemeenten op deze onderwerpen heeft dit effect op de tijdigheid van besluitvorming en het leveren van onze prestaties op langere termijn. Om dit risico te beheersen maken we kritische en meetbare prestatieafspraken en we monitoren de voortgang hierop en stemmen tijdig met gemeenten af. We vergroten de kennis over woningcorporaties en haar opgaven bij de gemeenten, onder andere in één op één contacten maar ook door het organiseren van themabijeenkomsten. We activeren gemeenten om beleid op te stellen, zoals woon(zorg)visies en we participeren actief bij de totstandkoming hiervan.

Duurzaam bedrijfsmodel - met stijgende huren die in contrast staan met betaalbaarheid, een toename van de uitbreidingsinvesteringen en noodzakelijke duurzaamheidsinvesteringen in combinatie met onrust in de wereld en onzekere economische tijden met hoge inflatie en de beperkte beschikbaarheid van mensen en materiaal staat ons (toekomstig) exploitatieresultaat onder druk. We zien een stapeling van maatschappelijke opgaven en duurzaamheidsopgaven. Om vroegtijdig te anticiperen toetsen we de financiële haalbaarheid en weerbaarheid door het uitvoeren van meerjaren doorrekeningen en financiële scenario analyses en waar nodig sturen we bij. Door het hanteren van intern hogere normen dan de toezichthouder kunnen eventuele lastenverzwaringen worden opgevangen. Investeringsbesluiten beoordelen we op passendheid binnen ons eigen normenkader voor investeringen. Investeringsbesluiten worden individueel beoordeeld en besproken op MT niveau, waarbij afwijkingen op het normenkader toelichting vereisen.

Kwalitatieve en kwantitatieve mismatch vraag en aanbod - door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen rondom wonen en zorg maar ook door het niet beschikbaar komen van betaalbare grondlocaties wordt het lastiger om het woningaanbod voldoende aan te sluiten bij de huidige én toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen. We zorgen voor een goede samenwerking met zowel gemeenten als huurders zodat we door middel van goed overleg tot een gezamenlijke basis komen voor een woonvisie, waarin conflicterende belangen en zienswijzen niet leiden tot onoverbrugbare conflicten. Op basis van actuele woningmarktonderzoeken zorgen we voor een actuele wensportefeuille en ter verdieping stellen we gebiedsvisies vast. We geven uitvoering aan de wensportefeuille.

Betaalbaarheid - economische en politieke ontwikkelingen en instabiliteit en onrust in de wereld wat leidt tot hoge inflatie, stijgende (energie)prijzen en hierdoor overige lastenstijgingen zorgen dat de betaalbaarheid van onze huren en de woonlasten voor onze huurders onder druk staan. Het risico van huurachterstanden en betalingsproblemen neemt toe. Om de woonlasten zo laag mogelijk te houden zorgen we voor een terughoudend huurbeleid met een streefhuurbeleid met een prijsniveau van de voorraad passend bij de inkomens van onze doelgroep. We wijzen de vrijkomende woningen passend toe waardoor de huurprijs aansluit bij het inkomen van de huurder. Bij nieuwbouw en renovatieprojecten kijken we naar de totale woonlasten en niet alleen naar de huurprijs. We stimuleren energiezuinig gedrag door goede informatievoorziening en de inzet van energiecoaches en we investeren in duurzaamheid om energielasten te verlagen. Als er sprake is van huurachterstanden, dan beïnvloeden we deze door een preventieve en vroegtijdige aanpak. We hebben de wet eenmalige huurverlaging toegepast.

Kwalitatieve en kwantitatieve bezetting - door (technologische) ontwikkelingen worden steeds vaker andere eisen gesteld aan het werk van onze medewerkers. Zowel de werkgever als de medewerker zullen in deze ontwikkeling mee moeten gaan. Er is sprake van een hoge mobiliteit van medewerkers, ook wij zien dit terug in onze in-, door-, en uitstroomcijfers, terwijl het lastig is om nieuwe mensen aan te trekken. Om hierop in te spelen hebben we een gestructureerde aanpak van onze strategische personeelsplanning, we hebben kennis van toekomstige ontwikkelingen en we hebben een visie op hoe op deze ontwikkelingen in te spelen. We zorgen voor een goed loopbaanbeleid, waarin doorstroom van medewerkers wordt gestimuleerd, we trekken door middel van stages en traineeships een jongere generatie aan en we faciliteren medewerkers op het gebied van kennis, competenties en persoonlijke ontwikkeling. We zijn altijd op zoek naar de balans van de behoefte van de individuele medewerker en de vraag van de organisatie.

Bij het bepalen van het meerjarenperspectief en onderliggende scenario's (zie paragraaf 4.6) houden we rekening met onze strategische risico's. Deze jaarlijkse herijking en scenario analyse geeft ons tijd en ruimte om tijdig bij te kunnen sturen op ontwikkelingen.

Operationele en frauderisico's

De procesflows en risicobeheermatrices van de belangrijkste processen zijn in beeld en worden periodiek geactualiseerd. We hebben beheersmaatregelen op de belangrijkste risico's ingericht en we toetsen de kwaliteit van de uitvoering van deze maatregelen periodiek volgens een door de RvC vastgesteld controleplan. In de tertiaalrapportage worden de voortgang en eventuele bijzonderheden gerapporteerd.

Onderdeel van de operationele risicoanalyses vormt de identificatie van frauderisico's in de processen. Jaarlijks wordt de frauderisicoanalyse opgesteld, hierin wordt per risico aangegeven welke maatregelen zijn getroffen om de risico's te beperken. Door periodieke controles volgens het controleplan wordt de kwaliteit van de beheersing getoetst. In de frauderisicobereidheid hebben we het uitgangspunt vastgelegd dat fraude binnen Actium niet wordt geaccepteerd. We laten ons niet in met frauduleuze activiteiten. Niet door onze medewerkers, niet door onze samenwerkingspartners en niet door de huurders. Geconstateerde fraude wordt onderzocht en passend afgehandeld. De frauderisicoanalyse is in 2024 aangevuld met een frauderesponsplan en deze zijn in de RvC besproken.



06. GOVERNANCE

Governance

Werkgebied

Ons werkgebied strekt zich van Zuidoost-Friesland tot Zuidwest-, Midden- en Noord-Drenthe. Rond de 16.000 huishoudens, verspreid over 70 woonplaatsen vinden bij ons hun thuis. Dat doen we voor diegenen die net dat extra steuntje in de rug nodig hebben, omdat de portemonnee daarom vraagt of omdat extra zorg nodig is. We doen dat samen met onze huurders en samenwerkingspartners, om zo tot de beste resultaten te komen. We werken in acht gemeenten: Assen, Midden-Drenthe, De Wolden, Noordenveld, Westerveld, Hoogeveen, Meppel en Ooststellingwerf.

De eerste zeven gemeenten bevinden zich in de woningmarktregio Groningen-Drenthe, het kernwerkgebied van Actium. Sinds 2022 is er ontheffing om ook in de gemeente Ooststellingwerf, woningmarktregio Friesland, actief te zijn.

Stichting Actium en haar verbinding

De stichting Actium is als toegelaten instelling uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Actium heeft één verbinding, te weten Dingspel Assen BV. Ons aandeel in deze verbinding bedraagt 66,67%. Voor meer informatie over de verbinding zie paragraaf 4.7 van dit jaarverslag.

Good governance

Actium staat middenin de samenleving en werkt aan huisvesting voor mensen met een lager inkomen of mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Dat doen we in een krappe woningmarkt met geld dat maatschappelijk bestemd is. We vinden het daarom belangrijk om open en transparant te zijn over wat we doen en waarom we dat doen.

Actium onderschrijft daarom het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur, dat integer en transparant handelt, waar goed toezicht op wordt gehouden en dat verantwoording aflegt over het gevoerde toezicht. Voor de inrichting van het ondernemingsbestuur volgen we de Woningwet en de Governancecode voor woningcorporaties uit 2020. Deze code onderschrijven we en de beginselen passen we toe.

Taak en werkwijze bestuurder

Per 1 november 2023 is mevrouw M. Maatman bestuurder van Actium. Zij is benoemd voor vier jaar.

De bestuurder van Actium is belast met het besturen van de organisatie en haar verbinding. In die rol is zij verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling. De bestuurder legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Bij de vervulling van haar taak richt de bestuurder zich naar het belang van de organisatie in het licht van haar doelstelling en de met haar verbonden onderneming. Zij weegt daartoe de in aanmerking komende belangen af van de bij de organisatie betrokkenen.

Een uitgebreide taak en werkwijze van de rollen en verantwoordelijkheden van de bestuurder van Actium zijn vastgelegd in een bestuursreglement.

Taak en werkwijze Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is de interne toezichthouder van Actium. Bij de vervulling van haar taak richt de raad zich naar het te behartigen maatschappelijk belang, naar het belang van de betrokken stakeholders, primair de (toekomstige) huurders en de gemeenten en naar het belang van de corporatie.

De specifieke taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen staan omschreven in de statuten. Deze vormen de basis voor haar handelen. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin zijn onder meer opgenomen een profielschets voor de leden van de raad, regels over (her)benoemingen, schorsing en/of ontslag van de leden van de raad, onverenigbaarheden en taken van de raad.

In hoofdstuk 7, Verslag van de Raad van Commissarissen, leest u meer over de Raad van Commissarissen en haar activiteiten in 2024.

Belanghebbenden

Actium ontleent haar legitimiteit aan maatschappelijke steun. Dat betekent dat we een prominente plaats zien voor onze belanghebbenden, zoals huurders(vertegenwoordigers), gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen, bij het bepalen van haar maatschappelijke opgaven en bijbehorende inzet van haar vermogen. We streven daarbij naar functionele en lange termijnrelaties ten behoeve van verankering en inbedding in de lokale samenleving.

Met de gemeenten in ons werkgebied zijn er op zowel ambtelijk als op bestuurlijk niveau meerdere afstemmingsmomenten geweest. Met ingang van 2024 worden alleen nog meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Daarbij is afgesproken jaarlijks gezamenlijke jaaractiviteiten op te stellen voor een komend jaar. Met alle gemeenten en huurdersorganisaties zijn in het najaar jaaractiviteiten voor 2025 opgesteld en zijn (meerjarige) prestatieafspraken indien nodig geactualiseerd.

Met de verschillende zorg- en welzijnsorganisaties in ons werkgebied zijn eveneens één of meerdere overleggen geweest, afhankelijk van nut, noodzaak en behoefte.

Visitatie

Visitatie is een beoordeling van prestaties van woningcorporaties, die iedere vier jaar door een onafhankelijk bureau wordt uitgevoerd. Op deze manier toetsen wij of het beeld dat wij hebben over ons eigen presteren, overeenkomt met de verwachting en beoordeling van onze belanghouders en huurders.

In 2024 hebben we voor de vierde keer het visitatieproces doorlopen en deze is in juli afgerond. We zijn blij en trots op de uitkomsten. Het rapport laat zien dat we onze doelen bereiken en dat we samen met onze partners goede resultaten boeken.

De belangrijkste resultaten uit het rapport zijn:

- doelen behalen: Belanghebbenden, zoals gemeenten en de huurdersorganisatie, vinden dat we de juiste dingen doen en de juiste prioriteiten stellen;
- sterke samenwerking: Onze samenwerking met gemeenten en de huurdersorganisatie wordt zeer positief beoordeeld;
- financieel en organisatorisch sterk: We zijn goed voorbereid op de toekomst.

Hoewel het rapport positief is, blijven we werken aan verbetering. We richten ons de komende tijd op drie punten:

1. beter nakomen van afspraken: Huurders hebben aangegeven dat hier ruimte voor verbetering is;
2. meer focus en innovatie: We gaan duidelijker prioriteiten stellen en blijven innoveren om wendbaar te blijven;
3. zakelijker werken: We willen beter leren keuzes te maken in projecten en zorgen voor een heldere en eenvoudige werkwijze.

Het rapport is openbaar en staat op de [website van Actium](#).

Extern toezicht en WSW

Oordeel inspectie Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 25 september 2024 ontvingen wij van de Aw de toezichtbrief 2024. De Aw schat de risico's van Actium laag in op alle onderdelen van het beoordelingskader. Over onze verbinding met Dingspel Assen B.V. is in 2024 diverse malen contact geweest met de Aw. In overleg met de Aw is een meerjarige vergunning aangevraagd voor het verschaffen van vermogen aan Dingspel B.V. Op 26 november 2024 is per brief ontheffing gekregen voor een periode van drie jaar, ingaande 1 januari 2024. Op 29 november 2024 ontvingen wij van de Aw haar oordeel over de rechtmatigheid van verslagjaar 2023. Er zijn geen aandachtspunten of onrechtmatigheden geconstateerd.

Beoordeling Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW)

In oktober 2024 zijn we met het WSW in gesprek geweest over de ontwikkelingen en de uitdagingen van Actium. Onderwerp van gesprek waren onder meer de voorziene onderhouds- en verduurzamingsopgave, collegiale ondersteuning en hebben we een fysieke rondgang langs enkele projecten gemaakt inclusief een nadere toelichting hierop. Ook heeft er in september 2024 een gesprek met de Raad van Commissarissen plaatsgevonden, waarin dezelfde onderwerpen aan de orde kwamen. Op 17 februari 2025 is de beoordelingsbrief ontvangen. Op basis van de in 2024 uitgevoerde risicobeoordeling schat het WSW Actium op een stabiele lage tot gemiddelde risicoscore. Aandachtspunten voor de beoordeling van 2025 zijn de uitvoering en beheersing van de verduurzamingsopgave en de mogelijke collegiale ondersteuning.

Op 24 juli 2024 gaf het WSW een borgbaarheidsverklaring voor Actium af.

Risicomanagement

In 2024 is het risicomanagementbeleid geactualiseerd en door de RvC vastgesteld. Ook zijn de strategische risico's conform afspraak tweemaal besproken in het MT en eenmaal in de RvC. In het MT en de RvC is gesproken over de risicobereidheid van Actium op diverse thema's en is een aanzet gemaakt tot het formuleren van een aantal risicobereidheidstatements. Dit wordt in 2025 vervolgd door de risicobereidheidstatements onderdeel te maken van het risicomanagementbeleid als kader voor ons handelen. De frauderisico-analyse is herijkt en besproken met de raad.

Verdere informatie over ons risicomanagement en de belangrijkste risico's zijn te vinden in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag.

Compliance

De verantwoordelijkheid voor compliance is bij Actium in de lijn belegd. Dit houdt in dat de (team)managers zorgen dat compliance - in brede zin - en de wet- en regelgeving binnen de eigen teams verankerd is in de dagelijkse processen, maar ook in gedrag, transparantie en cultuur. Actium kent geen aparte compliance functionaris, deze taken zijn belegd bij de concerncontroller. Er is een compliance team waarin elke afdeling is vertegenwoordigd. Binnen dit team worden wijzigingen in wet- en regelgeving gemonitord, de leden zijn de vraagbaak bij compliance gerelateerde vraagstukken. Het team is in 2024 driemaal bijeengewees.

Vermogenspositie

Onze vermogenspositie wordt voor een groot gedeelte bepaald door de waarde van onze activa. Sinds 2016 waarderen wij onze activa tegen actuele waarde. Intern sturen wij op beleidswaarde. In hoofdstuk 4 staat een nadere toelichting op de verschillende waarderingsmethoden en -grondslagen, de ontwikkelingen van de

marktwaaarde en de beleidswaarde, alsmede een analyse van de verschillen tussen de verschillende waarderingen en de gevolgen hiervan voor het eigen vermogen.

Toekomstverwachtingen

De druk op corporaties neemt toe. Vanuit de politiek als het gaat om het toevoegen van grote aantallen woningen aan de woningvoorraad en als het gaat om de verduurzaming van woningen. Maar ook druk vanuit gemeenten en zorg- en welzijnspartijen. We hebben grote ambities, maar zien tegelijkertijd dat we financieel tegen grenzen aan lopen. In hoofdstuk 4 is in paragraaf 6 inzichtelijk gemaakt welke financiële consequenties dit met zich mee brengt. We zien geen problemen als het gaat om onze financiële continuïteit op korte termijn. Op de lange termijn zien we onze ratio's onder druk komen te staan. Daarbij is er nog steeds sprake van een grote afhankelijkheid van vele externe factoren waar wij geen invloed op hebben. We houden daarom onze ratio's scherp in de gaten en houden er rekening mee dat we in de toekomst toch andere keuzes moeten gaan maken.

In 2024 zijn we gestart met het verkennen van collegiale ondersteuning van een collega-corporatie, in samenwerking met twee andere corporaties in de regio. Er wordt gesproken over projectsteun en overname van opgaven. Dit heeft zowel financiële als organisatorische consequenties en verhoogt onze ambities.

Het jaarplan 2025 staat onder meer in het teken van de start van ons programma Verduurzaming bestaand bezit, met als doel om de komende vijf jaar ruim 2.400 woningen te verduurzamen. Verder ligt de focus op het verbeteren van de dienstverlening, volgend op de vastgestelde visie op dienstverlening en het verbeteren van ons contractbeheer. Onze aandacht blijft gaan naar het realiseren van onze opgaven. De wereld staat nooit stil en dat vraagt om goede samenwerking met huurders, gemeenten, andere maatschappelijke partners en toeleveranciers op het gebied van woningbouw. Dit in het besef dat we alleen samen tot de beste oplossingen komen.

Consequenties huurbevriezing 2025 en 2026

Ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag in april 2025 heeft de coalitie in de voorjaarsnota 2025 een plan aangekondigd voor bevriezing van de sociale huren door woningcorporaties voor de kalenderjaren 2025 en 2026. Als dit plan definitief wordt aangenomen zonder toereikende compenserende maatregelen, heeft dat grote impact op de toekomstige inkomende kasstromen. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de feitelijke situatie per balansdatum, maar heeft mogelijk wel een negatieve impact voor de waardering van het vastgoed in de toekomst. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de continuïteit op korte termijn. Wel zullen de afnemende kasstromen grote invloed hebben op het investerings- en onderhoudsprogramma voor de aankomende jaren. Actium brengt de impact op het investerings- en onderhoudsprogramma in beeld om te zien welke toekomstige projecten al dan niet door kunnen gaan.

Toepassing en naleving gedragscodes

De bestuurder is gehouden tot naleving van het bestuursreglement. In dit reglement is de bestuurder gehouden tot naleving van de geldende Governancecode Woningcorporaties en het Integriteitsbeleid van Actium. Dit geldt tevens voor alle medewerkers van Actium. Actium heeft een klokkenluidersregeling die in 2023 is geactualiseerd.

In 2024 is een integriteitsmelding aan de orde geweest inzake mogelijke belangenverstrengeling. Hier is intern onderzoek naar verricht, waaruit geen onoorbaar acteren naar voren is gekomen. Wel zijn nadere afspraken met betrokken collega gemaakt om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen.

Tegenstrijdige belangen

Ons beleid is er op gericht dat elke vorm van belangenverstrengeling wordt vermeden. In het verslagjaar heeft zich op geen enkele wijze enige vorm van belangenverstrengeling van de bestuurder voorgedaan.

A photograph of a modern interior space, likely a library or office building. The scene features a large, white, angular concrete structure that dominates the foreground and middle ground. A man in a blue shirt and dark trousers is walking down a set of wooden stairs on the left side of the frame. The stairs have a glass railing with a metal handrail. In the background, there is a large, open-plan area with a dark, patterned carpet. This area contains several green modular sofas, small round tables, and black chairs. Large windows on the right side of the background allow natural light to enter, creating strong shadows on the floor and walls. The ceiling is made of a perforated metal grid. The overall atmosphere is bright and contemporary.

07. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Met dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop zij invulling gaf aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden als toezichthouder, werkgever en klankbord/sparringpartner.

Bij de vervulling van haar taak richt de raad zich naar het te behartigen maatschappelijk belang, naar het belang van de betrokken stakeholders - primair de (toekomstige) huurders en de gemeenten - en naar het belang van de corporatie. De raad houdt toezicht en kijkt of de organisatie ook over langere tijd deze maatschappelijke impact kan leveren.

Verder bouwen op een stevig fundament

In 2024 kon vanuit een sterke organisatie met een stabiel management verder worden gewerkt aan de grote uitdagingen van Actium. Er moeten woningen worden toegevoegd, gerenoveerd, gesloopt en herbouwd. De raad keurde plannen met betrekking tot de bouw van ongeveer 350 woningen en de renovatie van ongeveer 30 woningen goed. Daarnaast ging de Raad van Commissarissen akkoord met de aankoop van het complex Sinnehiem in Haulerwijk. Ook werd in Assen nog een locatie aangekocht. Verder keurde de raad het programma voor de verduurzaming van 2500 woningen goed. Bij dat laatste gaat het om een meerjarig programma. Plannen voor bouw en herinrichting in het gebied van de Rikkingahof in Oosterwolde nemen inmiddels vastere vorm aan.

De organisatie organiseerde een werkbezoek aan diverse locaties in Midden- en Zuidwest-Drenthe, waarbij ontmoeting met huurders en ontwikkelingen in de ouderenhuisvesting aan bod kwamen. Uiteraard was er regelmatig contact met de ondernemingsraad en de huurdersvertegenwoordiging MEVM. Beide organen werden ook betrokken bij het vinden en benoemen van twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen. Na acht jaar lidmaatschap nemen mevrouw Geerdink, mevrouw Veldhuizen en de heer Bruintjes afscheid. De raad besloot al eerder om na dit afscheid met vijf leden in plaats van zes verder te gaan. In samenwerking met de organisatie kan de raad ook met vijf leden goed functioneren. Mevrouw Van der Velde en mevrouw Heideman-Marree zijn met ingang van 2025 de nieuwe leden van de raad.

Wijze van toezicht

Taken en bevoegdheden

De specifieke taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen staan omschreven in de statuten. Deze vormen de basis voor haar handelen. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin zijn onder meer opgenomen een profielschets voor de leden van de raad, regels over (her)benoemingen, schorsing en/of ontslag van de leden van de raad, onverenigbaarheden en taken van de raad.

Hoe de raad de taken en bevoegdheden wil uitvoeren staat beschreven in de visie op bestuur en toezicht. In 2021 is deze geactualiseerd. Deze is te vinden op de website en is nog steeds actueel. Wel is er in de raad in 2023 gesproken over een vierde rol, die van netwerker. Deze is toegevoegd aan de bestaande rollen van werkgever, klankbord en toezichthouder.

In de visie op toezicht staat o.a. het volgende: *“Als toezichthouder vergewist de raad zich ervan dat de door de directeur-bestuurder genomen/te nemen besluiten op goede gronden berusten en zorgvuldig tot stand zijn gekomen en ziet de raad erop toe dat de strategische, operationele en financiële doelstellingen worden gerealiseerd. Specifieke commissies, zoals de auditcommissie en de remuneratie- en selectiecommissie, adviseren de raad over onderwerpen binnen hun taakgebied en bereiden de besluitvorming voor. De raad is te allen tijde als geheel verantwoordelijk. Ook kunnen in specifieke gevallen leden van de raad een bepaald onderwerp samen met de werkorganisatie voorbereiden, alvorens dit in de voltallige raad ter tafel komt”.*

De raad voelt zich door de directeur-bestuurder uitgenodigd om samen na te denken en de gedachten van de directeur-bestuurder aan te scherpen. Verder gaf de raad opdracht aan Deloitte om het bestuursverslag en de jaarrekening 2024 te controleren en nam kennis van de verklaringen en rapportages.

Zelfevaluatie en samenwerking

Ieder jaar bespreekt de Raad van Commissarissen zijn eigen functioneren en vinden er individuele gesprekken met de voorzitter plaats. Eens per twee jaar doet de raad dat onder onafhankelijke, externe begeleiding (art. 30 lid 11 sub b Woningwet).

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gehouden met externe begeleiding door mevrouw M. Engbers. Eind 2024 heeft de raad de zelfevaluatie in eigen kring gebruikt voor het bespreken van de adviezen van de vertrekkende en de wensen van de overblijvende leden. Samen werden de ervaringen in het afgelopen jaar besproken. In subgroepen en daarna weer collectief de vragen: “Welke adviezen willen wij meegeven aan de blijvende commissarissen/aan de nieuwe commissarissen?” en “Wat nemen we mee naar de nieuwe Raad van Commissarissen? Wat willen we echt anders gaan doen? Gaan we iets missen?”. Afsluitend heeft de raad met de directeur-bestuurder haar ervaringen en wensen/verbeterpunten in de samenwerking met de raad besproken.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Actium bestond in 2024 uit zes leden. De heer Bruintjes is voorzitter en mevrouw Veldhuizen is vicevoorzitter.

De samenstelling van de raad komt overeen met de statutaire bepalingen van Actium. Actium streeft naar een evenwichtige verdeling van de Raad van Commissarissen. Naar het oordeel van de raad zijn haar leden onafhankelijk.

Per 31 december 2024 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende leden:

Naam	Functie	Huurders-voordracht	Benoemd tot eind	Zittings-termijn
De heer L.J. Bosdijk	Lid		2027	2e termijn
De heer P.L. Bregman	Lid	H	2027	1e termijn
De heer J.J. Bruintjes	Voorzitter	H	2024	2e termijn
Mevrouw Y.J.L. Geerdink	Lid	H	2024	2e termijn
De heer D. Keegstra	Lid	H	2026	1e termijn
Mevrouw A.M. Veldhuizen	Vicevoorzitter		2024	2e termijn

Permanente educatie Raad van Commissarissen

Eén van de principes uit de Governancecode Woningcorporaties 2020 is dat leden van bestuur en Raad van Commissarissen hun kennis blijven ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Aedes heeft dit vastgelegd in een *Reglement Permanent Educatie* en de VTW in een notitie *PE-systeem commissarissen*. Commissarissen zijn verplicht per kalenderjaar minimaal 5 PE-punten te behalen. In 2024 is het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten
L.J. Bosdijk	14
P.L. Bregman	9
J.J. Bruintjes	11
Y.J.L. Geerdink	9
D. Keegstra	12
A.M. Veldhuizen	18

Hoofd- en/of nevenactiviteiten Raad van Commissarissen

L.J. Bosdijk	- Zelfstandig adviseur
	- Lid bestuur Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing complex Prinsesseweg-Wilhelminakade Groningen
	- Lid raad van commissarissen Economic Board Groningen
	- Lid raad van commissarissen Euroborg NV
P.L. Bregman	- Zelfstandig adviseur
	- Lid raad van toezicht De Hoven
	- Lid raad van advies Wijkmakers (tot augustus 2024)
	- Lid raad van inspiratie Hieroo Groningen
J.J. Bruintjes	- Adviseur demografische ontwikkeling/procesbegeleider
	- Adviseur raad van toezicht stichting BCM Woonzorg
	- Lid raad van toezicht Zorggroep Tangenborgh
	- Voorzitter raad van toezicht Stichting Ultiem (openbaar basisonderwijs Hoogezand-Sappemeer)
	- Bestuurslid stichting Hunebed Highway Business Club
Y.J.L. Geerdink	- Coach en organisatiecoach Yvonne Geerdink
	- Voorzitter bestuur Stichting Het Overweeghuis Groningen
	- Interim bestuurder Stichting Querido Groningen
	- (plaatsvervangend) lid van de Adviescommissie Geschilbeslechting Woningwet op voordracht van Aedes tot april 2024
	- Voorzitter bestuur Stichting Vrienden van Turiani-hospital, Tanzania
	- Voorzitter RvT van de stichting Cultuurzaam en de daarin verbonden stichtingen K&C, ICO en Cultuurklik
D.J. Keegstra	- Gebiedsregisseur en programmaleider gemeente Midden-Groningen
	- Freelancer/eigenaar DJ Keegstra Procesbegeleiding
	- Lid werkveldadviescommissie opleiding Management van de leefomgeving bij Hogeschool Van Hall Larenstein
A.M. Veldhuizen	- CEO/owner Veldhuizen Solutions
	- Partner CFO / CEO capabel (vanaf december 2024 aangesloten, formeel toegetreden per 1 januari 2025)
	- COO a.i. / Operationeel directeur IVC Evidensia Nederland tot september 2024
	- Lid raad van toezicht Treant Zorggroep (vicevoorzitter, lid auditcommissie financiën, voorzitter remuneratiecommissie) t/m maart 2024
	- Voorzitter raad van commissarissen Woonwaard (lid Remuneratiecommissie)
	- Lid raad van toezicht Tallandcollege (voorzitter auditcommissie)
	- Lid raad van toezicht Pro Persona (auditcommissie) per 1 september 2024
	- Lid Tuchtcollege Raad van Beheer Kynologisch gebied

Activiteiten van de Raad van Commissarissen

Vergadering en overleg belanghebbenden

In 2024 vonden acht reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaats. Naast deze vergaderingen waren er besprekingen in de verschillende commissies. De raad sprak verder eenmaal met de ondernemingsraad en eenmaal met het huurdersplatform MEVM. De directeur-bestuurder, de leden van het managementteam (afhankelijk van de agenda), de concerncontroller en de bestuurssecretaris waren aanwezig bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

De heer Keegstra (contactpersoon namens de raad voor de ondernemingsraad) woonde één keer een OR-vergadering bij en één keer een overlegvergadering directeur-bestuurder-OR.

De huurdercommissarissen hebben een apart overleg gehad met MEVM. Verder waren op 11 oktober enkele leden van de raad aanwezig bij de jaarvergadering van MEVM in Veenhuizen.

Reguliere onderwerpen die op onze agenda stonden waren de tertiaalrapportages, het jaarverslag en de jaarrekening (in het bijzijn van de onafhankelijke accountant), de managementletter en het jaarplan 2024 inclusief financiële meerjarenbegroting 2025-2029.

Op 7 mei vond in de ochtend een themabijeenkomst plaats over identiteit en solidariteit. In de middag trok de voltallige raad, de directeur-bestuurder, de leden van het managementteam en een delegatie van medewerkers uit de organisatie het werkgebied in. Tijdens een route werden de uitdagingen en kansen van ouder worden in een kleine kern verkend. De raad ontmoette bewoners en partners waarmee Actium samenwerkt aan initiatieven die nog in de kinderschoenen stonden of volop in de uitvoering zaten.

Op 30 mei werd aan de hand van een presentatie een delegatie van de Raad van Commissarissen meegenomen in de portefeuille-strategie en het assetmanagement

Op 31 mei en 13 december kwamen de RvC's van Actium, Domesta, Woonconcept en Woonservice bijeen. De bestuurders namen de RvC's mee in hun visie op de volkshuisvesting in de regio en de eventuele collegiale ondersteuning van Woonconcept.

Op 14 oktober vond onder leiding van Johan Conijn van Finance Ideas een incompany training 'Koers houden in zwaar weer' plaats voor de Raad van Commissarissen en het managementteam.

Op 9 december heeft de raad haar jaarlijkse zelfevaluatie gehouden.

De Raad van Commissarissen heeft in 2024 besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

- Profiel RvC 2024
- Jaarverslag 2023 Actium, inclusief jaarrekening
- Jaarrekening 2023 Dingspel Assen B.V.
- Benoeming twee leden Raad van Commissarissen (R. van der Velde en D. Hedemann-Marree)
- Samenstelling commissies Raad van Commissarissen per 1 januari 2025
- Jaarplanning (governance agenda) RvC en commissies 2025
- Auditplan Deloitte
- Bezoldiging RvC 2025
- Intern controlejaarplan

Aan de volgende (voorgenomen) besluiten van de directeur-bestuurder heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend:

- Investeringsdocument nieuwbouw 40 woningen Dreuplein Assen
- Programma verduurzaming bestaand bezit
- Investeringsdocument nieuwbouw 19 woningen Dwingeloo
- Procuratieregeling
- Portefeuillestrategie 2024-2033
- Investeringsdocument/go/no-go nieuwbouw 77 appartementen (Acmesa) Assen
- Go/no-go document renovatie 16 woningen Bergakker Norg
- Initiatiefdocument bouw 54 flexwoningen Groene Dijk Assen
- Go/no-go nieuwbouw 60 appartementen Thorbeckelaan Assen
- Investeringsdocument renovatie 29 woningen Assen/Nijeveen
- Investeringsdocument 23 woningen Kloosterakker Assen
- Go/no-go document nieuwbouw 14 woningen Dunninghe De Wijk
- Risicomanagementbeleid
- Financieringsbeleid
- Financieel beleid
- Jaarplan 2025 inclusief financiële meerjarenbegroting 2025-2029
- Investeringsstatuut
- Investeringsdocument 12 sociale huurwoningen Smilde
- Investeringsdocument verbouw 500-complex Rikkingahof Oosterwolde
- Investeringsdocument Sparrenlaan 10 t/m 20 Assen
- Investeringsdocument verwerving Sinnehiem Haulerwijk

Regionale geschillencommissie

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarverslag 2023 van de Regionale Geschillencommissie.

Klokkenluidersregeling

In het verslagjaar zijn bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

Commissies

In 2024 waren twee raadscommissies werkzaam: een Auditcommissie en een Remuneratie- en selectiecommissie.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestond in 2024 uit mevrouw Veldhuizen (voorzitter), de heer Bosdijk en de heer Bregman. De auditcommissie kwam in 2024 vier keer bij elkaar, waarvan twee keer in aanwezigheid van de accountant.

Eén keer is er overleg gevoerd tussen de auditcommissie en de accountant buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Naast de reguliere contacten voerde de auditcommissie één keer met de concerncontroller overleg buiten aanwezigheid van directeur-bestuurder.

In de auditcommissie zijn verder onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Tertiaalrapportages T3-2023, T1-2024 en T2-2024
- Uitkomsten benchmark Finance Ideas DrieCompartimentenmodel
- Uitkomsten doorrekening beleidswaarde
- Evaluatie accountant
- Consequenties update handboek marktwaardering
- Jaarverslag 2023 Actium, inclusief jaarrekening
- Jaarrekening 2023 Dingspel Assen B.V.
- Risicomanagementbeleid
- Financieringsbeleid
- Addendum financieel beleid
- Eerste doorrekening begroting 2025 e.v.
- Auditplan accountant
- Casus nacalculatie
- Jaarplan 2024 inclusief financiële meerjarenbegroting
- Intern controlejaarplan 2025
- Fraude risicoanalyse
- Investeringsstatuut
- Managementletter Deloitte

Remuneratie- en selectiecommissie

De commissie bestond in 2024 uit mevrouw Geerdink (voorzitter), de heer Bruintjes en de heer Keegstra. De commissie heeft in 2024 de brede werkgeversrol naar de bestuurder (en haar omgeving) ingevuld. Daarnaast het proces van werving en selectie van twee nieuwe leden van de RvC voorbereid. In de uitvoering daarvan zijn de aftredende commissarissen (de heer Bruintjes en mevrouw Geerdink) op de achtergrond gebleven.

Voortgangsgesprekken en beoordeling directeur-bestuurder

In 2024 heeft de remuneratiecommissie vier keer een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Bij het eerste kwartaalgesprek stond de 100-dagen notitie van de directeur-bestuurder op de agenda. Die notitie is aansluitend geagendeerd in de voltallige Raad van Commissarissen.

Zowel de remuneratiecommissie als de directeur-bestuurder vinden de frequentie van de gesprekken (3-maandelijks) waardevol. Op deze manier is er tijd en ruimte om de ontwikkelingen in de leiding van Actium goed te volgen. De directeur-bestuurder heeft tijdens deze gesprekken ruimte om te sparren.

Begin december is het eerste beoordelingsgesprek met de bestuurder gehouden. Ter voorbereiding had de directeur-bestuurder zelf een reflectie geschreven en die voor reacties voorgelegd aan een 10-tal in- en externen en daarnaast aan alle leden van de Raad van Commissarissen. Het beoordelingsgesprek leverde een positieve beoordeling op voor de directeur-bestuurder en een heldere keuze van de aandachtspunten voor 2025.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

2022 – heden Vice-voorzitter raad van toezicht van de Stichting Zorgcentra Rivierenland (lid auditcommissie en remuneratiecommissie)

Permanente educatie directeur-bestuurder 2024

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht om over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten te behalen. Mevrouw Maatman heeft in 2024 49 PE-punten behaald.

Werving nieuwe leden Raad van Commissarissen

De remuneratiecommissie heeft al in het voorjaar van 2024 de voorbereiding voor werving en selectie van twee nieuwe RvC leden ter hand genomen.

Vanwege het statutair aftreden van drie leden van de Raad van Commissarissen per 31 december 2024 zijn twee vacatures opengesteld. De raad heeft eerder besloten de omvang terug te brengen naar vijf leden. Met input van de voltallige Raad van Commissarissen, MEVM en de ondernemingsraad is op initiatief van de remuneratiecommissie het profiel voor twee functies in de raad van commissarissen opgesteld. De selectiecommissie is samengesteld uit de leden Raad van Commissarissen die na 1 januari 2025 nog in functie zijn. In verband met het naderende vertrek van drie leden van de raad werd gezocht naar een nieuw lid met een volkshuisvestelijk profiel en een nieuw lid met een bedrijfseconomisch/IT profiel. Door de voltallige Raad van Commissarissen is voor Bureau Whyz gekozen op basis van positieve ervaringen in het verleden. Met de heer Riedstra van Whyz zijn de profielen aangescherpt en afgemaakt en is de procedure uitgewerkt. Whyz heeft kandidaten geworven via search en online advertenties.

Uit een groslijst van 65 potentiële kandidaten heeft Whyz een longlist van negen kandidaten met een volkshuisvestelijk profiel en acht kandidaten met een bedrijfseconomisch/IT profiel samengesteld. Hieruit heeft de selectiecommissie vier kandidaten per profiel geselecteerd. De selectiecommissie bestond uit de heren Bosdijk, Keegstra, Bregman, Bomers/Oostland (MEVM) en mevrouw Maatman met een adviserende rol.

Met die acht kandidaten heeft Whyz verdiepende gesprekken gevoerd, om passendheid, beschikbaarheid en onafhankelijkheid op voorhand te verkennen. Uit deze gesprekken volgde dat twee kandidaten voor het bedrijfseconomisch/IT profiel zich hadden teruggetrokken (vanwege de combinatie reisafstand/drukke baan respectievelijk vanwege ontwikkelingen in het eigen werk). Daarnaast heeft de selectiecommissie in bespreking van de shortlist één van de vier kandidaten met het volkshuisvestelijk profiel laten afvallen.

Op 20 juni is door de selectiecommissie gesproken met twee kandidaten bedrijfseconomisch/IT profiel en drie kandidaten volkshuisvestelijk profiel. Alle kandidaten hebben een mooi en passend profiel. Aan het eind van de dag heeft één van de kandidaten bedrijfseconomisch/IT profiel zich teruggetrokken.

De selectiecommissie heeft van de drie kandidaten volkshuisvestelijk profiel er na afweging van alle voors en tegens één gekozen voor de 2e ronde.

Op 24 juni zijn de tweede ronde gesprekken gevoerd met de heer Bosdijk, de heer Bruintjes, mevrouw Geerdink, mevrouw Veldhuizen en mevrouw Maatman (directeur-bestuurder). Omdat er feitelijk geen keuze was uit kandidaten heeft in de gesprekken het accent gelegen op de vraag of de kandidaten qua profiel, persoonlijkheid, temperament en 'tegenkracht' passen bij de drie 'blijvers' in de Raad van Commissarissen.

Na afronding van die gesprekken heeft de voltallige Raad van Commissarissen besloten mevrouw R. van der Velde en mevrouw D. Hedemann-Marree te benoemen als lid van de Raad van Commissarissen (per 1 januari 2025) onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. Die is voor beide kandidaten afgegeven. Het kennismakingsgesprek met de Ondernemingsraad was positief.

Bezoldiging bestuurder en Raad van Commissarissen

Actium volgt bij het bepalen van de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen de wet normering topfunctionarissen (WNT). Op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie minimaal twintig procent van de verhuureenheden heeft, is Actium ingedeeld in klasse G. Deze klasse kent een bezoldigingsmaximum van € 218.000 in 2024.

Bezoldiging directeur-bestuurder, M. Maatman, periode 01-11-2024 t/m 31-12-2024

Totaal vast Inkomen	150.376
Bijstelling auto van de zaak (minus eigen bijdragen)	11.010
Beloningen betaalbaar op termijn	22.614
Totaal	184.000

Bezoldiging Raad van Commissarissen

In januari 2019 is de Raad van Commissarissen akkoord gegaan met het voorstel van de remuneratie- en selectiecommissie om de jaarlijkse vergoeding voor leden van de RvC vast te stellen op 93% van de beroepsregel van de VTW.

Naam	Honorering	Onkosten-vergoeding	Premie aansprakelijkheids- verzekering	BTW	Totaal
L.J. Bosdijk	16.224	706	670	0	17.600
P.L. Bregman	16.224	498	670	0	17.392
J.J. Bruintjes	24.324	800	670	0	25.794
Y.J.L. Geerdink	16.224	523	670	0	17.417
D.J. Keegstra	16.224	441	670	0	17.335
A.M. Veldhuizen	16.224	2.458	670	0	19.352

Toepassing en naleving gedragscode

De Raad van Commissarissen streeft de principes uit de Governancecode Woningcorporaties na. Ze volgt hierbij het principe pas toe of leg uit. Volgens het reglement Raad van Commissarissen neemt ieder lid voor zijn functioneren de principes van de geldende Governancecode, alsmede het Integriteitsbeleid van Actium als uitgangspunt.

Tegenstrijdige belangen

Ons beleid is er op gericht dat elke vorm van belangenverstrengeling wordt vermeden. In het verslagjaar heeft zich op geen enkele wijze enige vorm van belangenverstrengeling van de commissarissen voorgedaan.

Vaststelling van de jaarstukken

In dit verslag treft u het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2024 aan. Het verslag is opgesteld door het bestuur. De jaarrekening is door Deloitte onderzocht en van een goedkeurende verklaring voorzien. Daarnaast heeft Deloitte het jaarverslag beoordeeld.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 2 juni 2025 heeft de raad de jaarstukken vastgesteld. In dezelfde vergadering heeft de Raad van Commissarissen bij afzonderlijk besluit decharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid.

A woman with long, wavy blonde hair is sitting at a wooden table, looking intently at a silver laptop. A young child with curly hair is leaning in from the left, also looking at the screen. The woman has her hand resting on her chin. A glass of beer is on the table in front of the laptop. The background shows a modern kitchen with white cabinets and a green backsplash.

08. JAARREKENING

8.1 Balans

(voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Toel.	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen 1			
DAEB vastgoed in exploitatie		2.190.362	2.013.555
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		11.434	11.752
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.719	10.753
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		26.227	15.680
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.238.742	2.051.741
Materiële vaste activa 2			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		8.040	7.929
Totaal van materiële vaste activa		8.040	7.929
Financiële vaste activa 3			
Latente belastingvordering(en)		4.142	5.630
Leningen u/g		2.390	2.447
Derivaten geëxpireerd		3.488	3.812
Totaal van financiële vaste activa		10.020	11.889
Totaal van vaste activa		2.256.802	2.071.559
Vlottende activa			
Voorraden 4			
Vastgoed bestemd voor verkoop		1.467	962
Overige voorraden		339	331
Totaal van voorraden		1.806	1.293
Vorderingen 5			
Huurdebiteuren		492	403
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Overige vorderingen		95	19
Overlopende activa		1.401	2.167
Totaal van vorderingen		1.988	2.589
Liquide middelen 6		1.694	4.876
Totaal van vlottende activa		5.488	8.758
TOTAAL ACTIVA		2.262.289	2.080.318

PASSIVA

Eigen vermogen	7		
Overige reserves		368.024	542.514
Herwaarderingsreserve		1.093.115	971.146
Resultaat boekjaar		142.960	-52.521
Totaal van eigen vermogen		1.604.098	1.461.139
Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		37.196	37.840
Overige voorzieningen		663	585
Totaal van voorzieningen		37.859	38.425
Langlopende schulden	9		
Schulden aan overheid		3.079	3.275
Schulden aan banken		567.780	518.609
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		10.022	10.099
Overige schulden		7.514	7.092
Totaal van langlopende schulden		588.395	539.074
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen		11.977	15.178
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		6.164	11.582
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		2.260	2.328
Schulden ter zake van pensioenen		155	145
Overige schulden		138	100
Overlopende passiva		11.245	12.348
Totaal van kortlopende schulden		31.939	41.682
TOTAAL PASSIVA		2.262.291	2.080.319

8.2 Winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000		2024	2023
Huuropbrengsten	11	109.587	106.398
Opbrengsten servicecontracten		2.272	4.273
Lasten servicecontracten		-3.182	-4.069
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-10.653	-10.651
Lasten onderhoudsactiviteiten		-46.688	-42.991
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-7.245	-5.793
		0	0
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		44.091	47.166
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.925	11.628
Toegerekende organisatiekosten		-124	-690
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-873	-6.526
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	928	4.412
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-38.622	-25.708
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		165.964	-48.909
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		42	70
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	127.385	-74.547
Opbrengst overige activiteiten		175	121
Kosten overige activiteiten		0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	14	175	121
Overige organisatiekosten	15	-5.785	-6.205
Kosten omtrent leefbaarheid	16	-1.037	-736
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	17	1.131	-7
Opbrengsten van andere effecten en van vorderingen die tot de vaste activa behoren		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18	257	272
Rentelasten en soortgelijke kosten	18	-16.624	-15.743
Totaal van financiële baten en lasten		-15.237	-15.478
Totaal van resultaat voor belastingen		150.520	-45.266
Resultaat deelnemingen		-34	-27
Belastingen	19	-7.526	-7.227
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		142.960	-52.521

8.3 Kasstroomoverzicht

opgesteld o.b.v. de directe methode

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	110.364	106.576
Vergoedingen	3.800	3.349
Overheidsontvangsten	0	
Overige bedrijfsontvangsten	122	109
Renteontvangsten	82	78
Saldo ingaande kasstromen	114.368	110.112
Uitgaven		
Erfpacht	36	35
Betalingen aan werknemers	17.800	15.979
Onderhoudsuitgaven	41.344	33.643
Overige bedrijfsuitgaven	17.844	17.922
Betaalde interest	16.049	15.460
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	230	787
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	971	907
Vennootschapsbelasting	6.181	4.545
Saldo uitgaande kasstromen	100.456	89.278
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.912	20.834

Vervolg kasstroommodel Actium

Bedragen x € 1.000	2024	2023
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.750	11.647
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	115	0
Verkoopontv. nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden		
Verkoopontvangsten grond		
(Des) investeringen ontvangsten overig		
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA en vastgoedbeleggingen</i>	1.866	11.647
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	48.493	45.596
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	15.013	16.016
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	236	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	1.630	0
Investerings overig	720	1.636
Externe kosten bij verkoop		530
<i>Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen</i>	66.092	63.779
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	-64.226	-52.132
FVA		
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overig	23	91
Uitgaven verbindingen		
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	23	91
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-64.203	-52.041
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	72.500	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen		
Opname roll-overs/reeds aangegaan	0	9.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	13.090	8.102
Aflossingen ongeborgde leningen	0	1.072
Afname roll-overs/reeds aangegaan	12.300	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	47.110	24.826
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.182	-6.381
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.874	11.255

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.693	4.874

8.4 Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Woningcorporatie Actium is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Groningen-Drenthe en expliciete toelating in de gemeente Ooststellingwerf, als onderdeel van de woningmarktregio Friesland. Momenteel is Actium werkzaam in negen bezitsgemeenten in de regio Drenthe en Zuidoost Friesland. Actium is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De hoofdvestigingsplaats is Assen. Stichting Actium is bij de KvK ingeschreven onder nummer: 04017657. 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 zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Activiteiten

De activiteiten van stichting Actium, statutair en feitelijk gevestigd te Assen, Portugallaan 10, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 04017657 zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

Regelgeving

De jaarrekening van stichting Actium is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 boek 2 BW en de richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. Verder is de regelgeving vanuit de WNT van toepassing. Tenzij anders vermeld zijn alle bedragen opgenomen tegen nominale waarde. Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in RJ 360. De jaarrekening is goedgekeurd op 24 juni 2024.

Consolidatie

Actium stelt op grond van artikel 2:407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek geen geconsolideerde jaarrekening op omdat de deelneming volledig van te verwaarlozen betekenis is.

Dingspel Assen BV heeft ten doel het, ten behoeve van de volkshuisvesting, ontwikkelen en optimaliseren van woningbouw op de verworven locaties. Het eigen vermogen is ultimo 2024 € - 179.393,-. Deelneming Dingspel Assen BV wordt gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode, te weten tegen de nettovermogenswaarde ultimo boekjaar. Dit betekent dat de deelneming wordt gewaardeerd op dezelfde grondslagen als die van Actium. De deelneming heeft een negatief eigen vermogen en daarmee een negatieve netto vermogenswaarde. In naleving van de richtlijn RJ 214.339 en RJ 214.340 is geen voorziening getroffen voor de deelneming.

Naam	Zetel	Maatsch. Kapitaal	Gestort Kapitaal	Deelname	Type deelneming
Dingspel Assen B.V.	Assen	€ 90.000	€ 12.000	66,67%	Vastgoedontwikkeling

Continuïteit van de activiteiten

Er is geen sprake van onzekerheid over de continuïteit van de activiteiten

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Stelselwijziging

In het boekjaar 2024 hebben we niet te maken gehad met een stelselwijziging.

Schattingswijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening 2024 is een schattingswijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie verwerkt. Deze schattingswijziging heeft betrekking op de wijzigingen van een aantal parameters in het handboek 2024 ten opzichte van het handboek 2023 en een aantal methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt.

Voor meer uitleg verwijst Stichting Actium naar de toelichting op de balans van de marktwaarde waar de impact van de wijzigingen nader wordt toegelicht.

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 448 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van de derivaten wordt verwezen naar de verdere toelichting in de grondslagen.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Activa

Vastgoedbeleggingen (1)

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Actium hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (circa 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Voor BOG, MOG, parkeergelegenheden, niet-reguliere woningen en intramuraal zorgvastgoed hanteert Actium verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode,

de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of –vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Herclassificatie

Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoedcomplex is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw gewaardeerd aan de hand van de meest recente WOZ waarde afgegeven door de gemeente. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) verantwoord. Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) of lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa (2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen. Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa (3)

Latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Actium, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte

looptijd langer is dan een jaar en worden tegen contante waarde gewaardeerd.

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen (3,27%), onder aftrek van de belasting op basis van het nominale tarief (25,8%). Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

Saldering

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Deelneming

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. Deze nettovermogenswaarde wordt gewaardeerd op dezelfde grondslagen van Actium.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarnaast worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Actium heeft haar aandeel in het negatieve eigen vermogen in mindering gebracht op de uitstaande lening.

Leningen U/G

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Vlottende activa (4)

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De voorraad koopwoningen is gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten of lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs.

Grondposities die zonder concrete bouwbestemming zijn en op de lijst staan om te gaan verkopen. De waardering is tegen de meest recente taxatiewaarde of tegen de lagere verkrijgingsprijs.

Overige voorraden

De voorraden materialen zijn gewaardeerd op basis van verkrijgingsprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met lagere waarderingen voor incurante goederen. Het voorraadverschil wordt verantwoord onder de onderhoudslasten in de winst- en verliesrekening.

Vorderingen (5)

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De voorziening wegens oninbaarheid wordt volgens de statische methode bepaald. Dit betekent dat de individuele posten ultimo boekjaar op hun inbaarheid worden beoordeeld.

Liquide middelen (6)

Het betreft vrij beschikbare middelen in contanten en rekeningcourantsaldi bij bancaire instellingen met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Niet in de balans opgenomen rechten

Hieronder worden voorwaardelijke, niet verwerkte en meerjarige financiële rechten verantwoord. Het betreft veelal rechten waarvan het bestaan afhankelijk is van het in de toekomst al dan niet zich voordoen van één of meer onzekere gebeurtenissen, of het bedrag van de rechten is niet met voldoende betrouwbaarheid vast te stellen.

Passiva

Eigen Vermogen (7)

Overige reserves

De overige reserves komen tot stand door toevoeging van de jaarlijkse resultaten binnen maatschappelijk aanvaarde richtlijnen en specifieke volkshuisvestelijke bepalingen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving, waardevermindering of belastingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Voorzieningen (8)

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen contante waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Verliezen als gevolg van herstructurerings (inbreng bestaande woningen in nieuwbouwprojecten): Indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering, dient voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering een voorziening gevormd te worden, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Overige voorzieningen

Voorziening jubilea

Het betreft hier de (toekomstige) verplichting ten aanzien van jubileumuitkeringen van de op balansdatum in dienst zijnde werknemers van Actium. Bij de bepaling van de hoogte van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de kans dat een medewerker niet in dienst blijft t/m de pensioengerechtigde leeftijd. De waardering vindt plaats tegen netto contante waarde. Uitgegaan is van een rekenrente van 3,27%.

Voorziening loopbaanontwikkeling

De CAO kent een budget voor loopbaanontwikkeling. Dit budget wordt jaarlijks toegekend, waarbij per werknemer, met een 36-urige werkweek, € 900 wordt toegekend. Hierbij is het maximum budget € 4.500 per persoon. De opbouw en het maximum is gelijk aan het percentage van de te werken uren per week. Hierbij is er sprake van een minimumopbouw van € 450 per jaar.

Indien (een deel van) het budget wordt gebuikt kan het budget aan het begin van het volgende boekjaar worden aangevuld, met inachtneming van het hiervoor gaande.

Langlopende schulden (9)

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Verkopen onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd tegen actuele waarde. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder kortlopende schulden verantwoord.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de

toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Overige derivaten

Van opgenomen leningen afgescheiden embedded derivaten wordt op moment van eerste verwerking van de lening de reële waarde van het embedded derivaat bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs voor de door Actium toegepaste waardering van embedded derivaten tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De initiële waardering van de lening (zonder het embedded derivaat) wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde van het gehele contract en de initiële reële waarde van het embedded derivaat; het verschil tussen het nominaal af te lossen lening bedrag en de reële waarde van de lening wordt door middel van de effectieve rente geamortiseerd over de looptijd van de lening.

Op balansdatum wordt de reële waarde van het embedded derivaat opnieuw bepaald. Is er sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt. De waarde van het derivaat wordt lineair geamortiseerd over de looptijd van het derivaat.

Kortlopende schulden (10)

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Hieronder worden voorwaardelijke, niet verwerkte en meerjarige financiële verplichtingen verantwoord. Het betreft veelal verplichtingen waarvan het bestaan afhankelijk is van het zich in de toekomst al dan niet voordoen van één of meer onzekere gebeurtenissen, of het bedrag van de verplichtingen is niet met voldoende betrouwbaarheid vast te stellen.

Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat is bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. De baten en lasten zijn toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Als baten worden die opbrengsten aangemerkt, die op balansdatum geïnd, contractueel zijn overeengekomen of invorderbaar waren; als lasten die kosten, die op balansdatum betaald, verschuldigd of voorzienbaar waren c.q. waarvoor de verplichting is aangegaan. Alle opbrengsten en kosten zijn gewaardeerd op nominale waarden.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten (11)

Deze post betreft de te ontvangen huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten (opbrengst servicecontracten) en verminderd met eventuele derving wegens leegstand en oninbaarheid. De huren zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften rondom de jaarlijkse

huurverhoging. Bij in exploitatienamen wordt de huurprijs vastgesteld op basis van interne uitgangspunten en volgens van toepassing zijnde wettelijke voorschriften. Jaarlijks vindt per 1 juli een algemene huuraanpassing plaats.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft van huurders ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten die naast de netto huur verschuldigd zijn, verminderd met derving wegens leegstand en oninbaarheid. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en vloeien voort uit (huur)overeenkomsten. Deze vergoedingen betreffen een vast bedrag per maand of zijn gebaseerd op voorschotten die jaarlijks worden afgerekend.

Overheidsbijdragen

Hier gaat het om de werkelijk ontvangen subsidies van de overheid. De kosten die hiervoor worden gemaakt worden verantwoord onder lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten - verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Een deel van de indirecte kosten wordt toegerekend aan deze posten conform de geldende systematiek voor de functionele indeling die verderop in de grondslagen wordt toegerekend.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Een deel van de indirecte kosten wordt toegerekend aan deze posten conform de geldende systematiek voor de functionele indeling die verderop in de grondslagen wordt toegerekend.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op

economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille De overige waardeveranderingen worden gevormd door: - de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs; - de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde; - afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities; - afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten; - afboeking resultaat verschil marktwaarde woningen die worden gesloopt t.o.v. de grondinbreng in project; - geactiveerde productie eigen bedrijf; - toegerekende personeelskosten nieuwbouw; - voorbereidingskosten projecten. - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Netto resultaat overige activiteiten (14)

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten beheer voor derden, opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Overige organisatiekosten (15)

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

Leefbaarheid (16)

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, huisartsen-onder-een-dak (HOED)), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad en afsluiting portieken.

Waardeveranderingen financiële vaste activa (17)

De mutatie op de marktwaarde van de embedded derivaten, met per saldo een negatieve balanswaarde, worden hier verantwoord. Tevens wordt de afwaardering van de leningen aan een deelneming hier verantwoord.

Rentebaten en rentelasten (18)

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat uit deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Actium geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Het resultaat van deelneming staat er in afhankelijk van de soort deelneming. Voor de deelneming van Dingspel

geldt dat 2/3 deel van het resultaat van Dingspel wordt meegenomen in het resultaat van Actium van het desbetreffende boekjaar.

Belastingen (19)

De belastingen in de winst- en verliesrekening worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt daarbij rekening gehouden met wijzigingen in latente belastingvorderingen en – verplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het belastingtarief, een herbeoordeling van de realisatiemogelijkheid van latente belastingvorderingen of een wijziging in de verwachte realisatie van een actief.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. Daarnaast wordt een aantal indirecte kosten toegekend aan de hoofdkostenplaatsen in de kostenverdeelstaat op basis van FTE's of vierkante meters. De toekenning hiervan is bepaald tijdens de begroting voor het desbetreffende boekjaar.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

8.5 Toelichting balans en winst- en verliesrekening

8.5.1 Toelichting op de balans

Activa

9.5.1.1 Vastgoedbeleggingen

Bedragen x €1.000	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie	2.190.363	2.013.555
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.434	11.752
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.719	10.753
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.226	15.680
Totaal	2.238.742	2.051.741

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal DAEB en niet DAEB in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.141.825	1.081.907	12.520	13.514	1.154.345	1.095.421
Cumulatieve herwaarderingen	970.007	1.007.091	1.069	341	971.077	1.007.432
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-93.222	-60.612	-1.837	-620	-95.059	-61.232
Boekwaarde 1 januari	2.018.610	2.028.387	11.752	13.234	2.030.362	2.041.621
Mutaties						
Investing - initiële verkrijgingen	0	0	0	0	0	0
Investing - oplevering nieuwbouw	17.319	31.133	0	0	17.319	31.133
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	8.530	10.513	0	0	8.530	10.513
Verkoop	-607	-3.737	-8	0	-614	-3.737
Sloop	-15.826	0	0	0	-15.826	0
Aankoop	1.641	0	0	0	1.641	0
Overboekingen naar Voorraden	-527	-259	0	0	-527	-259
Herclassificatie: niet-DAEB naar DAEB	753	942	-753	-942	0	0
Herclassificatie: DAEB naar niet -DAEB	0	0	0	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde	165.521	-48.369	443	-540	165.964	-48.909
Totaal van mutaties	176.804	-9.777	-318	-1.482	176.485	-11.259
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.187.352	1.141.825	11.722	12.520	1.199.074	1.154.345
Cumulatieve herwaarderingen	1.091.816	970.007	602	1.069	1.092.418	971.077
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-83.754	-93.222	-890	-1.837	-84.644	-95.059
Marktwaarde 31-12	2.195.414	2.018.610	11.434	11.752	2.206.847	2.030.362
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings						
Stand 1 januari	-5.055	-4.414	0	0	-5.055	-4.414
Mutatie in het boekjaar					0	0
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	-5.051	-5.055	0	0	-5.051	-5.055
Onttrekkingen	5.055	4.414	0	0	5.055	4.414
Stand 31 december	-5.051	-5.055	0	0	-5.051	-5.055
Boekwaarde 31-12	2.190.363	2.013.555	11.434	11.752	2.201.796	2.025.308

Marktwaarde 2024

Vastgoedbeleggingen in exploitatie is overeenkomstig Richtlijn 645 – Toegelaten instellingen volkshuisvesting van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat heeft ten aanzien van de waardering van de woningen plaatsgevonden volgens de zogenaamde basisvariant methodiek. De waardering ultimo 2024 is modelmatig opgesteld overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2024. Dit handboek is

de laatste geactualiseerde versie. Deze actualisatie is in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken uitgevoerd door Fakton mede op basis van een gebruikersonderzoek door Aedes en sessies met taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. De actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2024.

Voor de waardering van de vastgoedbeleggingen op marktwaarde in verhuurde staat van de niet-woningen, zijnde het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed, heeft de waardering plaatsgevonden op basis van de zogenaamde full-variant. Deze waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke externe, daartoe bevoegde, taxateur.

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundig externe taxateur. In 2022 zijn alle complexen door de taxateur bezocht en gewaardeerd. In 2023 en 2024 is er een markttechnische update verricht.

De stijging/aanpassing van de marktwaarde 2024 met € 176 mln wordt verklaard door:

	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Waarde 2023	2.018.612	11.749	2.030.362
Voorraadmutaties	3.443	-761	2.682
Vastgoedgegevens	78.545	612	79.157
Methodische wijzigingen	15.584	9	15.593
Validatie	-104.476	-257	-104.733
Marktonwikkelingen	183.705	81	183.786
Waarde 2024	2.195.414	11.434	2.206.847

Bij het bepalen van de marktwaarde 2024 zijn in de basis versie de volgende parameters gehanteerd:

Macro-economische parameters	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%
Bouwkosten stijging	4,30%	3,80%	3,80%
Leegwaarde stijging (regio Drenthe)	2,00%	2,00%	2,00%
Parameters woongelegenheden			
Instandhoudingsonderhoud per vhe 2025 e.v.	2025 e.v.		
afhankelijk van type, bouwjaar en GBO m2			
EGW (eengezinswoning)	878-2.050		
MGW (meergezinswoning)	755-1.922		
Zorgenheid (extramuraal)	1.547-2.300		
Beheerskosten per vhe	2025 e.v.		
EGW (eengezinswoning)	542		
MGW (meergezinswoning)	532		
Zorgenheid (extramuraal)	491		
Gemeentelijke OZB (%WOZ)	0,106%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%WOZ)	0,07%		

Voor de gereguleerde woningen geldt voor de huurindex van 2025 en 2026: de loonstijging uit het voorgaande jaar en voor de huurindex 2027 e.v.: de prijsinflatie uit het voorgaande jaar + 0,5%.

Voor de geliberaliseerde woningen geldt voor 2024 het minimum van de prijsinflatie en loonstijging uit het voorgaande jaar +1%.

Vanaf 2025 en verder de prijsinflatie uit het voorgaande jaar.

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
gereguleerde woningen	6,50%	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%
geliberaliseerde woningen	4,30%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
	2025 e.v.				
Huurderving (% van de huursom)	1,00%				
Mutatiekans bij doorexpluiten (per complex)	4% - 50%				
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%				
Disconteringsvoet bij doorexpluiten (per complex)	5,25% - 11%				

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	8,91
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	7,33
Beheerskosten BOG (% van de markthuur)	3,00%
Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%WOZ)	0,13%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%

Parameters Parkeergelegenheden

<i>Instandhoudingsonderhoud per vhe per jaar 2025 e.v.</i>	2025 e.v.
Parkeerplaats	67,67
Garagebox	227,82
<i>Beheerskosten per vhe per jaar</i>	
Parkeerplaats	33,83
Garagebox	46,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%WOZ)	0,23%

Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO**11,84**

Beheerskosten (% van de WOZ)	2,49%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%WOZ)	0,34%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Actium en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Toepassing van de full versie bij bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed: Actium heeft de, in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024, voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Actium de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Actium opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Markthuurstijging	3,6% - 6,6%	3,2%
Disconteringsvoet	6,08% - 10,19%	5,25% - 11,0%
Exit Yield	modelmatig vastgesteld	5,5% - 11,75%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid en betrokken in de full taxaties.

De bandbreedte van de gehanteerde disconteringsvoeten van de portefeuille is groter dan gebruikelijk, omdat de samenstelling van de portefeuille varieert.

De gemêleerde samenstelling van de portefeuille maakt dat de bandbreedte van de disconteringsvoeten groter is dan in het geval van een homogene portefeuille.

Beleidswaarde

(bedrag x € 1.000) De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 1.387.265 De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Actium en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Actium. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde (NB: zie 'schattingwijzigingen' voor de wijzigingen in

2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van: 1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. 3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Actium en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. Per label is een concreet investeringsbedrag berekend dat in de beleidswaarde opgenomen moet worden. Deze bedragen zijn gebaseerd op een modelmatige doorrekening. Actium hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: a. MJOB voor 60 jaar is leidend voor het onderdeel planmatig onderhoud b. Contractonderhoud, reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en overig onderhoud is jaarplan 2025 c. Overhead vanuit de kostenverdeelstaat 4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Actium hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: a. kostenverdeelstaat jaarplan 2025 5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet $\leq$ DAEB 4,70%).

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

	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur gemiddeld tov maximaal redelijke huur	66,0%	63,8%
Onderhoudsnorm	€ 2.957	€ 2.700
Beheerlasten	€ 1.146	€ 1.036
Discontovoet	conform handboek	conform handboek

De beheernorm 2023 is, ten opzichte van de norm opgenomen in jaarrekening 2023, met € 49,- aangepast (van € 1.085 naar € 1.036). Deze aanpassing wordt veroorzaakt doordat bij het jaarrekeningtraject 2024 is gebleken dat de in de beleidswaarde 2023 opgenomen beheernorm niet juist was berekend. In de beheernorm 2023 was abusievelijk de obligoheffing WSW opgenomen. De beheernorm 2023, zoals vermeld in de jaarrekening 2024, is aangepast naar aanleiding van deze constatering. Het effect op de beleidswaarde 2023 van de aangepaste beheernorm is € 20 miljoen. De beleidswaarde 2023 zoals gepresenteerd in de jaarrekening 2023 van € 919 miljoen is als gevolg hiervan aangepast naar een bedrag € 939 miljoen.

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Markthuur	10% hoger	€ 6 mln hoger
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 125 mln lager
Exit-yield	0,5% hoger	€ 2,4 mln lager
Beleidsbeheer	€ 100 hoger	€ 62 mln lager
Beleidsonderhoud	€ 100 hoger	€ 62 mln lager

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2024	2023
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.748	6.748
cumulatieve waardeverminderingen	4.005	3.544
Boekwaarde 1 januari	10.753	10.293
Mutaties		
Oplevering nieuwbouw gereed		
Investerings	0	0
Desinvesteringen	-403	0
Waardevermindering en terugnemings daarvan	369	461
Overige mutaties		
Totaal van mutaties	-34	461
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		
cumulatieve waardeverminderingen		
Boekwaarde 31 december	10.719	10.753
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.748	6.748
Cumulatieve waardeverandering 1 januari	4.005	3.544
Waardeverandering verslagjaar	-34	461
Cumulatieve waardeverandering 31 december	3.971	4.005
Boekwaarde 31 december Onroerende zaken	10.719	10.754

Verkocht onder Voorwaarden

De actuele waarde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de meest recente WOZ waarde afgegeven door de gemeente. Ultimo 2024 zijn nog 45 woningen onder de regeling verkocht (t/m 2023: 47 woningen). Desinvesteringen 403K betreft 1 teruggekochte woning en 1 afkoop van de verplichting.

Verkopen hebben plaatsgevonden onder toepassing van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Door de korting verkrijgt zowel de erfpachter als de erfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning en de regeling voorziet in een terugkoopregeling.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	2024	2023
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	67.356	46.954
cumulatieve waardeverminderingen	-51.676	-36.737
Boekwaarde 1 januari	15.680	10.217
Mutaties		
Oplevering nieuwbouw gereed	-17.319	-31.133
Investerings	44.924	51.454
Waardevermindering en terugneming daarvan	-17.247	-14.939
Herclassificatie	0	0
Overige mutaties	187	81
Totaal van mutaties	10.546	5.463
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	95.149	67.356
cumulatieve waardeverminderingen	-68.923	-51.676
Boekwaarde 31 december	26.226	15.680

9.5.1.2 Materiële Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2024	2023
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	22.311	21.367
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-14.382	-13.757
Boekwaarde	7.929	7.610
Mutaties		
Investerings	776	944
Desinvesterings	-48	0
Afschrijvingen	-617	-625
Waardeverminderingen	0	0
Totaal van mutaties	111	319
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	23.039	22.311
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-14.999	-14.382
Boekwaarde	8.040	7.929

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur.

Kantoren	40 jaar (exclusief grond)
Na-investeringen kantoren	restant levensduur
Kantoorinventaris (meubilair)	5 jaar
Kantoorinventaris (overige)	5 jaar
Hardware automatisering	5 jaar
Software automatisering	5 jaar
Werkplaatsinventaris	5 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

De kantoorpanden zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere verwachte verkoopwaarde. In 2022 is het kantoorpand getaxeerd en tegen deze waarde op de balans gezet.

9.5.1.3 Financiële vaste activa

	2024	2023
Latente belastingvorderingen	4.142	5.630
Lening Dingspel BV	375	409
Leningen u/g	2.015	2.037
Te ontvangen subsidies	0	0
Derivaten geëxpireerd	3.487	3.812
Totaal financiële vaste activa	10.019	11.888
Latente belastingvorderingen		
Langlopende leningen	0	0
(Embedded) derivaten	1.863	1.713
Geëxpireerde lening	1.716	1.833
Vestia lening	0	0
Afschrijvingspotentieel	563	2.084
Boekwaarde 31 december	4.142	5.630

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	5.630	5.246
Waardeverandering Langlopende leningen	0	0
Waardeverandering Embedded derivaten	150	-372
Waardeverandering geëxpireerde lening	-117	564
Vestia lening	0	0
Waardeverandering afschrijvingspotentieel	-1.521	191
Boekwaarde 31 december	4.142	5.630

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet en op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen 2024: 3,27 % (2023: 3,21%), onder aftrek van de belasting op basis van het nominale belastingtarief.

Waardering vastgoed

Aangezien Actium haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor is de contante waarde van de latentie op nihil gewaardeerd in de balans. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 126 mln. (2023 : € 87 mln) Dit betreft een belastingverplichting(schuld).

Verkoop woningen onder voorwaarden

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijke verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd. De nominale waarde voor de VOV is nihil.

Latentie embedded derivaten

Derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting worden bij een negatieve reële waarde hiervoor als een schuld opgenomen op de balans. Fiscaal wordt deze schuld niet verantwoord, hierdoor ontstaat een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Voor het verschil wordt een actieve latentie gevormd. De latentie bedraagt nominaal € 1,9 mln. De contante waardering bedraagt € 1,9 mln, met een gemiddelde restant looptijd van 1,5 jaar. Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 878k. In 2024 zijn er geen leningen geëxpireerd en er zijn geen nieuwe leningen bijgekomen.

Geëxpireerde lening

Tot en met 2023 zijn er 3 leningen geëxpireerd. De negatieve waarde wordt ook als schuld opgenomen op de balans. Fiscaal is deze waardering niet gevolgd en is ook hiervoor een actieve latentie opgenomen. De nominale waarde van de lening geëxpireerd in 2018 is ultimo 2024 € 1,3 mln. De contante waarde is € 1,1 mln met een restant looptijd van 14 jaar. Het bedrag wat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 99k. Daarnaast zijn er in 2023 twee leningen geëxpireerd. De nominale waarde, ultimo 2024, van deze latentie is voor de ene lening € 501. De contante waarde is € 428k met een restant looptijd van 14 jaar. Het bedrag wat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 41k. De nominale waarde van deze latentie is voor de andere lening € 197k. De contante waarde is € 168k met een restant looptijd van 14 jaar. Het bedrag wat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 16k. In 2024 zijn er geen leningen geëxpireerd.

Latentie afschrijvingspotentieel

Voor het verschil tussen de fiscale en de commerciële waarde van de woningen kan er een afschrijvingspotentieel ontstaan. Hiervoor is een latentie opgenomen. De nominale waarde van deze latentie is € 1,9 mln. Hiervan is een bedrag van nominaal € 688k ontstaan in 2024. De contante waarde bedraagt ultimo 2024 € 0,6 mln (2023: € 2,1 mln). De gemiddelde looptijd hiervan is 15 jaar.

Voor te wentelen rente

De rente die niet-afteikbaar is op basis van de generieke aftrekbeperking van art. 15b Wet Vpb kan onbeperkt in de tijd worden voortgewenteld. De rente kan dan alsnog in een toekomstig jaar in aftrek worden gebracht wanneer en voor zover de per saldo rentelast

(rentebate – rentelast) van het betreffende jaar lager is dan 20% van de fiscale EBITDA. (in 2019, 2020 en 2021 was dit 30%) Aangezien art. 15b Wet Vpb per 1 januari 2019 is ingevoerd, bestaat het saldo aan voort te wentelen rente per ultimo 2024 uit het verwachte saldo van de niet-aftekbare rente 2019 tm 2024 tezamen een bedrag van € 37 mln.

Op basis van de fiscale meerjarenprognose 2025 – 2029 wordt niet verwacht dat de voortgewentelde rente in de nabije toekomst kan worden verrekend. Daarom is hiervoor geen latentie gevormd.

Leningen U/G (leningen verstrekt aan Dingspel Assen BV)	2024	2023
Lening per 1 januari	495	495
Aandeel resultaat deelnemingen per 1 januari (cum)	-86	-59
Aandeel resultaat verslagjaar	-34	-27
Aandeel resultaat deelnemingen per 31 december (cum)	-120	-86
Totaal lening Dingspel Assen BV	375	409

Om aan te sluiten bij de grondslagen van Actium is de lening aan Dingspel Assen BV in 2016 afgewaardeerd met € 616K naar € 495K. De nominale waarde lening u/g bedraagt € 1.100K. Dingspel Assen BV heeft ultimo 2024 een negatief eigen vermogen. Het aandeel van Actium in het eigen vermogen bedraagt € 119.595,- en is in mindering gebracht op de uitstaande lening. Het aandeel van Actium in het resultaat van 2024 bedraagt € 34.361,- negatief. Actium neemt voor 66,66% deel in deze BV.

De lening aan Dingspel Assen BV is formeel afgegeven tot 1 januari 2024. Stichting Actium heeft vooralsnog geen ontheffing van het ministerie van BZK (Inspectie Leefomgeving en Transport) voor het opnieuw verstrekken van vermogen aan Dingspel B.V., vanwege het einde van de looptijd van de verstrekte lening. Er is echter gezien de bezittingen en de vermogenspositie van de B.V. geen mogelijkheid om de lening op te eisen zonder verstrekking gevolgen voor de continuïteit van de B.V. Om die reden is de lening stilzwijgend voor onbepaalde tijd verlengd.

Leningen U/G (uitgestelde betalingen)	2024	2023
Strategische en projectmatige verkopen, het betreft individuele verstrekte leningen		
Saldo per 1 januari	2.037	2.128
Ontvangen betalingen	-22	-91
Saldo per 31 december	2.015	2.037
	aantal	aantal
Totaal uitgestelde betalingen per 1 januari	127	132
Mutaties	-2	-5
Totaal uitgestelde betalingen per 31 december	125	127

Derivaten geëxpireerd (zie toelichting overige schulden)	2024	2023
Saldo per 1 januari	4.136	4.461
Onttrekking	325	325
Saldo per 31 december voor afschrijving	3.811	4.136
Afschrijving komend jaar	325	325
Saldo per 31 december	3.486	3.811

Bij de financiële vaste activa is geen sprake van herwaarderingen en/of waardeverminderingen.

9.5.1.4 Vlottende activa

Vorraden	2024	2023
Grondposities en vastgoed bestemd voor de verkoop	1.467	962
Overige voorraden	339	331
Totaal voorraden	1.806	1.293

Grondposities en vastgoed bestemd voor de verkoop

De post "Grondposities en vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit leegstaande woningen bestemd voor de verkoop en grondposities. In totaal zijn er per ultimo 2023 2 leegstaande eenheden verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Deze zijn in 2024 verkocht. Ultimo 2024 zijn er 6 eenheden verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat deze in 2025 worden verkocht met een opbrengst van circa € 1,5 mln.

De waardering van de grondposities geschiedt tegen de kostprijs of lagere opbrengstwaarde. In 2024 hebben op deze post geen mutaties plaatsgevonden.

Overige voorraden

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de bedrijfsauto's en magazijnen.

9.5.1.5 Vorderingen

	2024	2023
Debiteuren	492	403
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	95	19
Overlopende activa	1.401	2.167
Totaal vorderingen	1.988	2.589

Huurdebiteuren

De huurachterstand bestaat uit:

Huurdebiteuren	952	839
Af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-460	-438
Totaal huurdebiteuren	492	401

Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	436	422
Onttrekking	-217	-211
Dotatie	240	225
Stand 31 december	460	436

Eind 2024 bedraagt de huurvordering op de zittende en vertrokken huurders 0,87% van de huuropbrengsten (eind 2023: 0,79%).

Overige vorderingen	2024	2023
Overige debiteuren	100	19
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-6	0
Totaal overige vorderingen	95	19

Het verloop van de voorziening dubieuze overige debiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	2	0
Onttrekking	0	0
Dotatie	4	2
Stand 31 december	6	2

Overlopende activa	2024	2023
Overige overlopende activa	1.401	2.167
Totaal overlopende activa	1.401	2.167

Onder de kortlopende vorderingen zijn geen vorderingen met een resterende looptijd langer dan een jaar opgenomen.

9.5.1.6 Liquide middelen

	2024	2023
Rekening courant banken	1.657	647
Spaarrekeningen banken	35	4.227
Overig	2	2
Totaal liquide middelen	1.694	4.876

Voor het bedrag van € 1.694.000 (2023: € 4.876.000) staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Actium.

Passiva

9.5.1.7 Eigen vermogen

	2024	2023
Overige reserves	368.022	542.513
Herwaarderingsreserve	1.093.115	971.146
Resultaat boekjaar	142.960	-52.521
Totaal eigen vermogen	1.604.097	1.461.138

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

Stand 1 januari	1.461.138	1.513.659
Resultaat winst- en verliesrekening	142.960	-52.521
Stand 31 december	1.604.097	1.461.138

Overige reserves

Stand 1 januari	542.513	551.453
Resultaat vorig boekjaar	-52.521	-45.813
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-121.969	36.872
Stand 31 december	368.022	542.513

Herwaarderingsreserve			2024		2023	
	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari	970.027	1.118	971.146	1.007.229	789	1.008.018
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-13.800	-1	-13.801	-2.272		-2.272
Toename herwaardering VOV	13	30	42	20	49	69
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	135.746	-19	135.727	-34.950	281	-34.670
Stand per 31 december incl herwaardeirng VOV	1.091.986	1.129	1.093.115	970.027	1.118	971.146

Resultaat boekjaar	2024	2023
Stand 1 januari	-52.521	-45.813
Toevoeging aan overige reserves	52.521	45.813
Resultaat boekjaar	142.960	-52.521
Stand 31 december	142.960	-52.521

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.093 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2023: € 971 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 820 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Actium. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 142.960 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per 31-12-24.

9.5.1.8 Voorzieningen

	2024	2023
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	37.196	37.840
Overige voorzieningen	663	585
Totaal voorzieningen	37.859	38.425
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		
Boekwaarde 1 januari	37.840	34.013
dotatie voorziening ORT nieuwbouw	19.712	10.690
onttrekking voorziening ORT nieuwbouw	-16.841	-8.574
dotatie voorziening ORT verbetering	2.567	12.284
onttrekking voorziening ORT verbetering	-6.083	-10.573
Saldo boekjaar 31 december	37.196	37.840
Voorziening jubilea/gratificatie		
Saldo boekjaar 1 januari	180	200
Onttrekking	42	-21
Overige mutaties		
Saldo boekjaar 31 december	222	180
Deel voorziening jubilea korter dan 1 jaar	19	2
Voorziening loopbaanontwikkeling		
Saldo boekjaar 1 januari	405	388
Dotatie	106	98
Overige onttrekking	-70	-81
Saldo boekjaar 31 december	441	405
Deel voorziening loopbaanontwikkeling korter dan 1 jaar	70	81

9.5.1.9 Langlopende schulden

	2024	2023
Schulden aan overheid	3.079	3.275
Schulden aan banken	567.779	518.607
Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV	10.022	10.099
Overige schulden	7.514	7.092
Totaal langlopende schulden	588.394	539.073
Schulden aan overheid		
<i>Leningen</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	3.463	3.645
Af: Aflossingen	-188	-181
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	3.275	3.463
Aflossingen volgend boekjaar	-196	-188
Totaal schulden aan overheid	3.079	3.275
Schulden aan banken		
<i>Leningen</i>		
Saldo boekjaar leningen 1 januari	490.920	464.528
Nieuwe leningen	72.500	25.000
Mutatie Extendible	23	72
Aflossingen	-12.909	-7.454
Mutatie variabale hoofdsom	-12.300	7.400
Langlopend deel 31-12	538.234	489.547
Correctie aflossingen vorig jaar	12.910	14.283
Aflossingen komend jaar	-8.971	-12.910
Saldo boekjaar leningen 31 december	542.173	490.920
<i>Agio a.g.v. herstructurering derivatenportefeuille</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	3.812	4.137
Mutatie	-325	-325
Saldo boekjaar 31 december	3.487	3.812
<i>Agio a.g.v. omzetting extendible lening</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	7.835	5.517
Eenmalige aanpassing	0	0
Mutatie	-604	2.318
Saldo boekjaar 31 december	7.231	7.835
<i>Agio Vestia lening langlopend</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	7.362	7.541
Mutatie	-180	-179
Saldo boekjaar 31 december	7.182	7.362
<i>Agio Woonconcept lening langlopend</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	8.678	9.650
Mutatie	-972	-972

	2024	2023
Saldo boekjaar 31 december	7.706	8.678
De gemiddelde vermogenskostenvoet (in procenten)	3,13%	3,21%
Gemiddelde restant looptijd (in jaren)	25	24
Aantal leningen	76	74
Leningen < 1 jaar	6.575	10.438
Leningen restant looptijd tussen 1 en 5 jaar	41.586	33.821
Leningen restant looptijd > 5 jaar	506.277	463.078
De reële waarde van de leningen bij de overheid en banken bedraagt	650 miljoen	574 miljoen

Van de variabele leningen is er per 31-12-2024 nog een op te nemen saldo van € 15.300.000,-. Dit is niet verwerkt in zowel onze totaal schuld per 31-12-2024 als in de verdeling van restant looptijd. De embedded derivaten zijn niet gepresenteerd met looptijd < 5 jaar aangezien het optierecht binnen 4 jaar vervalt.

Voor het bepalen van deze waarde is de Yieldcurve(6 mnds) zonder opslag van 31-12-2024 gehanteerd:

looptijd	%
1Y	2,33%
2Y	2,19%
3Y	2,19%
4Y	2,22%
5Y	2,25%
6Y	2,27%
7Y	2,29%
8 Y	2,32%
9 Y	2,34%
10 Y	2,36%
15 Y	2,42%
20 Y	2,36%
25 Y	2,26%
30 Y	2,16%
40 Y	2,00%
50 Y	1,85%

Van de langlopende schulden is € 564,1 mln geborgd door het WSW. Hiervan wordt € 26 mln geleend tegen een variabel rentepercentage. In 2018 heeft Actium de Swap en de roll-over lening van € 10,709 mln laten doorzakken in een Fixe lening. De reële waarde bedroeg op het moment van doorzakken € 16,469 mln en staat opgenomen onder leningen kredietinstellingen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is € 5,760 mln. Dit bedrag wordt jaarlijks over de resterende looptijd van 16 jaar en 9 maanden lineair afgeboekt naar € 0,-. Stand ultimo 2024 is € 3,812 mln. In 2018 is er 1 extendible lening geëxpireerd met een nominale waarde van € 11,7 mln. Op het moment van expiratie was de reële waarde van de lening € 19,398 mln. De agio van € 7,698 mln valt lineair vrij over de restant looptijd (20 jaar). Tot en met 2024 is hiervan al € 2,6 mln vrijgevallen. In 2023 zijn er nog eens twee leningen geëxpireerd: - Een lening met een nominale waarde van € 14,9 mln. Op het moment van expiratie was de reële waarde € 17,1 mln. Deze agio van € 2,2 mln valt lineair vrij over de restant looptijd van 15 jaar. Tot en met 2024 is hiervan € 269k vrijgevallen. - Een lening met een nominale waarde van € 5 mln. Op het moment van expiratie was de reële waarde € 5,9 mln. Deze agio van € 0,9 mln valt lineair vrij over de restant looptijd van 15 jaar. Tot en met 2024 is hiervan € 89k vrijgevallen.

Leningruil Vestia

Actium heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia in 2021. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 5.082.980,- en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 5.082.980,-, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 12.980.372,-. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Overname Woonconcept

Actium heeft van corporatie Woonconcept bezit overgenomen in 2022 doormiddel van activa-passiva transactie. De totale hoofdsom van de 6 leningen is nominaal € 29.770.587,-. Looptijd variërent van 3 jaar tot 17 jaar. De rente varieert van 0,98% tot 5,01%. De verkregen leningen hebben een reële waarde van € 41.064.000,-. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de de resterende looptijd (ultimo 2024: 15 jaar) en wordt doormiddels van een Agio afgeschreven.

Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV	2024	2023
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	10.099	9.708
Mutaties		
Verkochte woningen		
Teruggekochte woningen	-385	
Opwaarderingen	308	391
Afwaarderingen		
Totaal mutaties	-77	391
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	10.022	10.099
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.748	6.748
Vermeerdering/vermindering	3.274	3.351
Boekwaarde 31 december	10.022	10.099

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft ultimo 2024 betrekking op 45 woningen (2023: 47). Teruggekochte woningen €385k betreft 1 teruggekochte woning en 1 afkoop van de verplichting.

Embedded derivaten	2024	2023
Saldo per 1 januari	7.092	8.723
Mutatie reële waarde	422	-1.631
Totaal Embedded derivaten	7.514	7.092
Aantal leningen	3	3
Leningen restant looptijd < 5 jaar	7.514	7.092
Leningen restant looptijd > 5 jaar	0	0
Totaal overige schulden	7.514	7.092

Actium heeft ultimo 2024 een 3-tal extendible leningen met een hoofdsom van € 26,9 miljoen. De marktwaarde van het embedded derivaat in deze leningen is per 31 december 2024 -/- € 7,5 miljoen (2023: -/- € 7,1 miljoen). Het toekomstige rentevoordeel van € 19k (2023: € 42k), behaald bij het afsluiten van de lening met het optierecht welke is gegeven aan de bank, is in mindering gebracht op de langlopende schulden. Zie leningen kredietinstellingen.

Embedded derivaten	Jaartal optierecht bank	restant looptijd contract	aanschaf prijs	boekwaarde 31- dec-2024	marktwaaarde 31- dec-2024
ABN Amro 24.19.55.041 (323 en 324), optie 4,25% (2026-2046)	2026-2046	22 jaar	-57	-8	3.725
ABN Amro 24.19.55.068 (325 en 326), optie 4,25% (2026-2046)	2026-2046	22 jaar	-5	-1	362
ABN Amro 24.18.74.998 (327), optie 3,95% (2025-2045)	2025-2045	21 jaar	374	28	3.427
NWB 2-24948 (334), optie 4,25% (2023-2038)	2023-2038	geëxpireerd 2023	0	0	0
BNG 155654\70475 (432), optie 4,5% (2023-2038)	2023-2038	geëxpireerd 2023	0	0	0
Totaal			312	19	7.514

De aanschafprijs in bovenstaande tabel betreft de waarde van het optierecht van de bank op het moment van afsluiten van de extendible lening. Deze aanschafprijs loopt vervolgens lineair af naar een waarde van 0 op het moment van expiratie. De huidige waarde hiervan wordt weergegeven in de kolom "boekwaarde 31-dec-2024".

9.5.1.10 Kortlopende schulden

	2024	2023
Schulden aan overheid en banken	11.977	15.178
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.164	11.582
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.260	2.328
Schulden ter zake van pensioenen	155	145
Overige schulden	138	100
Overlopende passiva	11.245	12.348
Totaal kortlopende schulden	31.939	41.682

Schulden aan overheid en banken

Aflossing lening komend jaar	9.896	13.098
Aflossing derivaten komend jaar	2.080	2.079
Totaal schulden aan overheid en banken	11.977	15.178

Aflossing derivaten komend jaar omvat de volgende 4 posten: SWAP, extendibles, Vestia deal en Woonconcept

Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.164	11.582
--	-------	--------

Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffing en sociale lasten	576	494
Vennootschapsbelasting	56	200
Omzetbelasting	1.628	1.635
Totaal van schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.260	2.328

De post "Te betalen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

Medio november 2022 heeft de belastingdienst laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd. De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast over boekjaar 2024.

Schulden ter zake van pensioenen	155	145
---	------------	------------

Overige schulden

Accountantskosten	138	100
Overige kortlopende schulden	0	0
Totaal van overige schulden	138	100

Overlopende passiva

Niet vervallen rente	6.195	5.736
Vooruitontvangen huren	560	463
Waarde verlofuren	514	410
Overige posten	3.975	5.740
Totaal van overlopende passiva	11.245	12.348

Financiële instrumenten

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De financiële instrumenten van Actium dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Actium is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille, waarbij er niet gehandeld wordt in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Actium zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico. Het beleid van Actium om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Actium kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Actium maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Actium enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (ten minste single A-rating, afgegeven door ten minste twee ratingbureaus (Standard & Poor's Ratings Services, Moody's Investors Service, of Fitch Ratings) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken wat zich uit in maximaal uit te zetten bedrag a € 10 miljoen per tegenpartij (voor de huisbank geldt een maximum van € 20 miljoen). Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Actium.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Actium over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Actium waarborgt met het tijdig aantrekken van langlopende leningen en het hebben van voldoende kasgeld aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Actium loopt renterisico over schulden met variabele renteaftspraken ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). De modified duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 16,2 jaar (2023:10,3 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht: De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze lening betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Van de variabel rentende leningen (roll-over leningen met variabele hoofdsom) zijn er twee gebaseerd op éénmaands Euribor (€ 18 mln.) en één lening op wekelijkse Euribor (€ 8 mln.). De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 0,19 tot 0,39 basispunten.

Daarnaast is er over het niet opgenomen gedeelte een bereidsstellingsvergoeding van 0,11 basispunten verschuldigd bij de roll-over leningen van de BNG. De extended leningen (2024 € 26,9 mln., 2023 € 26,9 mln.) betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

De basisrenteleningen (€ 64,5 mln.) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd twee jaar bedraagt. Daarna dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 9 basispunten en de 23 basispunten.

Voor andere activa en verplichtingen zit er geen verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde.

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligolening

Actium heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 13.093.000,00 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is Actium jaarlijks een bereidsstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 23 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Actium niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is.

Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Investerings nieuwbouw en renovatie

De aangegane verplichtingen m.b.t. de nieuwbouw- en renovatie activiteiten bedraagt ultimo 2024 € 63,8 mln.

Operationele lease

De looptijden van de met derden aangegane operationele leases zijn als volgt:

2024	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar
	€	€	€
Wagenpark (personenauto's en bedrijfsbussen)	675.105	2.279.287	10.597
Totaal	675.105	2.279.287	10.597

Gebeurtenissen na balansdatum

Recent heeft de coalitie in de voorjaarsnota 2025 een plan aangekondigd voor bevrozing van de sociale huren door woningcorporaties voor de kalenderjaren 2025 en 2026. Als dit plan definitief wordt aangenomen zonder toereikende compenserende maatregelen, heeft dat grote impact op de toekomstige inkomende kasstromen van Actium. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de feitelijke situatie per balansdatum, maar heeft mogelijk wel een negatieve impact voor de waardering van het vastgoed in de toekomst. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de continuïteit van Actium op korte termijn. Wel zullen de afnemende kasstromen naar verwachting van invloed zijn op het investerings- en onderhoudsprogramma voor de aankomende jaren. Actium overweegt momenteel welke beleidsaanpassingen als gevolg hiervan moeten worden doorgevoerd.

8.5.2 Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.5.2.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)

Huuropbrengsten	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	111.047	107.084
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	210	251
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	325	305
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	303	687
	111.885	108.327
Huurderving wegens leegstand DAEB	-1.776	-1.456
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-12	-13
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-246	-225
Huurvermindering	-265	-234
Totaal	109.587	106.398

De gemiddelde huurverhoging van de zelfstandige sociale huurwoningen per 1 juli 2024 bedroeg 3,9% (verplichte huurverlaging uitgesloten) (1 juli 2023: 2,2%).

Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.344	4.337
Derving wegens oninbaarheid	-73	-64
Totaal	2.272	4.273

Lasten servicecontracten	2024	2023
Servicecontracten	-3.182	-4.069
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	-3.182	-4.069

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-8.971	-8.515
Overig	-1.588	-2.136
Totaal	-10.559	-10.651

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen en salarissen	2024	2023
De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele organisatie betreffen:		
Salarissen:		
Bruto salarissen	11.032	9.443
Waarde verlofuren	105	-3
Uitzendkrachten en stagiaires	2.497	2.501
Af: ontvangen ziekengelden	-185	-83
Af: detachering eigen personeel	-59	-65
Af: subsidie salarissen	-55	-30
Totaal salarissen	13.334	11.764
Sociale lasten	1.899	1.586
Pensioenen	1.235	1.173
Overige personeelskosten	1.443	1.141
Totaal	17.912	15.664

Bij Actium waren in 2024 gemiddeld 185 werknemers in dienst (2023: 169). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 169,44 (2023: 157,55).

Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Fte (gem. 2024)	Fte (gem. 2023)
Directie	1,00	0,92
Organisatie- en bestuursadvies	2,67	0,89
Wonen	66,69	93,68
Vastgoed	64,96	27,55
Bedrijfsdiensten	34,13	34,51
Totaal	169,44	157,55

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningcorporatie Actium is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal

plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- 1) Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- 2) De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- 3) Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Planmatig onderhoud	26.433	25.100
Mutatieonderhoud	5.915	5.272
Reparatie-/klachtenonderhoud	5.617	5.672
Toegerekende organisatiekosten	8.723	6.947
Totaal	46.688	42.991

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
Verhuurderheffing	0	0
Overige directe kosten	7.245	5.793
Totaal	7.245	5.793

9.5.2.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)	2024	2023
Verkoopopbrengst	1.809	11.628
Af:Verkoopkosten	-43	-518
Toegerekende organisatiekosten	-79	-172
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-873	-6.526
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	814	4.412

De verkoopopbrengst betreft 7 verkochte woningen en 1 garage en snippergroen (2023: 55 woningen, en 1 garage). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 298k)

Verkoop grondposities	2024	2023
Verkoopopbrengst	0	0
Af:Verkoopkosten	0	0
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	2024	2023
Verkoopopbrengst	115	0
Af:Verkoopkosten	-2	0
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	0	0
Resultaat in winst-en-verliesrekening	113	0

Toerekening afschrijvingen op "MVA ten dienste van" naar de activiteiten:	2024	2023
Lasten verhuur en beheer activiteiten	242	254
Lasten onderhoudsactiviteiten	241	196
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2	5
Overige waardeveranderingen	30	33
Overige organisatiekosten	128	122
Leefbaarheid	22	14
Totaal afschrijvingen op MVA ten dienste van	664	625

9.5.2.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Afwaardering wegens transitieresultaten	-890	-1.866
Afwaardering wegens onrendabel deel vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	-37.014	-23.317
Toegerekende organisatiekosten	-712	-526
Totaal	-38.616	-25.708

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	442	-540
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	165.522	-48.368
Totaal	165.964	-48.909

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Overige waardeveranderingen	0	0
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden (activa)	-34	460
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	76	-391
Totaal	42	69

9.5.2.4 Netto resultaat overige activiteiten (14)

Opbrengsten overige activiteiten	2024	2023
Opbrengsten inschrijfgelden	33	24
Vergoeding administratie- en toezichtskosten	22	18
Opbrengsten uit vergoeding geplaatste Antennes diverse locaties	54	48
Opbrengsten prorata-regeling	34	17
Opbrengsten uit huur terrein Dusselheugte	10	10
Overige	23	4
Totaal	175	121

De overige opbrengsten bestaat uit jaarlijks terugkerende opbrengsten.

Kosten overige activiteiten	2024	2023
Overige kosten toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	0	0

Overige organisatiekosten	2024	2023
Overige personeelskosten	-35	-1
Overige beheerskosten	-5.329	-5.287
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	0
Obligohoeffing	-150	-682
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-239	-235
Totaal	-5.753	-6.205

Leefbaarheid	2024	2023
De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-261	-216
Overige leefbaarheidsbijdragen toegerekende organisatiekosten	-772	-520
Totaal	-1.033	-736

Saldo financiële baten en lasten	2024	2023
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	1.131	-7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	257	272
Rente op leningen overheid en kredietinstellingen	-16.478	-15.587
Rentelasten overig en soortgelijke kosten	-53	-40
Borgstellingsvergoeding	-93	-116
Totaal	-15.237	-15.478

Aandeel in resultaat van deelnemingen	2024	2023
Deze post is als volgt samengesteld:		
Resultaat overige, niet- geconsolideerde deelnemingen		
Dingspel Assen BV	-34	-27
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	-34	-27

Belastingen:

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken. Toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening:

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2024	2023
Acute belastingen boekjaar	5.922	7.563
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	116	47
Mutatie latente belastingen	1.488	-383
Totaal belastinglast/-bate	7.526	7.227

Aansluiting commercieel- en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is 4,9% (2023:-16,9%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	150.486	-45.294
Af:		
Correctie verkopen	1.087	5.039
Correctie afschrijvingen materiele vaste activa	1.055	1.424
Correctie commerciële herwaarderingen	166.007	0
Correctie afschrijvingen eigen panden	0	31
Correctie onderhoud	6.005	0
Correctie overige bedrijfslasten	139	639
Correctie investeringssubsidie	0	32
Correctie deelnemingsvrijstelling	0	0
Correctie FVA	159	0
Correctie vrijval disagio leningen en activering rente		153
	174.451	7.318

Bij:

Terugname afwaardering woningen voorgaande jaren	0	0
Correctie afschrijvingen eigen panden	0	0
Correctie commerciële herwaardering	0	48.840
Correctie overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.905	25.180
Correctie Niet/beperkt aftrekbaar kosten	47	47
Correctie deelnemingsvrijstelling	34	27
Correctie FVA	130	979
Niet aftrekbaar rente (ATAD)	8.854	6.906
	46.970	81.979

Belastbaar bedrag	23.005	29.367
Belastingbedrag 19% over € 200k	38	38
Belastingbedrag 25,8% over € 22.806k	5.884	7.525
Totaal	5.922	7.563

Verklaring effectieve belasting druk

Winst vóór belastingen	150.486	
Lokale belastingtarief	25,8%	
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	25,8%	25,8%

	2024	2023
Correcties voorgaande jaren	-0,1%	-0,1%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	-21,0%	-43,5%
Impact waarderen tegen contante waarde	0,3%	1,8%
	4,94%	-16,0%

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor Actium:

2024			
	Deloitte		Totaal
	Accountants	Overig	
Onderzoek van de jaarrekening	222		222
Andere controleopdrachten	17		17
Totaal	239	0	239

2023			
	Deloitte		Totaal
	Accountants	Overig	
Onderzoek van de jaarrekening	218		218
Andere controleopdrachten	17		17
Totaal	235	0	235

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

In het bedrag van de andere controle opdrachten worden de extra opdrachten zoals meerwerk en de controle aanpassing dVi verantwoord.

8.6 Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)

Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

Bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, kostenvergoedingen), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

De bezoldiging van de bestuurder op grond van de WNT die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 184.000 (2023: € 345.920) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

Periode 01-11-23 t/m 31-12-24	Totaal M. Maatman	
	2024	2023
Periodiek betaalde beloning	161.386	25.649
Beloning betaalbaar op termijn	22.614	3.515
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0
Bonusbetaling	0	0
Totaal	184.000	29.163

Periode 01-01-23 t/m 30-11-23	Totaal R. Swart	
	2024	2023
Periodiek betaalde beloning	0	177.836
Beloning betaalbaar op termijn	0	0
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0
Bonusbetaling	0	0
Totaal	0	177.836

Periode 01-01-23 t/m 30-09-23	Totaal M. Boeijen	
	2024	2023
Periodiek betaalde beloning	0	123.108
Beloning betaalbaar op termijn	0	15.813
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	75.000
Bonusbetaling	0	0
Totaal	0	213.921

Commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen op grond van de WNT die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 110.870 (2023: € 104.050) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Totaal bezoldiging	Totaal bezoldiging
	2024	2023
J. Bruintjes (voorzitter)	25.124	23.851
A.M. Veldhuizen (vice voorzitter)	18.682	16.838
Y.J.L. Geerdink (lid)	16.747	15.871
L.J. Bosdijk (lid)	16.930	16.021
D.J. Keegstra (lid)	16.665	15.672
P. Bregman (lid)	16.722	0
D. Kasova (lid)	0	15.797
Totaal	110.870	104.050

De bezoldiging 2024 op zich van de toezichthoudende topfunctionarissen is ten opzichte van de gecertificeerde jaarrekening 2023 toegenomen met circa 6,55%. De bezoldiging is vastgesteld op 93% van de beroepsregel, afgerond op hele euro's.

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurder en commissarissen.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Woningcorporatie Actium aan bestuurder en commissarissen verstrekt.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke- en semipublieke sector (WNT) ingegaan. De WNT stelt een maximum bezoldiging voor topfunctionarissen. Aanvullend zijn vanaf 1 januari 2014 voor woningcorporaties maxima vastgesteld op basis van een aantal criteria. Hiervoor gelden een aantal bezoldigingsklassen. Indeling in een bezoldigingsklasse vindt plaats op basis van enerzijds het aantal verhuureenheden en anderzijds op basis van het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Bezoldigingsklasse G omvat onder meer corporaties met 10.001 – 25.000 verhuureenheden en gemeentes van 60.001 – 100.000 inwoners. Op basis hiervan is Actium geplaatst in bezoldigingsklasse G. Dit betekent dat het maximum voor Actium € 218.000 bedraagt. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder.

Er is geen sprake van overschrijding van de van toepassing zijnde WNT-normen, waarbij de WNT- norm zo nodig is herrekend op basis van een dienstverband korter dan een vol jaar en/of een dienstverband lager dan een voltijdsdienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)		M. Maatman
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		161.386
Beloningen betaalbaar op termijn		22.614
<i>Subtotaal</i>		<i>184.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		218.000
/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		184.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Gegevens 2023 (bedragen x € 1)	M. Boeijen *	R. Swart	M. Maatman
Functiegegevens	Algemeen medewerker	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 30/09	01/10 - 31/10	01/11 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	0,76	1
Dienstbetrekking?	Ja	Nee	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.108	22.290	25.649
Beloningen betaalbaar op termijn	15.813	-	3.515
<i>Subtotaal</i>	<i>138.921</i>	<i>22.290</i>	<i>29.163</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum *	156.321	26.681	34.929
Bezoldiging	138.921	22.290	29.163

* Functionaris is per 30-11-2022 geen directeur-bestuurder meer. Functionaris wordt nog wel aangemerkt als topfunctionaris.

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

Gegevens 2023 (bedragen x € 1)		R. Swart
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Kalenderjaar	2024	2023
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	N.v.t.	01/01 - 30/09
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	N.v.t.	9
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	N.v.t.	1027
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 221	€ 212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	N.v.t.	222.900
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	222.900	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	N.v.t.	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	N.v.t.	155.546
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	155.546	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	155.546	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)		J.J. Bruintjes	A.M. Veldhuizen
Functiegegevens	Voorzitter		Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	24.660	17.268	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	24.660	17.268	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2023 (bedragen x € 1)		J.J. Bruintjes	A.M. Veldhuizen
Functiegegevens	Voorzitter		Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.851	16.838	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	

Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	Y.J.L. Geerdink	L.J. Bosdijk
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.446	16.524
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.446	16.524
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 (bedragen x € 1)	Y.J.L. Geerdink	L.J. Bosdijk
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.871	16.021
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900
Gegevens 2024 (bedragen x € 1)	D.J. Keegstra	P. Bregman
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.411	16.436
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.411	16.436
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 (bedragen x € 1)	D.J. Keegstra	D. Kasová
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	04/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.672	15.797
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.728	20.900

Tabel 2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2023 (bedragen x € 1)		M. Boeijen
Functiegegevens		
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Algemeen medewerker	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd		2023
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband		
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband		75.000
Individueel toepasselijk maximum		75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband		75.000
Waarvan betaald in 2023		75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

8.7 Toelichting DAEB Niet-DAEB

Onderscheid en toelichting cijfers DAEB/ Niet DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening 2024 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden. Actium bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Actium bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	Aantal VHE 2024	Aantal VHE 2023
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	23	23
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	18	22
Parkeerplaatsen	999	1000

Sleutel 2024	Sleutel o.b.v. gewogen vhe's	
	Daeb	niet-Daeb
sleutel**	98,53%	1,47%

* verhouding vastgoed in exploitatie

		Daeb	niet-Daeb
Woningen	1,0	15904	18
BOG: winkels / bedrijfsruimten / kantoren	1,0	0	23
MOG: maatschappelijk vastgoed	2,0	150	0
Woonwagens/standplaatsen en studenten	1,0	70	0
Garages/parkeerplaatsen en bergruimten	0,2	5,4	199,8
Gewogen		16.129	241
Verhouding gewogen vhe's definitief		98,53%	1,47%

8.7.1 Balans DAEB per 31 december 2024

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Met eigen vermogen voor resultaatverwerking		
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	2.190.362	2.018.610
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.442	1.404
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.227	15.680
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.218.030	2.035.694
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	7.922	7.810
Totaal van materiële vaste activa	7.922	7.810
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	4.081	5.545
Lening Dingspel BV		
Leningen u/g	2.015	2.038
Derivaten geëxpireerd	3.488	3.812
Netto vermogenswaarde niet-Daeb	19.448	19.126
Totaal van financiële vaste activa	29.031	30.522
Totaal van vaste activa	2.254.984	2.074.025
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	527	259
Overige voorraden	334	326
Totaal van voorraden	861	585
Vorderingen		
Huurdebiteuren	482	393
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	93	19
Overlopende activa	1.382	2.140
Totaal van vorderingen	1.957	2.551
Liquide middelen	-4.472	-960
Totaal van vlottende activa	-1.654	2.176
TOTAAL ACTIVA	2.253.330	2.076.202
PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Overige reserves	369.483	543.391
Herwaarderingsreserve	1.091.987	970.028
Resultaat boekjaar	142.628	-52.281
Totaal van eigen vermogen	1.604.098	1.461.139
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	37.196	42.895
Overige voorzieningen	654	576
Totaal van voorzieningen	37.849	43.471
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.079	3.275
Schulden aan banken	567.780	518.609
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	1.271	1.245
Overige schulden	7.514	7.092
Totaal van langlopende schulden	579.645	530.221
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	11.977	15.178
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.074	11.408
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.227	2.293
Schulden ter zake van pensioenen	155	145
Overige schulden	136	99
Overlopende passiva	11.171	12.249
Totaal van kortlopende schulden	31.738	41.372
TOTAAL PASSIVA	2.253.331	2.076.203

8.7.2 Balans Niet DAEB per 31 december 2024

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Met eigen vermogen voor resultaatverwerking		
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.434	11.752
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.277	9.350
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Totaal van vastgoedbeleggingen	20.711	21.102
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	118	119
Totaal van materiële vaste activa	118	119
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	61	84
Leningen u/g	375	409
Derivaten geëxpireerd	0	0
Totaal van financiële vaste activa	436	494
Totaal van vaste activa	21.266	21.715
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	939	703
Overige voorraden	5	5
Totaal van voorraden	944	708
Vorderingen		
Huurdebiteuren	10	10
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	1	0
Overlopende activa	22	28
Totaal van vorderingen	33	38
Liquide middelen	6.166	5.836
Totaal van vlottende activa	7.143	6.582
TOTAAL ACTIVA	28.409	28.297
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Overige reserves	17.989	18.249

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Herwaarderingsreserve	1.128	1.118
Resultaat boekjaar	331	-240
Totaal van eigen vermogen	19.448	19.126
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	10	9
Totaal van voorzieningen	10	9
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	8.751	8.853
Overige schulden	0	0
Totaal van langlopende schulden	8.751	8.853
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	91	174
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	33	35
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	2	2
Overlopende passiva	74	99
Totaal van kortlopende schulden	200	309
TOTAAL PASSIVA	28.409	28.298

8.7.3 Winst- en verliesrekening DAEB over 2024

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Huuropbrengsten	109.086	105.474
Opbrengsten servicecontracten	2.275	4.275
Lasten servicecontracten	-3.162	-4.069
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10.495	-10.493
Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.318	-42.640
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.139	-5.706
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	44.247	46.841
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.794	10.663
Toegerekende organisatiekosten	-124	-690
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-860	-5.577
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	810	4.396
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.622	-25.708
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	165.522	-48.369
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	126.901	-74.077
Opbrengst overige activiteiten	173	120
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	173	120
Overige organisatiekosten	-5.785	-6.205
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.030	-732
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	1.131	-7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	257	272
Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.624	-15.743
Totaal van financiële baten en lasten	-15.237	-15.478
Totaal van resultaat voor belastingen	150.078	-45.135
Resultaat deelneming/ dividend niet Daeb naar Daeb	-34	-27
Belastingen	-7.415	-7.119
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	142.629	-52.280

8.7.4 Winst- en verliesrekening Niet DAEB over 2024

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Huuropbrengsten	501	924
Opbrengsten servicecontracten	-3	-2
Lasten servicecontracten	-20	-1
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-157	-158
Lasten onderhoudsactiviteiten	-370	-351
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-107	-87
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	-156	325
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	131	965
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13	-949
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	118	16
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	442	-540
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	42	70
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	484	-470
Opbrengst overige activiteiten	3	2
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	3	2
Overige organisatiekosten	0	0
Kosten omtrent leefbaarheid	-7	-4
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Totaal van financiële baten en lasten	0	0
Totaal van resultaat voor belastingen	442	-132
Resultaat deelneming/ dividend niet Daeb naar Daeb		
Belastingen	-111	-108
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	331	-240

8.7.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

Opgesteld o.b.v. de directe methode

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	109.863	105.652
Vergoedingen	3.802	3.351
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	121	107
Renteontvangsten	82	78
Saldo ingaande kasstromen	113.868	109.188
Uitgaven		
Erfpacht	36	35
Betalingen aan werknemers	17.538	15.739
Onderhoudsuitgaven	40.872	33.381
Overige bedrijfsuitgaven	34.104	34.164
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	964	903
Vennootschapsbelasting	6.094	4.433
Saldo uitgaande kasstromen	99.610	88.654
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	14.258	20.534
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.735	11.629
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontv. nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	-5
(Des) investeringen ontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA en vastgoedbeleggingen	1.735	11.624
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	48.493	45.596
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	15.013	16.016
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.383	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	942
Investerings overig	720	1.636
Externe kosten bij verkoop	-5	526
Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen	66.604	64.716
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	-64.869	-53.092
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-11	64
Ontvangsten overig		

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Dividend vanuit Daeb		
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-11	64
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-64.880	-53.028
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	72.500	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Opname roll-overs/reeds aangegaan	0	9.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	13.090	8.102
Aflossingen ongeborgde leningen	0	1.072
Afname roll-overs/reeds aangegaan	12.300	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	47.110	24.826
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.512	-7.668
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-961	6.707
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-4.474	-961

8.7.6 Kasstroomoverzicht Niet DAEB over 2024

Opgesteld o.b.v. de directe methode

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	501	924
Vergoedingen	-3	-2
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	2	2
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	500	924
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	262	240
Onderhoudsuitgaven	472	262
Overige bedrijfsuitgaven	18	5
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	7	4
Vennootschapsbelasting	87	112
Saldo uitgaande kasstromen	846	624
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-346	300
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	769	960
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	115	0
Verkoopontv. nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	5
(Des) investeringen ontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA en vastgoedbeleggingen	884	965
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden		
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden		
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	236	0
Investerings overig		
Externe kosten bij verkoop	5	4
Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen	241	4
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	643	960
FVA		
Ontvangsten verbindingen	34	27
Ontvangsten overig		

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Dividend vanuit Daeb		
Uitgaven verbindingen		
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	34	27
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	677	987
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen		
Nieuwe ongeborgde leningen		
Ontvangen aflossing interne lening		
Opname roll-overs/reeds aangegaan		
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen		
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Afname roll-overs/reeds aangegaan		
Aflossing interne lening	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	331	1.287
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.835	4.548
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.166	5.835

8.8 Ondertekening

Directeur-bestuurder

M. Maatman

2 juni 2025

Raad van Commissarissen

P. Bregman, voorzitter

D. Hedemann-Marree

2 juni 2025

L.J. Bosdijk

2 juni 2025

D.J. Keegstra

2 juni 2025

R. van der Velde

2 juni 2025

2 juni 2025



09. OVERIGE GEGEVENS

9.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woningcorporatie Actium zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op maandag 02 juni 2025 heeft de raad de jaarstukken en de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening vastgesteld.

9.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A photograph of a modern interior space, likely a library or community center. The scene features a large, white, angular concrete structure that dominates the foreground. A man in a blue shirt and dark trousers is walking on a wooden platform to the left. In the background, there are green modular sofas, small round tables, and black chairs. Large windows on the right side offer a view of the outdoors. The floor is covered with a dark, patterned carpet. A pink banner with white text is overlaid on the bottom part of the image.

10. BIJLAGE: FACTSHEETS PER GEMEENTE