

JAARVERSLAG

2025



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting - 2025 in beeld	4
Het jaar 2025 in het kort	4
BESTUURSVERSLAG	
1 Woord vooraf	10
Voorwoord	11
2 Onze opgaven	13
2.1 Tevreden huurders	14
2.2 Genoeg passende woningen, een leven lang	17
2.3 Betaalbaar wonen	24
2.4 Goede, duurzame woningen	33
2.5 Goed samenleven in een fijne woonomgeving	36
3 Bedrijfsvoering	40
3.1 Strategische Koers	41
3.2 Organisatieontwikkeling	41
3.3 Medewerkers Actium	43
3.4 Informatie en automatisering	48
3.5 Benchmarking en benchlearning	49
3.6 Samenwerking en afstemming met gemeenten en maatschappelijke partners	50
3.7 We werken ecologisch verantwoord	52
3.8 Duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG)	53
4 Financiën	57
4.1 Financiële strategie	58
4.2 Jaarresultaat en financiële positie	62
4.3 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen	66
4.4 Kasstromen	68
4.5 Financiering en Renterisicobeheer	69
4.6 Meerjarenperspectief	73
4.7 Verbindingen	73
4.8 Fiscaliteiten	74
5 Risicoparagraaf	76
6 Governance	81
7 Verslag Raad van Commissarissen	86
JAARREKENING	

8	Jaarrekening	97
8.1	Balans	98
8.2	Winst- en verliesrekening	100
8.3	Kasstroomoverzicht	101
8.4	Waarderingsgrondslagen	103
8.5	Toelichting balans en winst- en verliesrekening	118
8.5.1	Toelichting op de balans	118
8.5.2	Toelichting op de winst- en verliesrekening	143
8.6	Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	151
8.7	Toelichting DAEB Niet-DAEB	157
8.8	Ondertekening	170
OVERIGE GEGEVENS		
9	Overige gegevens	172
9.1	Statutaire resultaatbestemming	173
9.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	173
10	Bijlage: factsheets per gemeente	183

Samenvatting - 2025 in beeld

Het jaar 2025 in het kort

januari

Samen bouwen aan duurzaamheid: een inspirerende start!

Met een interactieve startbijeenkomst markeerden we het begin van ons vijfjarig verduurzamingsprogramma. Samen met onze aannemers zetten we de toon voor een traject waarin samenwerking, verbinding en het leren van elkaar centraal staan.



januari

Masterclass Sociale Huur voor raadsleden

Regelmatig praten we gemeenteraden bij: wat doet een corporatie, waar staan wij als Actium voor, aan welke opgaven werken we, waar hebben we de gemeente bij nodig? Een groep van zo'n 20 raadsleden, fractieondersteuners en wethouders uit De Wolden kwam bij ons langs. We hebben veel vragen kunnen beantwoorden en gaven toelichting op onze werkwijze en keuzes.

februari

Startsein bouw flexwoningen in Assen

Naast de 96 flexwoningen van de gemeente bouwt Actium nog eens 52 flexwoningen aan de Groene Dijk. Ze zijn bestemd voor jongeren, spoedzoekers, statushouders en mensen die uit hun woning moeten omdat deze gesloopt of verduurzaamd wordt.



februari

Actium neemt woningen over van Habion

We hebben 21 appartementen overgenomen van Habion. De appartementen zijn een mooie aanvulling op ons aanbod van sociale woningen voor senioren. De woningen zijn gunstig gelegen tegenover het woonzorgcentrum Sinnehiem, waar bewoners zorg naar behoefte kunnen afnemen en gebruik kunnen maken van voorzieningen.

maart

Geslaagde banenbeurs

In maart stonden we met elf andere corporaties op de banenbeurs in MartiniPlaza, als onderdeel van onze gezamenlijke arbeidsmarktbenadering.

Met een team van vijf medewerkers uit verschillende corporaties waren we continu in gesprek met potentiële nieuwe collega's.



maart

Bio-based woningen opgeleverd in Diever

De woningen zijn gebouwd met materialen die de natuur niet beschadigen en de dakpannen komen van een slooppject. Om doorstroming in het dorp te stimuleren, zijn de woningen eerst aangeboden aan inwoners van Diever; ouder dan 70 jaar, die een gezinswoning huurden van Actium.



april

Start verduurzaming woningen Componistenbuurt Assen

Samen met bewoners vierden we de start van de verduurzaming in de Componistenbuurt. In totaal gaan we daar de komende jaren bijna 300 woningen aanpakken. Dit is één van de projecten binnen het verduurzamingsprogramma waar we in samenwerking met vier aannemers in vijf jaar 2.400 woningen verduurzamen.



april

Een fleurige binnentuin in woonzorgcentrum Riemsoord

Elk jaar plaatsen we samen met bewoners nieuwe planten in de binnentuin van Riemsoord in Appelscha. Bewoners zorgen zelf voor de dagelijkse verzorging van de planten.



mei

MEVM Huurdersfestival groot succes

Zo'n 450 bezoekers bezochten het festival, dat georganiseerd werd voor alle huurders van Actium. Met volop informatie voor huurders en woningzoekenden. Er waren presentaties, muziek, optredens, activiteiten voor kinderen en natuurlijk een hapje en een drankje.



mei

150e verhuizing dankzij de seniorenmakelaar

Maar liefst 650 gesprekken en 150 verhuizingen; dat is het resultaat van drie jaar inzet van de seniorenmakelaar. Seniorenmakelaar Hennie Arends had veel gesprekken met mensen die naar een andere huurwoning wilden verhuizen, die overwogen om een andere geschiktere woning te gaan kopen of mensen die waren aangewezen op de particuliere huur. Weer anderen hebben hun woning op zo'n manier aangepast, dat ze er weer een tijd kunnen blijven wonen.

juni

Huurbevriezing gaat niet door

De door de overheid aangekondigde huurbevriezing gaat niet door. De huren worden per 1 juli verhoogd. Hierdoor kan Actium verder met het verduurzamen en onderhouden van woningen, het bouwen van nieuwe woningen en het samenwerking aan leefbare wijken.



juni

Ondertekening collegiale samenwerking in Zuidwest-Drenthe

Om het wonen in Zuidwest-Drenthe voor huurders te verbeteren werken Actium, Domesta, Woonservice en Woonconcept samen vanuit collegiale solidariteit. De samenwerking bestaat uit: onderlinge verkoop van sociale huurwoningen en nieuwbouwlocaties, woningruil en financiële steun aan Woonconcept. Op woensdag 11 juni is de collegiale solidariteit ondertekend door de betrokken woningcorporaties.

Huuraanpassing
2025



juli/augustus**Vernieuwing gebied Rikkingahof gaat van start**

Een diverse buurt voor ouderen die zorg nodig hebben, maar waar ook (jonge) gezinnen een fijne woning vinden. Samen met Zorggroep Lianté en gemeente Ooststellingwerf tekenden we begin juli een samenwerkingsovereenkomst voor de vernieuwing van het gebied Rikkingahof in Oosterwolde.

**september****Actium tekent intentieverklaring met gemeente Assen voor duurzame warmte**

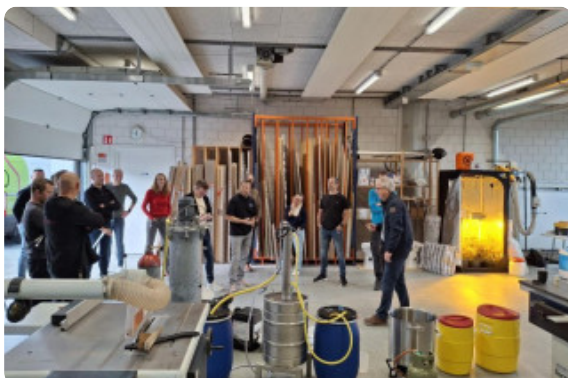
De gemeente en Actium willen dat in 2050 alle woningen in Assen duurzaam en zonder aardgas worden verwarmd. Voor Actium betekent dit dat ook hun huurwoningen dan volledig aardgasvrij zijn. Met de intentieverklaring spreken de gemeente en Actium af om langdurig samen te werken aan duurzame warmteoplossingen. Het aansluiten van huurwoningen op een warmtenet is daarbij een belangrijke stap.

**september****Koning bezoekt Acmesa-terrein in Assen**

Op het voormalig fabrieksterrein Acmesa in Assen bouwt Actium sociale huurwoningen. De koning en minister Keijzer bezochten een woning in aanbouw en gingen in gesprek met afgevaardigden van de woningbouwcorporaties, gemeente, provincie en projectontwikkelaar over de uitdagingen in de regio, de huidige woningnood en het toekomstperspectief. Aansluitend bezochten ze een pas opgeleverde woning en spraken ze met toekomstige bewoners.

**oktober****Themadag over ondermijning**

Samen met Bureau Drugs zaken organiseerden we een interactieve dag voor medewerkers van Actium en Woonservice. Ondermijning is een vaak onzichtbaar, maar impactvol thema in wijken en buurten. Doel van deze dag: vergroten van het bewustzijn over wat zich achter de voordeur kan afspelen en hoe dat de leefbaarheid beïnvloedt.



oktober

Start bouw levensloopbestendige woningen in Vledder

In dit project werken we nauw samen met NNCZ. Zes woningen zijn bestemd voor mensen met een zorgvraag. Drie woningen zijn voor doorstromers uit sociale huurwoningen in Vledder. De overige drie zijn voor bewoners die actief willen bijdragen aan het welzijn van hun buren, bijvoorbeeld door kleine hand- en spandiensten te verrichten.



november

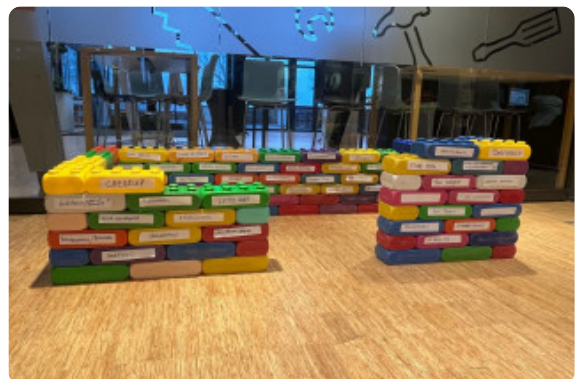
Tuinen vergroenen met de Straatboer

Huurders konden zich aanmelden om hun voortuin te vergroenen. Waar eerst tegels lagen, hebben de eerste huurders dit najaar, samen met straatboer Pauline, planten in hun tuin geplant. Een groene opfrisser dus. Waarom? Omdat meer groen zorgt voor een gezonde woonomgeving, mensen worden er blij van en het zorgt voor verbinding.

november

Samen bouwen aan toekomstbestendige volkshuisvesting

We organiseerden een Koersdag: een moment waarop we met alle collega's stilstonden bij de strategische koers voor de komende jaren. We zien dat de wereld om ons heen (steeds) verandert. Hoe passen we ons daarop aan? En hoe kijken collega's eigenlijk naar onze rol als corporatie?



december

Start bouw woningen in Smilde

Aan de Carry van Bruggenstraat realiseren we twaalf woningen en aan de Prinses Irenestraat nog eens 15. Het gaat om 20 levensloopbestendige woningen en zeven gezinswoningen.

december

Kersttruiendag bij Actium

Elk jaar organiseren we intern een foute kersttruien-dag! Dat levert een vrolijk plaatje op.



A row of modern brick houses with a dark grey tiled roof. Several solar panels are mounted on the roof. The houses have multiple windows and doors. In the foreground, there is a yellow construction trailer with the text "Tiger Stone" on its side. The sky is blue with white clouds.

1. WOORD VOORAF

Samen koers houden in een veranderende tijd

Het jaar 2025 was een jaar dat ons scherp hield. Een jaar waarin we merkten hoe snel omstandigheden kunnen veranderen en hoe belangrijk het is om samen koers te houden. Ik kijk met trots terug op hoe we dat als organisatie hebben gedaan: met betrokken collega's, samenwerkende partners en huurders die laten zien wat er mogelijk is als je samen optrekt.

Samen sterker dan alleen

In 2025 stond de collegiale samenwerking tussen Domesta, Woonconcept, Woonservice en Actium volop in de belangstelling. We zochten elkaar actief op, hielpen waar dat nodig was en deelden kennis en capaciteit. Niet omdat het moet, maar omdat we geloven dat huurders in Zuidwest-Drenthe daar uiteindelijk beter van worden. Uiteraard zijn de huurdersorganisaties van alle corporaties nauw betrokken bij dit proces. Op deze manier met elkaar samenwerken vraagt vertrouwen en openheid. Ik ben trots op wat we hebben neergezet met elkaar. Het is de eerste keer dat corporaties op deze manier vrijwillig samenwerken in Nederland.

Financieel scherper aan de wind

De aangekondigde huurbevriezing die uiteindelijk niet doorging, heeft wel degelijk impact gehad. Het maakte opnieuw duidelijk hoe kwetsbaar de balans kan zijn tussen betaalbaarheid en investeringsruimte. We hebben onze plannen kritisch tegen het licht gehouden en zijn zakelijker en strakker gaan werken. Dat was soms schakelen, maar het heeft ons ook geholpen om bewuster keuzes te maken en nog beter te kijken waar elke euro het meeste effect heeft voor onze huurders. Ook de komende jaren blijven we hier scherp naar kijken.

Op weg naar een nieuwe koers

Het jaar 2025 markeert ook de eerste stappen naar een nieuwe koers voor onze organisatie. We zijn het gesprek aangegaan over waar we voor staan, wat we willen betekenen en hoe we dat samen doen. Wat we zien is dat de wereld om ons heen snel verandert. Dit

vraagt iets van onze organisatie. Nog niet alles ligt vast en dat is ook goed. Het afgelopen jaar stond in het teken van luisteren, verkennen en richting bepalen. In 2026 bouwen we hier samen aan verder, en zorgen we voor een heldere en stevige organisatiekoers.

Duurzaamheid: samen met onze huurders

Een absoluut hoogtepunt dit jaar is de start van de verduurzaming van 2.400 huurwoningen. Wat vooral indruk maakte op mij, is de betrokkenheid van onze huurders. Maar liefst 96 procent van de eerste wijk waarin we verduurzamen deed mee. Een fantastisch resultaat waar ik enorm trots op ben. Dit laat zien dat verduurzamen niet iets is wat je voor huurders doet, maar samen met huurders. We hebben veel tijd en energie gestoken in participatie en communicatie. Zo creëren we draagvlak, om onze woningen comfortabeler, energiezuiniger en toekomstbestendig te maken.

Tot slot

In dit jaarverslag leest u hoe deze thema's samenkomen in onze dagelijkse praktijk. Het laat zien waar we trots op zijn en waar we blijven leren en verbeteren. Ik wil alle collega's, samenwerkingspartners en huurders bedanken voor hun inzet en vertrouwen. Samen zorgen we ervoor dat onze woningen niet alleen stenen zijn, maar plekken waar mensen prettig kunnen wonen, nu en in de toekomst.

Ik wens u veel leesplezier.

Melanie Maatman,

directeur-bestuurder



Melanie Maatman, directeur-bestuurder

A man with a beard and dark hair, wearing a yellow and black plaid shirt over a white t-shirt and grey distressed jeans, stands in front of a brick house. He is holding sunglasses in his right hand. To his right, a woman with curly hair, wearing a purple long-sleeved shirt and blue jeans, is partially visible. The house has a brick facade with several windows, some with white frames. A small bush with dry leaves is in the foreground on the left.

2. ONZE OPGAVEN

2.1 Tevreden huurders

Via verschillende kanalen ontvangen we antwoord op vragen als "Hoe tevreden zijn onze huurders?" en "Wat vinden huurders van de dienstverlening van Actium?". We zijn makkelijk online bereikbaar, zichtbaar in de wijk of eventueel op kantoor. We zijn daadkrachtig, nabij en werken met aandacht zodat dat iedereen een fijn thuis kan hebben in een prettige omgeving.

2.1.1 Klanttevredenheid

Metten van klanttevredenheid

In 2025 zijn we aan de slag gegaan met de in november 2024 vastgestelde visie op Dienstverlening. Alle teams binnen Actium hebben een workshop gevolgd, waarin de drie kernwaarden 'Daadkrachtig', 'Nabij' en 'Aandachtig' aan bod kwamen. Tijdens de workshops maakten medewerkers werkafspraken en ontwikkelden ideeën die in de praktijk worden ingezet.

We zien in onze metingen terug dat huurders onze dienstverlening opnieuw beter waarderen dan vorig jaar. Vooral de vriendelijkheid van onze medewerkers en de online dienstverlening scoren hoger.

Naast de reguliere vragenlijsten voor de processen 'woning betrekken', 'woning verlaten' en 'reparatieverzoeken' hebben we in 2025 ook vragenlijsten verstuurd over Contact, Onderhoud en Verbetering (COV) en Huurbetaling.

Klanttevredenheid over onze eigen processen



Er zijn vier processen gemeten

WONING BETREKKEN

7,3 (-0,1)



REPARATIEVERZOEKEN

8,2 (+0,3)



WONING VERLATEN

8,2 (+0,3)



LEEFBAARHEID

6,6



Hierboven wordt het cijfer van klanttevredenheid per proces getoond. Tussen haakjes staat het verschil (+ of -) met het cijfer uit 2024. Leefbaarheid is in 2024 niet gemeten.

Huurdersoordeel in Aedes Benchmark

Voor het huurdersoordeel hebben we in 2025 opnieuw een B-score behaald.

De dienstverlening bij het betrekken van een woning, bij het uitvoeren van reparaties en bij het verlaten van een woning hebben we ook in 2025 doorlopend gemeten. De meetperiode voor dit deel van het huurdersoordeel loopt van september in het voorgaande jaar tot en met juni van het huidige jaar. Daarmee wijkt de weergave van de cijfers af van de periode in dit jaarverslag.

Binnen deze periode hebben we in 2025 het leefbaarheidsonderzoek opnieuw uitgevraagd als onderdeel van de uitgebreidere Contact-, Onderhoud- en Verbetering- (COV)vragenlijst. Op dit onderdeel scoren we lager dan in 2023, ondanks dat we meer uitgeven aan leefbaarheid. Omdat we in dit onderzoek niet op complex- of straatniveau kunnen monitoren is een meer gedetailleerde analyse niet mogelijk. Een landelijke trend laat een daling zien van het ervaren gevoel van veiligheid en toename van overlast. Daarnaast hebben alle complexen strengere veiligheidsvoorschriften gekregen o.a. voor brandpreventie. Dit heeft een negatief effect op het oordeel van huurders over leefbaarheid in complexen.

In vergelijking met andere corporaties zitten onze leefbaarheidsuitgaven veel lager dan het landelijk gemiddelde: € 63 per verhuureenheid bij Actium tegenover gemiddeld € 182 per verhuureenheid in de sector. Wel zijn deze uitgaven bij Actium licht gestegen als gevolg van het toerekenen van bepaalde uitgaven voor duurzaamheid en projectkosten aan 'leefbaarheid'.

De respons over het huurincassoproces was te laag om representatief te zijn.

Huurdersoordeel op de Aedes Benchmark-vragen

WONING BETREKKEN

7,9=B

(wegingsfactor: 25%)



REPARATIEVERZOEKEN

7,9=B

(wegingsfactor: 55%)



WONING VERLATEN

7,7=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

Zoals al jaren het geval is gaan de meeste klachten over het niet (goed) uitvoeren van reparatieverzoeken en onderhoud. Vaak gaat deze klacht gepaard met het niet (juist) communiceren, waarbij er niet gereageerd wordt op de ingediende klachten. In het verlengde hiervan hebben veel klachten betrekking op het willen ontvangen van een

schadevergoeding, omdat huurders langer dan zou moeten in een situatie zitten die niet gewenst is. Overige klachten hebben betrekking op vocht- en schimmel en (buren)overlast.

Het totaal aantal klachten dat de Regionale Geschillen Commissie (hierna: RGC) ontving is in 2025 iets afgenomen. Er zijn 93 klachten ingediend ten opzichte van 122 in 2024. Voor Actium geldt dat er negen klachten door de RGC zijn ontvangen over de dienstverlening van Actium, waarvan vier aan ons gestuurd zijn ter behandeling. Dit heeft één keer geleid tot een zitting.

Wat ook opvalt volgens de RGC is dat klagers steeds vaker geen genoegen nemen met het gegeven antwoord/advies en alsnog hun gelijk proberen te halen. De RGC verwijst in die gevallen door naar de Huurcommissie of Kantonrechter. Zaken die aan de Huurcommissie worden voorgelegd leiden meestal tot een zitting waaruit een bindende uitspraak volgt. Om hoeveel zaken het gaat hebben we in 2025 onvoldoende vastgelegd. Voor 2026 wordt deze registratie aangescherpt.

2.1.2 (Online) dienstverlening

Kanaalsturing en AI

In 2025 ontwikkelden we een visie op Kanaalsturing. Deze visie beschrijft hoe wij onze kanalen optimaal inrichten, waarbij huurders zoveel mogelijk zaken zelf, 24 uur per dag, online kunnen regelen. Daarbij streven wij ernaar om ondersteuning te bieden aan kwetsbare huurders die dit zelf niet kunnen. Voor elk thema en vraagstuk van huurders is het meest passende kanaal gezocht. In de visie is ook gekeken naar kansen die er liggen voor de toepassing van AI in de verschillende kanalen. De visie is uitgewerkt in een uitvoeringsplan.

Evaluatie openingstijden

In januari 2025 hebben wij de openingstijden voor de balie, telefonie en WhatsApp gewijzigd. Doel van deze wijziging was om huurders beter te kunnen helpen met hun vragen en de werkzaamheden voor het team Service & Wooninformatie beter te kunnen organiseren. Eind 2025 hebben we de nieuwe openingstijden geëvalueerd. Dit hebben we gedaan door een onderzoek onder de huurders per kanaal, data te analyseren en medewerkers te vragen naar hun ervaringen. De ervaringen en resultaten zijn positief. Daarom is besloten om deze openingstijden te continueren in 2026. In 2026 richten we de kanalen nog beter in, waarna we de ervaringen van huurders meer structureel gaan monitoren.

2.1.3 Stem van de huurder

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. We ontvangen gevraagd en ongevraagd advies over uiteenlopende volkshuisvestelijke thema's. Daarnaast werken we in de acht gemeenten samen aan het opstellen, uitvoeren en evalueren van meerjarige prestatieafspraken met gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties.

In 2025 kwamen MEVM en Actium vijf keer bijeen in reguliere bestuursvergaderingen. Daarbij zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- de jaarlijkse huuraanpassing
- de begroting en het jaarplan 2026
- de tertiaalrapportages
- het Handboek Basiskwaliteit Nieuwbouw
- het nieuwe (streef)huurbeleid

Ook buiten de bestuursvergaderingen was er intensief contact over diverse thema's, zoals de strategische koers, de financiële opgaven van Actium na de huurbevriezing en informerende raadsvergaderingen en samenwerkingsbijeenkomsten.

MEVM heeft in 2025 ook zelf op verschillende thema's beleid ontwikkeld, waaronder een visie op leefbaarheid en een visie en aanpak voor de samenwerking met bewonerscommissies. Daarmee wordt de positie van MEVM als vertegenwoordiger van de huurdersbelangen verder versterkt, waarbij ze nadrukkelijk aandacht vragen voor betaalbaarheid en woonkwaliteit.

Bewonersorganisaties

Actium gaat regelmatig in gesprek met bewonersorganisaties in haar 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 2025 contact met ongeveer twintig bewonersorganisaties.

Participatie bij onderhoud en renovatie

Het Programma Verduurzaming is ruim een jaar onderweg. Met grote successen als het gaat om de bewonersparticipatie in de projecten. Ruim 96% van alle bewoners doet mee aan de verduurzaming. We pasten maatwerk toe waar nodig. De bewoners die uiteindelijk alsnog niet meededen aan de verduurzaming doen dat veelal vanwege zwaarwegende persoonlijke omstandigheden, die niet op te vangen zijn met maatwerk. In de eerste fase van het grote verduurzamingsproject in de Componistenbuurt in Assen gaven we bewoners de keus om wel of niet tijdelijk uit te verhuizen. De keuzevrijheid zorgde voor meer regie en tevredenheid bij de bewoners en minder onverwachte situaties voor Actium en de aannemer. Bijna 70% koos ervoor om tijdelijk in een ingerichte woning verderop in de wijk te verblijven.

2.2 Genoeg passende woningen, een leven lang

Jouw 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.

Wij staan voor passend wonen, een leven lang. In een fijne woonomgeving. We zorgen dat je als huurder een woning kan krijgen 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, 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. Hierin vallen twee zaken op ten opzichte van 2024. Ten eerste de toename van het aantal woningen met het label verkoop. Dit is te verklaren door de tijdelijke verkoopstop, die halverwege 2025 is vervallen. Hiermee is de complexbeheerstrategie van 'verkoopstop' naar 'verkoop' gegaan. Ten tweede de afname van het aantal woningen met het label sloop. Naar aanleiding van de mogelijke huurbevriezing en daarmee het inzicht in de noodzaak tot verzakelijking is kritisch bekeken welke woningen gesloopt en nieuw gebouwd moeten worden, en welke woningen gerenoveerd kunnen worden. Hierbij heeft een verschuiving plaatsgevonden van sloop-nieuwbouw naar renovatie.

Vastgoedlabel van de verhuureenheden in de kernvoorraad en % transformatie

Gemeente	Doorexploiteren	Sloop	Verkoop	Totaal aantal zelfstandige woningen	Transformatie (sloop + verkoop)	Percentage Transformatie
Assen	7644	312	278	8.234	590	7%
De Wolden	1440	20	98	1.558	118	8%
Hoogeveen	192	148	38	378	186	49%
Meppel	500		26	526	26	5%
Midden-Drenthe	954		56	1.010	56	6%
Noordenveld	365		32	397	32	8%
Ooststellingwerf	1920	106	146	2.172	252	12%
Westerveld	1269		139	1.408	139	10%
Totaal zelfstandige woningen	14.284	586	813	15.683	1.399	9%
Percentage (%) strategie	91%	4%	5%	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.

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 2025 15.683 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 2025 komt daarmee op 17.452 verhuureenheden. Ten opzichte van 2024 zijn een paar opvallende verschillen te zien. Ten eerste een stijging in het aantal garages, parkeerplaatsen e.d.. Deze stijging komt doordat scootmobielstallingen meetellen als garage. Deze stallingen worden tegenwoordig standaard toegevoegd bij nieuwbouw van appartementencomplexen. Verder hebben we sinds eind 2025 geen eenheden meer die we niet zelf in eigendom hebben, maar wel beheren. We verhuurden tot voor kort 21 woningen aan de Boshof. Deze afspraken zijn eind 2025 beëindigd.

Verhuureenheden in beheer naar soort

Verhuureenheid	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Woningen	15.027*	15.143*	15.146*	15.247*	15.405*	15.393*	15.683*
Overige verhuureenheden	50	44	42	28	28	28	30
Intramurale zorgplaatsen	621	586	586	595	595	599	606
Bedrijfsruimten en maatschappelijk	100	97	96	97	98	98	94
Garages, parkeerplaatsen e.d.	1.029	1.029	1.029	972	972	998	1.039
Totaal Bezit	16.827	16.899	16.899	16.939	17.098	17.116	17.452
Verhuureenheden in beheer, maar niet in eigendom	16	14	14	30	21	21	0
Totaal 31-12	16.843	16.913	16.913	16.969	17.119	17.137	17.452

* Inclusief 70 woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

2.2.3 Voorraadontwikkeling

Onze voorraad verhuureenheden wijzigde in 2025 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, 2025

Gemeente	Stand op		Toegevoegd aan				Stand op	
	31-12-2024	Nieuwbouw	verkoopvoorraad*	Sloop	Aankoop	Splitsing	Samenvoeging	31-12-2025
Aa en Hunze	20							20
Assen	8.553	181	-11		1	1		8.725
De Wolden	1.902		-7					1.895
Hoogeveen	268		-2		148			414
Meppel	579						-4	575
Midden-Drenthe	1.091		-4					1.087
Noordenveld	461		-2					459
Ooststellingwerf	2.595	21	-4		22			2.634
Westerveld	1.647	6	-10					1.643
Totaal	17.116	208	-40	0	171	1	-4	17.452

** Deze eenheden zijn in 2025 leeg gekomen en uit de verhuurvoorraad gehaald. Het is niet gelijk aan het aantal verkochte woningen, dat in de paragraaf 'verkoop' hieronder wordt genoemd. Sommige van deze woningen zijn verkocht onder voorbehoud, maar nog niet overgedragen.*

Tijdelijke verkoopstop

Van 1 juni 2023 tot 1 juni 2025 gold er een tijdelijke, gedeeltelijke verkoopstop. Tijdens de verkoopstop zijn de voor verkoop gelabelde woningen bij vertrek van de huidige huurder opnieuw verhuurd voor onbepaalde tijd.

Appartementen die vallen onder een Vereniging van Eigenaren, koopgarant woningen en garages/parkeerplaatsen/bergingen werden wel verkocht. In mei 2025 hebben we de verkoopstop intern geëvalueerd. Ook hebben we een evaluatiegesprek gevoerd met MEVM. Het doel van de evaluatie was om lessen te trekken voor de toekomst en om te besluiten over het vervolg van de verkoopstop. Het MT heeft vervolgens besloten om per 1 juni 2025 de verkoopstop te beëindigen.

Nieuw verkoopbeleid

Na de verkoopstop is op 1 juni 2025 ons nieuwe verkoopbeleid ingegaan. We verkopen primair woningen om een grotere investeringscapaciteit te hebben voor nieuwbouw en verduurzaming. Ook dragen we bij aan de realisatie van onze gewenste woningvoorraad, zoals vastgelegd in de portefeuillestrategie. Tot slot vinden we het belangrijk om met verkoop doorstroming te stimuleren en om huishoudens die weinig kans maken op de reguliere koopmarkt de mogelijkheid te bieden een woning te kopen. We hanteren daarom een vaste volgordebepaling met verschillende categorieën wanneer er meerdere geïnteresseerden zijn.

Degene die in de hoogste categorie valt, krijgt de eerste kans om de woning te kopen. We bieden de woning altijd aan tegen een vaste vraagprijs. Bij meerdere geïnteresseerden in één van de bovengenoemde categorieën, vragen we kandidaten om een bod te doen. In 2026 herijken we onze verkoopvijver.

Verkoop

In 2025 hebben we 24 zelfstandige woningen verkocht vanuit onze verkoopvoorraad. Dit waren 20 eengezinswoningen, 3 appartementen en 1 Koopgarant woning. We noemen hier alleen de woningen die in 2025 definitief verkocht en overgedragen zijn.

Van de 24 woningen zijn 2 woningen verkocht aan zittende huurders, 9 aan huurders van Actium uit de gemeente, 10 aan starters tot 35 jaar uit de gemeente en 1 aan starters van buiten de gemeente, maar binnen een Thuis Kompas gemeente. Hieruit blijkt dat, zoals we met ons verkoopbeleid beogen, we inderdaad een groot deel van de woningen verkopen aan huurders en starters.

In de transformatietabel hierboven worden 40 eenheden weergegeven die in 2025 zijn toegevoegd aan de verkoopvoorraad. Op 1 januari 2025 zaten er nog 6 eenheden in de verkoopvoorraad. Met de verkoop van 24 eenheden komt de verkoopvoorraad (leegstaande eenheden) op 22 uit op 31 december 2025. In de tabel hierna is de transformatie van de verkoopvoorraad weergegeven.

	Verkoopvoorraad 31-12-2024	Toegevoegd aan Verkoop voorraad	Verkocht voorraad	Verkoopvoorraad 31-12-2025
Aa en Hunze				
Assen	2	11	-5	8
De Wolden	1	7	-2	6
Hoogeveen		2	-2	
Meppel	1		-1	
Midden-Drenthe	1	4	-4	1
Noordenveld	1	2	-2	1
Ooststellingwerf		4	-4	
Westerveld		10	-4	6
Totaal	6	40	-24	22

Nieuwbouw

In 2025 zijn 160 woningen opgeleverd. De oplevering van 52 woningen schuift door naar begin 2026. 3 woningen zijn gewijzigd van een nieuwbouwontwikkeling naar een verkooptraject. 20 flexwoningen in de gemeente Westerveld zijn niet gerealiseerd vanwege aanwezigheid van spuitzones en een te hoge onrendabele top.

Sloop

In 2025 hebben wij geen woningen gesloopt.

Ontwikkellocaties

Het ontwikkelpotentieel voor 2026 en verder bedraagt ruim 1839 woningen.

- **Gemeente Assen** – ontwikkelpotentieel van 1274 woningen
- **Gemeente Ooststellingwerf** – ontwikkelpotentieel van 184 woningen
- **Gemeente Meppel** – ontwikkelpotentieel van 76 woningen
- **Gemeente Westerveld** – ontwikkelpotentieel van 56 woningen
- **Gemeente Noordenveld** – ontwikkelpotentieel van 14 woningen
- **Gemeente De Wolden** – ontwikkelpotentieel van 213 woningen
- **Gemeente Hoogeveen** – ontwikkelpotentieel van 10 woningen
- **Gemeente Midden-Drenthe** – ontwikkelpotentieel van 12 woningen

2.2.4 Wonen en zorg

Zelfstandig wonen voor kwetsbare doelgroepen

We hebben dit jaar actief ingezet op het bevorderen van zelfstandig wonen voor kwetsbare doelgroepen. Wij hebben samen met zorg- en welzijnspartners gewerkt aan betere afstemming tussen wonen, zorg en ondersteuning. Daarmee hebben we bijgedragen aan het langer zelfstandig wonen van mensen met een somatische, psychogeriatrische of psychiatrische zorgvraag en het voorkomen van zwaardere zorg.

Uitstroomconvenant Weer Thuis

In 2025 hebben wij het uitstroomconvenant Weer Thuis voortgezet en herijkt. Wij ondersteunden mensen met een zorgvraag die uitstroomden uit een 24-uurs zorgsetting naar zelfstandig wonen. Daarbij hebben wij ingezet op het beschikbaar stellen van passende woningen en het organiseren van een goede overdracht met zorgaanbieders. Door deze herijking zijn wij beter aangesloten bij de actuele praktijk en de veranderende zorgvraag.

Bewustwording passend wonen voor ouderen

Ook hebben wij gewerkt aan het vergroten van de bewustwording rondom passend wonen voor ouderen. Wij hebben bewustwordingscampagnes ingezet en de seniorenmakelaar actief ingezet om ouderen te ondersteunen bij het maken van passende woonkeuzes. In 2025 heeft de seniorenmakelaar 171 huisbezoeken afgelegd. Daarnaast hebben wij ontmoeting gestimuleerd binnen geclusterde woonvormen, waarmee wij sociale samenhang versterkten en eenzaamheid tegen gingen.

Gemengd wonen en communityvorming

We hebben ingezet op gemengd wonen, waarbij jong en oud en verschillende doelgroepen samen wonen in een complex. Wij hebben bestaande woonconcepten verder benut en versterkt. Met de inzet van de sociale menukaart hebben wij samen met huurders en ketenpartners vraag en aanbod op het gebied van ondersteuning en activiteiten gekoppeld. Deze menukaart hebben we onder andere ingezet in de Ekke Faberflat, Amstelflat, Noordermaat, Overcingelstaete, Zantingehof en Molenhof. Hiermee hebben wij de samenredzaamheid en communityvorming in complexen vergroot.

Ondersteuning van aandachtsgroepen

In 2025 hebben wij ons samen met samenwerkingspartners actief ingezet voor aandachtsgroepen met een zorgvraag en huisvestingsproblematiek. Daarbij sluiten wij nadrukkelijk aan bij de woonzorgvisies van gemeenten.

Wij hebben ingezet op het maken van concrete afspraken per gemeente over de huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. Door deze lokale benadering en integrale samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn hebben wij bijgedragen aan passende oplossingen die aansluiten bij de specifieke opgaven en doelgroepen binnen iedere gemeente.

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 2025 6,5 jaar ingeschreven op het moment dat ze een woning van Actium toegewezen kregen. De gemiddelde inschrijfduur verschilt sterk per gemeente: van gemiddeld 5 jaar in Ooststellingwerf tot 13 jaar in Meppel. De gemiddelde inschrijfduur is het rekenkundige gemiddelde van de inschrijfduur van de woningzoekenden die in 2025 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. De gemiddelde zoektijd geeft om die reden een beter beeld. De zoektijd is de periode in jaren tussen het moment dat de woningzoekende voor het eerst reageert op een huis en het moment waarop diegene een huis vindt. Als een woningzoekende langer dan een jaar niet heeft gereageerd, wordt de zoektijd weer op nul gezet.

De verschillen in zoekduur tussen gemeenten zijn kleiner. Opvallend: waar Meppel de langste inschrijfduur heeft, was de gemiddelde zoektijd in de gemeente het kortst (4 maanden). De langste zoekduur binnen het werkgebied van Actium was in 2025 in de gemeenten Assen, Midden-Drenthe en Noordenveld. In deze drie gemeenten waren woningzoekenden gemiddeld 17 maanden (1,4 jaar) actief op zoek naar een woning.

Vanuit huurders en in de media horen we vaak dat veel woningen worden verhuurd aan woningzoekenden van buitenaf. Kijkend naar de verhuisbewegingen klopt dat beeld niet. In 2025 werd 65,5% van de woningen van Actium verhuurd aan woningzoekenden uit de gemeente waarin de woning staat, en 58,5% aan woningzoekenden uit de plaats waarin de woning staat.

Overzicht gemiddelde inschrijfduur en zoekduur (in jaren) bij woningtoewijzing (alleen aanbodmodel exclusief bemiddelingen) in 2025

	Zelfstandige woningen	Gerealiseerde gemiddelde inschrijfduur in jaren	Gemiddelde zoektijd in jaren
Totaal Actium	15.683	6,5	1,3

Bron: Domis en Monitor Thuis Kompas

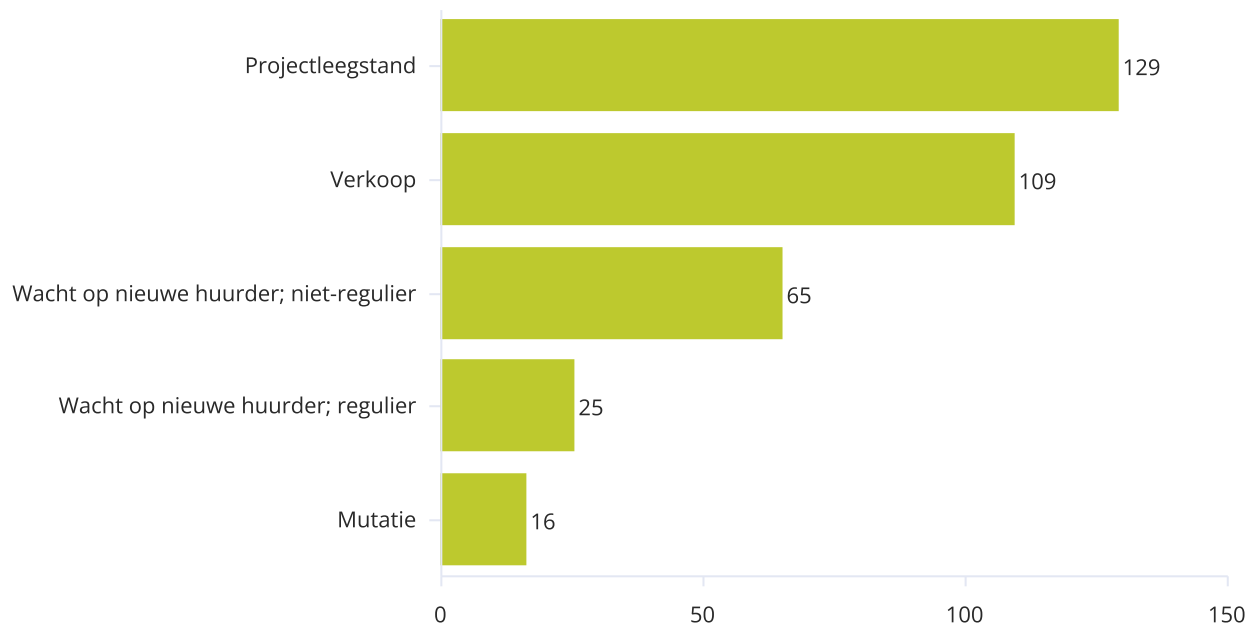
2.2.6 Leegstand

Om uiteenlopende redenen staan woningen tijdelijk leeg. Oorzaak van leegstand kan bijvoorbeeld zijn een verhuizing (mutatie), een project of een brand. We houden deze periode zo kort mogelijk. We splitsen de leegstand uit naar verschillende (hoofd)redenen. In onderstaande grafiek staat hoeveel dagen een woning gemiddeld leeg stond in 2025, per reden.

De leegstand als gevolg van projecten is relatief gezien het hoogst. In 2025 waren dit met name de sloopwoningen in de Schildersbuurt (Assen). Daarnaast stonden diverse woningen leeg in de Zeeheldenbuurt (Hoogeveen) ter voorbereiding op sloop. In 2025 hebben we de samenwerking met Ad Hoc verstevigd, waarbij leegstaande woningen voor sloop, waar mogelijk, toch tijdelijk werden verhuurd onder de Leegstandswet. Dit is niet zichtbaar in de leegstandscijfers, maar zorgt er wel voor dat de woningen langer bewoond kunnen worden.

Het aantal dagen dat een woning in 2025 leeg stond als gevolg van mutatieonderhoud was in 2025 16 dagen. Dat is 3 dagen lager dan in 2024. We hebben hier in 2025 op ingezet, door waar mogelijk aansluitend te verhuren. Ook hebben we binnen Thuis Kompas de adverteertijd ingekort van 7 naar 5 dagen om de leegstand tijdens het verhuurproces (wacht op nieuwe huurder) zo laag mogelijk te houden.

Gemiddeld aantal leegstaande dagen, per leegstandshoofdrede



Het gemiddeld aantal leegstaande dagen wordt berekend door het totaal aantal leegstaande dagen in 2025 van woningen binnen de leegstandshoofdrede te delen door het aantal (unieke) woningen. Het gaat om het gemiddeld aantal dagen in 2025. Woningen die al in 2024 leeg stonden, worden in het gemiddelde meegenomen als zijnde leegstaand vanaf 1-1-2025.

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.

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. Als een woning vrij komt, gaat de nieuwe huurder de streefhuur betalen. 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. In 2025 hebben we ons streefhuurbeleid geactualiseerd. De streefhuren van alle zelfstandige woningen zijn opnieuw vastgesteld, aan de hand van de volgende uitgangspunten:

1. we zijn er in de eerste plaats voor huishoudens met lagere inkomens;
2. we willen dat het streefhuurbeleid zo eenduidig en uitlegbaar mogelijk is;
3. we baseren de huurprijs op de kwaliteit en doelgroep passend bij het type woning;
4. we streven naar kasstromen die onze investeringen zo goed mogelijk dekken.

Overzicht indeling woningvoorraad per streefhuurprijsklasse op 31-12-2025 (uitsluitend reguliere, zelfstandige woonegelegenheden)

Streefhuurprijsklasse (prijspeil 2025)	Aantal	% van totaal
Goedkoop (t/m €477,20)	1.260	8%
Betaalbaar laaglaag (€477,21 t/m €620,12)	2.126	14%
Betaalbaar laag (€620,13 t/m €682,96)	7.977	51%
Betaalbaar hoog (€682,97 t/m €731,93)	3.088	20%
Duur (€731,93 t/m €900,07)	1.232	8%
Totaal	15.683	100%

Netto huur, WWS-punten en % van maximale huurprijs

Bijna al onze woningen hebben een netto-huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025). De netto huur is de kale huur die de huidige huurder betaalt. Elf woningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Bij mutatie worden deze woningen verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Ten opzichte van 2024 is de verdeling van woningen over de netto huurklassen vrijwel gelijk gebleven (zie tabel hierboven).

Overzicht van de woningvoorraad (uitsluitend reguliere, zelfstandige woningen) naar nettohuurprijsklasse 31-12-2025

Netto huurprijsklasse (prijspeil 2025)	Aantal	% van totaal
Goedkoop (t/m €477,20)	2.042	13%
Betaalbaar laaglaag (€477,21 t/m €620,12)	4.813	31%
Betaalbaar laag (€620,13 t/m €682,96)	6.858	44%
Betaalbaar hoog (€682,97 t/m €731,93)	1.409	9%
Duur (€731,93 t/m €900,07)	550	4%
Vrije sector (> €900,07)	11	0%
Totaal	15.683	100%

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 2025 gemiddeld 54,7% van de wettelijk maximaal toegestane huurprijs. Dat is lager dan het gemiddelde percentage eind 2024 (57,3%). Deze daling komt doordat de maximale huur met een hoger percentage is geïndexeerd dan de netto huur (als gevolg van de huurverhoging). Het gemiddelde aantal WWS-punten (woningwaarderingpunten) per woning is 162, net als in 2024. De gemiddelde werkelijke huurprijs is iets gestegen, van € 578 in 2024 naar € 607 in 2025. 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 (€)	€ 1.110
Werkelijke netto huurprijs (€)	€ 607
% van maximale huurprijs	54,7%

Uitsluitend reguliere, zelfstandige woningen

Jaarlijkse huuraanpassing

Nadat begin juni het wetsvoorstel voor huurbevriezing in sociale huur werd ingetrokken, hebben we op 1 juli 2025 de huurprijzen aangepast volgens de richtlijnen van de Rijksoverheid. De maximaal toegestane huursomstijging over het kalenderjaar 2025 bedroeg 4,5% (afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken). De huren van individuele sociale huurwoningen mochten in 2025 met 5% stijgen. Wij hebben een huurverhoging van maximaal 4,5% toegepast op zelfstandige woningen. De huurprijzen van zelfstandige sociale huurwoningen toppen we af op de streefhuren. Huurders die minder dan 4,5% van de streefhuur af zaten, 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 € 350. De jaarlijkse huuraanpassing zorgde voor een totale huursomstijging van circa 4,3% in 2025. Het verhogen van de huren is nodig om onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgave zoveel mogelijk te kunnen realiseren, en om te voldoen aan de financiële normen vanuit het Aw en WSW.

2.3.2 Afgesloten huurovereenkomsten woningen

In 2025 hebben we 1.115 huurovereenkomsten afgesloten voor DAEB-woningen, met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025). Dit zijn de in de Woningwet omschreven Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). In 2025 sloten we minder huurovereenkomsten af dan in 2024 (1.290). We zien landelijk dat de woningmarkt 'op slot' zit, door weinig nieuwbouw in alle huur- en koopsegmenten en stagnerende doorstroming. De daling in het aantal mutaties bij Actium in het afgelopen jaar past bij deze landelijke trend.

Het grootste deel van de afgesloten huurovereenkomsten is voor woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de bij de huishoudgrootte passende aftoppingsgrens. In 2025 hebben éénpersoonshuishoudens de meeste huurovereenkomsten afgesloten. Dat sluit aan bij demografische ontwikkelingen: er komen relatief gezien steeds meer éénpersoonshuishoudens. Ruim de helft van de huurovereenkomsten in 2025 is afgesloten in Assen.

Van de 1.115 nieuwe huurovereenkomsten zijn 19 woningen verhuurd aan rechtspersonen. In dat geval wordt de woning niet aan een 'natuurlijk persoon' verhuurd, maar aan een organisatie. Het gaat meestal om verhuur aan zorginstellingen, bijvoorbeeld bij begeleid wonen. Voor deze contracten is geen inkomenstoets van toepassing en we rapporteren daarom ook geen inkomen en huurprijs.

Overzicht afgesloten huurovereenkomsten woningen 2025 (alleen DAEB-woningen) naar huishoudgrootte, leeftijdsgroep en inkomensdoelgroep.

Huishoudgrootte	Leeftijdsgroep	Inkomensdoelgroep	Huurprijs Tot en met basishuur	Huurprijs Basishuur t/m €477,20	Huurprijs € 477,20 t/m 682,96	Huurprijs € 682,96 t/m 900,07	Totaal	
1 persoons	Tot AOW-leeftijd	t/m € 28.375		99	223		322	
		> € 28.375		22	109	16	147	
	Vanaf AOW-leeftijd	t/m € 27.775		4	84		88	
		> € 27.775		1	47	7	55	
	Speciale doelgroep	Vrijgesteld van inkomensstoets		5	17	3	25	
			0	131	480	26	637	
			Huurprijs Tot en met basishuur	Huurprijs Basishuur t/m €477,20	Huurprijs € 477,20 t/m 682,96	Huurprijs € 682,96 t/m 900,07		
	2 persoons	Tot AOW-leeftijd	t/m € 38.500		8	64	4	76
			> € 38.500		3	20	34	57
		Vanaf AOW-leeftijd	t/m € 37.350		1	47	3	51
> € 37.350				1	33	8	42	
Speciale doelgroep		Vrijgesteld van inkomensstoets		1	6		7	
			0	14	170	49	233	
		Huurprijs Tot en met basishuur	Huurprijs Basishuur t/m €477,20	Huurprijs € 477,20 t/m 731,93	Huurprijs € 731,93 t/m 900,07			
3 persoons en meer	Tot AOW-leeftijd	t/m € 38.500			152		152	
		> € 38.500			48	4	52	
	Vanaf AOW-leeftijd	t/m € 37.350			2		2	
		> € 37.350					0	
	Speciale doelgroep	Vrijgesteld van inkomensstoets			27		27	
			0	0	229	4	233	
			Huurprijs Tot en met basishuur	Huurprijs Basishuur t/m €477,20	Huurprijs € 477,20 t/m 731,93	Huurprijs € 731,93 t/m 900,07		
	Totaal, exclusief rechtspersonen		0	145	879	79	1103	
	Rechtspersoon	Niet van toepassing	Vrijgesteld van inkomensstoets					20

Huishoudgrootte	Leeftijdsgroep	Inkomensdoelgroep	Huurprijs Tot en met basishuur	Huurprijs Basishuur t/m €477,20	Huurprijs € 477,20 t/m €682,96	Huurprijs € 682,96 t/m €900,07	Totaal
Totaal, inclusief rechtspersonen							1123

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 2025 (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 €477,20)	(€477,21 t/m €682,96)	(€682,97 t/m €731,93)	(€731,94 t/m €900,07)	(> €900,07)	
Assen	95	388	122	20		625
De Wolden	11	71	24	3		109
Hoogeveen	3	25	3			31
Meppel	4	13	8			25
Midden-Drenthe	7	28	8	2		45
Noordenveld	2	21	11			34
Ooststellingwerf	8	94	19			121
Westerveld	15	85	13			113
Totaal Actium (aantal)	145	725	208	25	0	1103
Totaal Actium (aandeel)	13%	66%	19%	2%	0%	100,0%

2.3.3 Wettelijke toewijzingsregels

De 92,5/7,5% regeling

Actium heeft in 2025 98% van de woningen toegewezen aan de doelgroep tot de inkomensgrens. Hiermee voldeden we aan de wettelijke afspraak om minimaal 92,5 procent toe te wijzen aan de doelgroep. We gebruikten de vrije toewijzingsruimte in het afgelopen jaar voor toewijzingen aan herhuisvestingsurgente, woningruil, Molukse wijk, aanleunwoningen en maatwerk-oplossingen.

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

Inkomensdoelgroep	Aantal verhuringen	Aandeel verhuringen
Onder de inkomensgrens	1061	98,0%
Boven de inkomensgrens	22	2,0%

De inkomensgrens geldend voor de 92,5/7,5 regeling is € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025). Niet alle verhuringen tellen mee voor de 92,5/7,5 regeling. Het aantal verhuringen in deze tabel is dus lager dan in de tabel met afgesloten huurovereenkomsten woningen.

Passend toewijzen

In 2025 hebben wij 98,6% van onze woningen passend toegewezen. We voldoen hiermee 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.

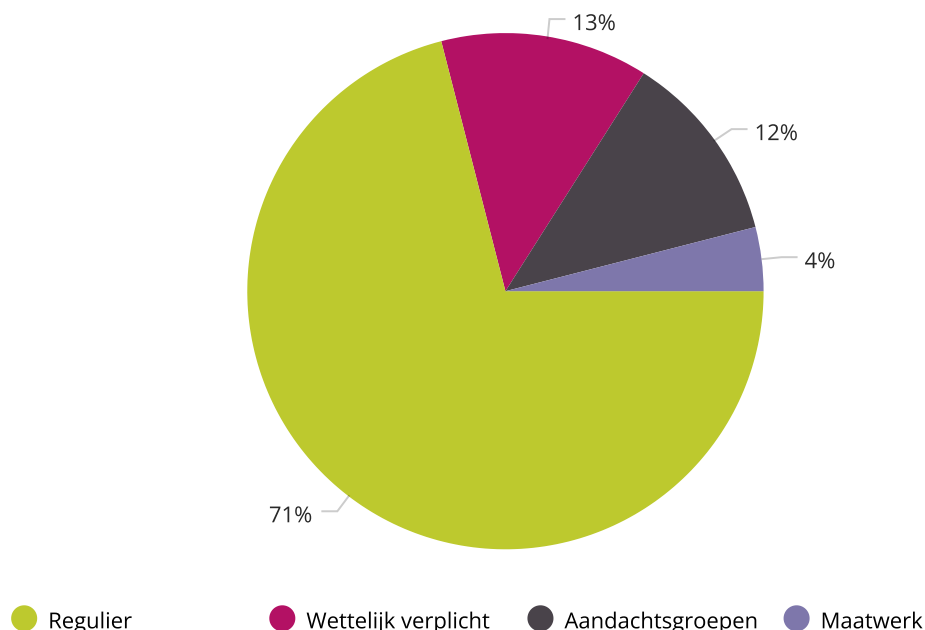
Overzicht aantal en aandeel verhuringen (DAEB-woningen) aan huurtoeslaggerechtigden

Passendheidscategorie	Aantal	Aandeel
Passend	725	98,6%
Niet passend	10	1,4%

2.3.4 Toewijzingen Thuis Kompas

Op 1 maart 2025 is het nieuwe woonruimteverdeelbeleid van Thuis Kompas ingegaan. 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. In het nieuwe beleid hebben corporaties meer vrijheid om op een passende manier toe te wijzen, zo lang het uitlegbaar is. De toewijzingen vallen onder een van de volgende vier verantwoordingscategorieën:

1. Reguliere toewijzingen: verhuringen van woningen met een reguliere volgordebepaling, op basis van inschrijftijd. Er kunnen aanvullende voorwaarden gelden voor de verhuring. Zo kregen 30% van de verhuringen van Actium binnen deze categorie een criterium voor huishoudgrootte (grote gezinswoningen), en 21% voor leeftijd (senioren- of jongerenwoningen).
2. Wettelijk verplichte toewijzingen: aan deze toewijzingen moeten we als corporatie meewerken. Dit is bijvoorbeeld woningruil, wat we 28 keer hebben toegepast in 2025. Ook herhuisvestingsurgente (63 toewijzingen) en uitstroom vanuit onder andere Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang horen hierbij.
3. Aandachtsgroepen: dit zijn verhuringen aan mensen die in aandachtsgroepen vallen. Dat zijn zowel landelijk- als regionaal aangewezen aandachtsgroepen. Specifiek voor Actium vallen onder andere doorstroming voor ouderen, woonwagenbewoners en Wmo-woningen onder deze categorie.
4. Maatwerk: dit doen we als er bijvoorbeeld een leefbaarheidsprobleem moet worden opgelost, of als er sprake is van een calamiteit (zoals brand).

% toewijzingen per verantwoordingscategorie**Urgenties**

Vanuit Thuis Kompas is er een gezamenlijke urgentiecommissie. De urgentiecommissie heeft in 2025 246 urgenties toegekend. Actium heeft 77 woningen toegewezen aan urgenten via de urgentiecommissie.

Statushouders

Gemeenten krijgen ieder jaar van het Rijk een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Zij voeren deze uit samen met de woningcorporaties. Voor Actium hangt de inspanning per gemeente af van het aandeel sociale huurwoningen in die gemeente.

In 2025 had Actium een totale inspanningsopgave van 302 statushouders (in 2024 waren dat er 350). Halverwege 2025 stelde het Rijk de taakstelling bij, waardoor ook onze bijdrage omlaag ging. Uiteindelijk hebben we in 2025 in totaal 207 statushouders, inclusief nareizigers, gehuisvest in 69 woningen.

Niet in elke gemeente konden we de volledige taakstelling halen. Oorzaken waren onder andere:

- geen goede match tussen huishouden en beschikbare woning;
- minder woningmutaties dan verwacht;
- weinig corporatiebezit in sommige gemeenten;
- minder nareizigers;
- woningen die vrijkwamen op plekken waar statushouders moeilijk kunnen wonen (bijv. weinig voorzieningen of OV).

Veel van deze factoren liggen buiten onze invloed.

In enkele gemeenten (Westerveld, De Wolden, Ooststellingwerf en Midden-Drenthe) hebben we samen met de gemeenten en corporaties gezocht naar oplossingen. Deze bleken vaak beperkt, kostbaar of niet haalbaar op korte termijn. Hierdoor leidde dit in 2025 nog niet tot concrete resultaten.

Statushouders per gemeente

	Inspanningstaak Actium	Realisatie Actium	Aantal woningen
Assen	106	99	35
De Wolden	61	19	6
Hoogeveen	6	4	1
Meppel	5	6	2
Midden-Drenthe	31	17	6
Noordenveld	7	10	3
Ooststellingwerf	49	33	8
Westerveld	37	19	8
Totaal Actium	302	207	69

2.3.5 Huisuitzettingen

We doen er alles aan om een huisuitzetting te voorkomen. Dat lukt helaas niet altijd. In 2025 deden we vijf huisuitzettingen op basis van een huurachterstand. Alle uitgezette huurders betroffen alleenstaanden zonder kinderen.

Soms blijkt dat een huurder uit de woning is vertrokken zonder de huur op te zeggen. We mogen de woning dan niet zomaar betreden of terugvorderen. Hiervoor moeten wij toestemming krijgen van de rechter. Twee van deze vijf ontruiming op basis van huurachterstand betrof deze zogenoemde vertrokken huurders zonder huuropzegging.

Er hebben twee huisuitzettingen plaatsgevonden op basis van overlast, en één huisuitzetting op basis van hennep. Waardoor we op een totaal uitkomen van acht huisuitzettingen. De rechter bepaalt in alle gevallen of een huisuitzetting mag.

Daarnaast zijn er 25 huisuitzettingen geannuleerd. In deze gevallen is de schuld volledig voldaan voor de ontruiming, maar in de meeste gevallen is de uitzetting voorkomen door een gerechtelijke blokkade, een zogeheten moratorium. Bij een moratorium krijgt de huurder zes maanden de tijd om samen met schuldhulpverlening de financiële situatie te stabiliseren en een schuldregeling te starten.

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 om een huurachterstand zo vroeg mogelijk te signaleren en daarna huurders op maat te begeleiden.

Aantal huisuitzettingen per jaar

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
27	29	14	12	5	4	4	3	9	7	8

2.3.6 Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg op 31 december 2025 0,38% voor zittende huurder en 0,16% voor vertrokken huurders. Dit is een daling ten opzichte van 2024. Ook het aantal (ex)huurders met een dossier bij de deurwaarder is gedaald naar 243.

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.

In 2025 hebben wij ons beleid ten aanzien van het aanvragen van betalingsregelingen aangescherpt nadat wij constateerden dat huurders soms meerdere betalingsregelingen tegelijk of achtereenvolgens aanvraagden. Wij zien een betalingsregeling als een oplossing voor een tijdelijke situatie. Indien de huurder herhaaldelijk problemen heeft met tijdige huurbetaling dan sturen we aan op het oplossen van het onderliggende probleem. Hierbij verwijzen wij naar ondersteunende instanties of hulpverlening.

Het scherper beoordelen van betalingsregelingaanvragen heeft niet geleid tot een stijging van huurachterstanden.

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 meerjaren-onderhoudsbegroting (MJOB). Met het uitvoeren van het zogenoemd correctief instandhoudings-onderhoud 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

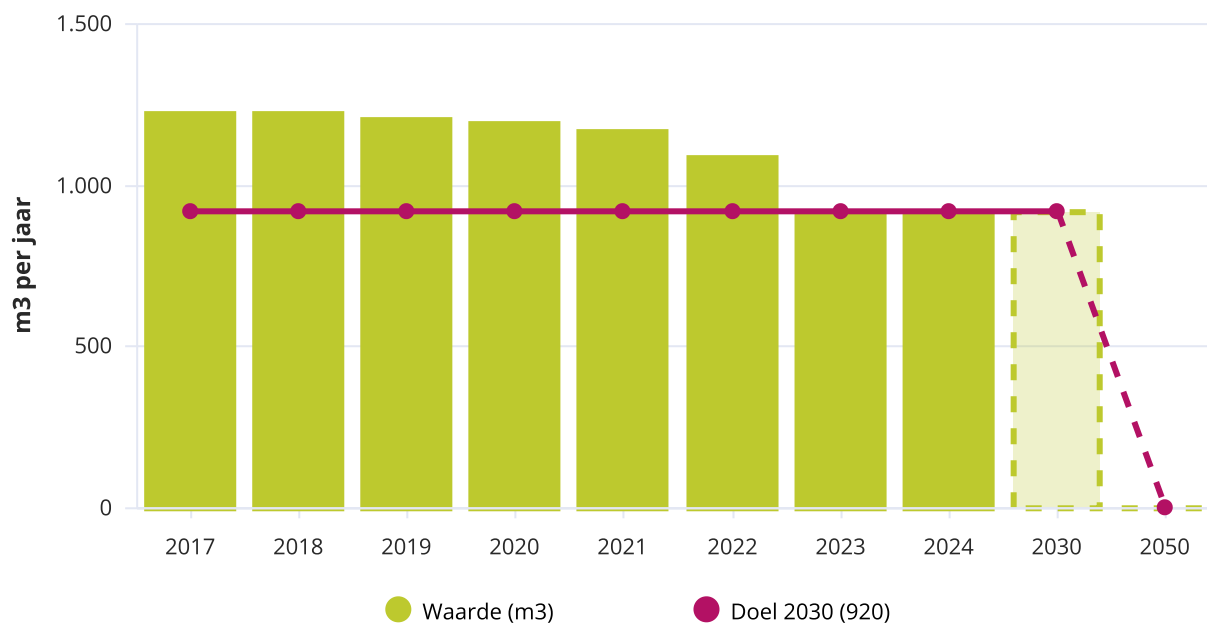
Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel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

Energetische kwaliteit en reductie CO₂-emissie

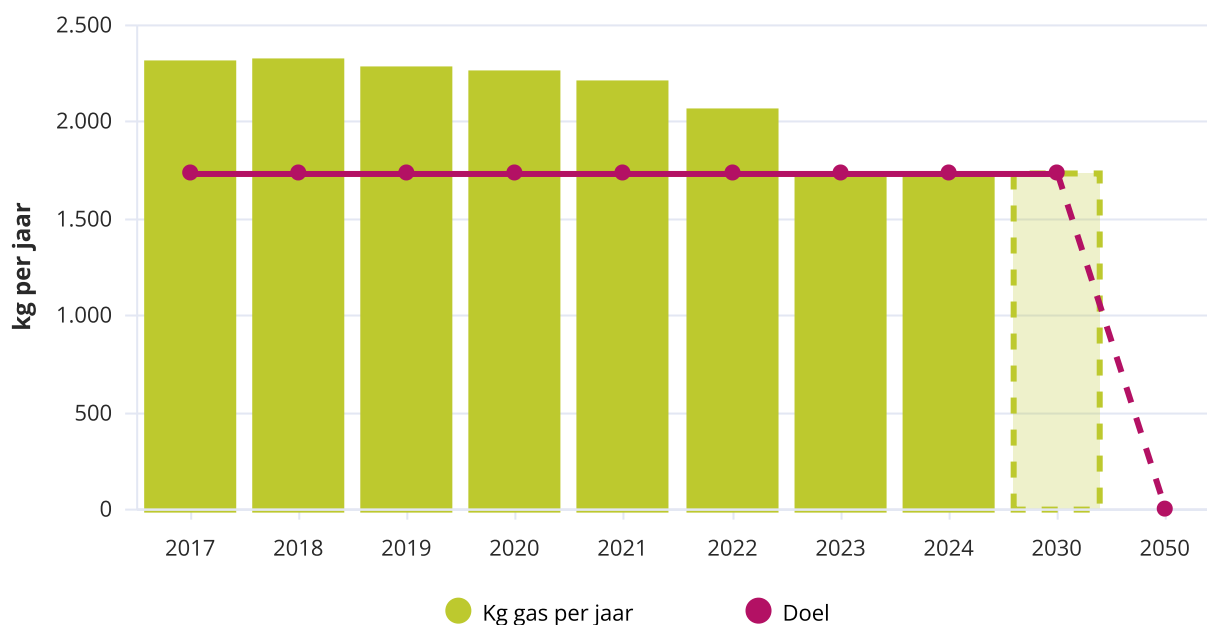
De grafieken 2.1 en 2.2 tonen het werkelijk aardgasverbruik en de daarbij behorende CO₂-emissie. Voor de toets op de doelstelling die in 2017 is vastgesteld hanteren we de CO₂-emissiefactor van 1,890. Op basis van de trendlijn over de periode 2017-2024 en onze meerjaren in- en desinvesteringsbegroting halen we beide doelstellingen.

Disclaimer: door dataoptimalisatie 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 162 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 2026, deze projecten zijn de uitkomst van de gebiedssessies die over de jaren 2019 t/m 2025 jaarlijks zijn gehouden.

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 474 woningen met een E, F of G energielabel, dit betreft 3% van onze woningvoorraad. De volledige E, F en G opgave is opgenomen in het jaarplan 2026 en wordt voor 2029 gerealiseerd. De 334 onbekende energielabels worden veroorzaakt door opgevoerd nieuw woningbezit en nog niet opgeleverde nieuwbouw woningen waarvan nog geen energielabel is geregistreerd bij RVO (Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland).

Aantal woningen per Prelabel per gemeente

Gemeente	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	onbekend	Totaal
Assen	251	357	239	504	3079	1873	1321	342	150	47	13	93	8269
De Wolden			2	70	470	324	406	162	63	14	16	3	1530
Hogeveen	8	7	6	17	129	33	25	2	2	1		222	452
Meppel		89		53	200	93	75	14	2				526
Midden-Drenthe		7	59	92	249	251	278	58	13	2	2	15	1026
Noordenveld	16			6	200	79	55	18	2	1	1		378
Ooststellingwerf	83	88	49	27	725	432	547	104	70	25	22		2172
Westerveld		18	2	76	379	452	391	41	21	4	3	1	1388
Totaal	358	566	357	845	5431	3537	3098	741	323	94	57	334	15741

Aantal woningen per energielabel per gemeente volgens NTA8800

Verduurzamingsprogramma

Het programma is volop in uitvoering. In 2025 zijn 444 woningen verduurzaamd. De technische realisatiegraad van het programma op aantallen is tot nu toe 82% en de participatiegraad is 96%.

Onderhoud van onze woningen

In 2025 hebben wij ruim € 27 miljoen uitgegeven aan planmatig- en contractonderhoud.

Planmatig onderhoud

In 2025 is meer uitgegeven dan begroot. Dit komt door niet begrote kosten die in het programma verduurzaming bestaand bezit zijn gemaakt en door kosten van het project Bergakker. Het project Bergakker betreft een reconstructie van fouten die gemaakt zijn ten tijde van de nieuwbouw van een complex in Norg. De kosten hiervan moeten als onderhoudskosten worden verantwoord, hetgeen niet was begroot.

Contractonderhoud

In 2026 is voor ruim 7 miljoen uitgegeven aan contractonderhoud. De achterstand in het afsluiten van contracten voor opgeleverde nieuwbouwcomplexen van de afgelopen jaren is nu ingelopen, waardoor we een completer beeld hebben van het totale contractonderhoud. Daarnaast is er veel meerwerk geboekt op de installatiecontracten.

Mutatieonderhoud en reparatieverzoeken

Bij mutatieonderhoud is minder uitgegeven dan verwacht. Onder andere doordat er scherper gestuurd wordt op de uitgaven in combinatie met minder mutaties. We zijn gestart met het project om de sturing op dagelijks- en mutatieonderhoud te verbeteren. Een externe partij begeleidt ons hierin.

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 2026 zet Actium in op verduurzaming van diverse complexen. Ook zijn de eerste offertes uitgevraagd voor verduurzaming van een complex.

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 is medeverantwoordelijk voor leefbare buurten en wijken. Onze inzet en middelen richten we daarom op onze woningen, de woonomgeving én de bewoners die daar wonen. Om goed te bepalen waar we deze inzet het meest nodig hebben, gebruiken we onder andere de Leefbaarometer van het ministerie van BZK. Daarnaast

maken we gebruik van andere bronnen, zoals de veerkrachtkarten van Aedes, gemeentelijke instrumenten en de ervaringen van onze collega's in de wijken.

Veel van onze woningen liggen in buurten die volgens de Leefbaarometer onder het landelijke gemiddelde scoren. Dat komt doordat onze woningen vaker in minder leefbare buurten staan dan koopwoningen in hetzelfde gebied. In 2025 hebben we in alle gemeenten waar we actief zijn aandacht besteed aan leefbaarheid, met extra inzet van wijkconsulenten en wijkbeheerders in Assen, Midden-Drenthe en Ooststellingwerf.

In 2025 zijn we begonnen met een eigen instrument om de leefbaarheid per werkgebied te meten. Een interne werkgroep heeft in beeld gebracht welke cijfers en ervaringen we het beste kunnen bundelen en waar deze informatie vandaan komt. We werken in 2026 toe naar een duidelijk en overzichtelijk eigen dashboard met leefbaarheidsscores per werkgebied.

Visie op leefbaarheid en uitvoeringsprogramma

Sinds 2023 heeft Actium een visie op leefbaarheid. Deze visie geeft richting aan het realiseren van uitnodigende, vitale en groene leefwijken. In 2024 is een uitvoeringsprogramma gestart met acties voor de korte én lange termijn, in samenwerking met verschillende interne en externe partijen. In 2025 heeft dit onder andere opgeleverd:

- Basis op orde: schoon, heel en veilig

We onderzochten wat deze begrippen betekenen binnen de woonomgeving en ontwikkelden een afwegingskader (stoplichtmodel) voor medewerkers. In 2026 volgt een praktische checklist bij het afwegingskader voor o.a. twijfelgevallen.

- Met bewoners

Er is een format ontwikkeld om te bepalen welke vorm van communicatie en participatie het beste past bij leefbaarheidsacties die invloed hebben op bewoners.

- Gebiedsgericht en integraal

Gebiedsgericht samenwerken blijft de basis voor leefbare buurten. Dit kreeg continu aandacht op alle niveaus, zodat we effectief en gericht blijven werken.

- Talenten en kracht ondersteunen

Per gemeente is in kaart gebracht welke externe middelen beschikbaar zijn voor bewoners en organisaties. Daarnaast zijn bewoners in het hele werkgebied gestimuleerd om zelf initiatieven voor leefbaarheid te starten.

- Signaleren

We brachten de zorg- en veiligheidsnetwerken per gemeente in beeld, nemen hier actief aan deel en dragen waar nodig bij aan verbeteringen.

Mijn Buurt Assen (MBA)

Actium werkt samen met de gemeente Assen, Vaart Welzijn en bewoners aan het versterken van de sociale en fysieke leefbaarheid onder de naam Mijn Buurt Assen. Sociale en fysieke projecten gaan hierbij hand in hand en zorgen samen voor fijnere en sterkere wijken.

In 2025 hebben we in alle negen wijken met wijkteams samengewerkt om bewoners te stimuleren en te ondersteunen. Elke wijk had daarnaast eigen prioriteiten. Dit leidde tot mooie resultaten, zoals een inclusief speeltoestel, muurschilderingen in de Molukse wijk, de tuinaanpak in Lorelei (Pittelo), verbinding tussen bewoners van (flex)woningen bij Groene Dijk en Kloosterakker, de ontmoetingsruimte in de Speenkruidflat en de vernieuwing van het Den Uylplantsoen en het Anne Frankpark. Ook waren er verschillende andere successen; ruim 160 kerstbomen in de buurt, 40 Superbuur-aanvragen en meer dan 190 buurtinitiatieven.

Naast de wijkteams werkten we in sommige gebieden met projectteams aan een bredere gebiedsgerichte aanpak om samenhangende thema's in de komende jaren aan te pakken. De wijkaanpak werd uitgevoerd in Lariks, Pittelo en Noorderpark. In Assen-West en Peelo is het wijkbeeld opgeleverd als basis voor vervolgstappen.

Leefbaarheid en wijkvernieuwing

Leefbaarheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Niet alleen van de corporatie, maar ook van gemeenten, welzijnsorganisaties, politie, bewoners en andere partners. In al onze werkgebieden werkten we samen om wijken en dorpen prettiger en veiliger te maken. Dankzij ons netwerk konden (zorg-)signalen van huurders snel bij de juiste partij terechtkomen. Daarnaast organiseerden we – vaak samen met partners – activiteiten voor en met bewoners om ontmoeting te stimuleren, de leefomgeving op te knappen en te informeren over onderwerpen rondom wonen en leefbaarheid.

Om per gebied effectief samen te werken, spraken we met gemeenten, welzijn en politie gezamenlijke doelen af. In de meeste gemeenten zijn deze afspraken vastgelegd in convenanten; in andere gebieden is dit nog in ontwikkeling of niet nodig vanwege onze beperkte rol daar.

In verschillende buurten werkten we aan wijkvernieuwing: van nieuwbouw en verduurzaming tot renovaties en aangepaste buitenruimtes zoals ontmoetingsplekken en vergroening. Hierbij stonden bewoners altijd centraal. Hun betrokkenheid is belangrijk omdat veranderingen directe impact hebben op hun thuis. Door hen goed mee te nemen, voorkwamen we problemen en creëerden we kansen. Bijvoorbeeld door extra informatie te geven over voorzieningen of duurzaamheid, bewoners op een positieve manier met elkaar te verbinden en signalen tijdig te delen met partners.

Leefbaarheid en duurzaamheid

Leefbaarheid en duurzaamheid zijn nauw met elkaar verbonden in onze wijken. Groene initiatieven dragen zichtbaar bij aan een prettigere leefomgeving en versterken de sociale verbinding tussen bewoners.

In 2025 hebben we verschillende activiteiten georganiseerd om vergroening te stimuleren. In Assen zijn we een samenwerking gestart met Stichting Straatboer om huurders te ondersteunen bij het vergroenen van voortuinen met tweedehands planten. Ook hebben we bij diverse complexen bloembollen geplant of moestuinbakken geplaatst, balkons vergroend en hebben we samen met bewoners een binnentuin klimaatadaptiever en biodiverser ingericht. Daarnaast zijn 187 subsidies verstrekt voor regentonnen en hebben we bij woningen die zijn verduurzaamd, als koppelkans, de tuinen vergroend.

Naast vergroenen hebben we ook veel ingezet op energiebesparing. De medewerkers duurzaamheid hebben in totaal 217 huisbezoeken afgelegd in 2025. Tijdens deze bezoeken gaven wij huurders informatie en praktische tips om bewuster en duurzamer met energie om te gaan. Daarnaast hebben we samen met diverse gemeenten gesproken over het vervangen van oud witgoed door nieuwe, energiezuinige apparaten – een initiatief waarbij wij

een actieve rol spelen. Behalve de huisbezoeken namen we ook deel aan allerlei informatie- en bespaarmarkten, georganiseerd in samenwerking met gemeenten en welzijnsorganisaties, om huurders en inwoners bewust te maken van energiebesparing.

2.5.2 Sociale problematiek

In onze samenleving is het belangrijk dat mensen zo veel mogelijk zelfredzaam kunnen zijn. Voor sommige huurders is dat echter niet vanzelfsprekend. Zij hebben ondersteuning nodig, en daar voelen wij ons mede verantwoordelijk voor. Tegelijkertijd kunnen we dit niet alleen.

Ook dit jaar zagen we een toename van sociale problemen bij individuele bewoners, zoals verward gedrag, overlast en eenzaamheid. Daarom zochten we in 2025 opnieuw actief de samenwerking op met partners die in de wijk werken, zoals de gemeente, zorgorganisaties, welzijnsinstellingen en de politie. We hebben binnen deze organisaties vaste contactpersonen, zodat we snel kunnen schakelen wanneer er zorgen of vragen zijn.

We willen graag blijven investeren in het beter begrijpen van wat er speelt in de buurt. Dat kost tijd en vraagt ruimte van alle betrokken partners om preventief en gericht actie te kunnen ondernemen. De bereidheid is er zeker, maar de beschikbare tijd is nog niet altijd voldoende. Toch zien we dat we samen met onze partners steeds meer afspraken kunnen maken en stappen vooruit zetten.



3. BEDRIJFSVOERING

WE ZIJN GOED GEORGANISEERD
EN WENDBAAR

3.1 Strategische Koers

Elke dag werken we met zo'n 200 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 aangekondigde huurbevriezing in het voorjaar van 2025 liet zien waarom het belangrijk is dat we een goed georganiseerde en wendbare organisatie moeten en willen zijn. Dit nieuws had direct impact op de organisatie. Op de korte termijn: wat te doen als de huurbevriezing doorgaat, wat betekent dat voor de opgave en begroting 2026? En op langere termijn: welke inzichten geeft zo'n scenario ons voor wat betreft onze investeringsruimte en onze organisatie? Dit leidde tot veel gesprekken, zowel intern als extern, nieuwe inzichten en gerichte(re) keuzes. En ook het besluit om onze strategische koers te herijken: hoe kunnen we zowel een robuuste als flexibele organisatie zijn?

Dit vraagt van onze medewerkers een ontwikkelingsgerichte denk- en werkwijze. 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.

- Naast een 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. Hierin nodigt onze directeur-bestuurder collega's uit verschillende teams uit voor een broodje. Dit levert mooie gesprekken op over ons werk en ook ons priveleven.
- We organiseren drie keer per jaar 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.
- Nieuwe collega's worden na vier maanden uitgenodigd voor de 'Hé Hûh Raar sessie'. Hier delen ze hun eerste ervaringen en verwonderingen over Actium. Naast een 'buddy' die de nieuwe collega inwerkt in de functie, hebben ze ook een organisatiebuddy van een andere afdeling, die ze wegwijs maakt binnen Actium.

- Voor de nieuwe visie op dienstverlening organiseerden we een inspiratiesessie, waarin we verkenden waar we één stapje extra kunnen zetten voor een verrassende klantbeleving. Na deze sessie volgden alle collega's een workshop om dit toe te passen in hun eigen werk.
- Vlak voor de oplevering van nieuwbouwprojecten, zijn er regelmatig kijkmomenten voor collega's. Een mooi inkijkje in ons werk.
- Via twee edities van een nieuw bedacht 'AI-Café' ontdekken we samen, en met externe expertise, de kansen en bedreigingen van AI in ons werk.
- Omdat we onze strategische koers in 2026 willen herijken, organiseerden we op 25 november 2025 een Koersdag. Collega's konden via workshops en via een aantal speelse activiteiten (zoals het bouwen van een huis, een knikkerbaan en een videozuil) meedenken over de nieuwe koers. De betrokkenheid en opbrengst was groot.
- We organiseerden in november voor de zesde keer de '#Groendoen Sint & Kerst Recyclemarkt'. Een gezellige ruilbeurs van door collega's ingebrachte tweedehands spullen.
- Tijdens het eindejaarsfeest sloten we het jaar in discosferen af. De 'foute kersttruiendag', een initiatief van collega's, is inmiddels ook een traditie waaraan steeds meer collega's meedoen.
- De Personeelsvereniging organiseerde in 2025 een aantal gezellige en drukbezochte activiteiten, zoals een pubquiz, curling en een reisje naar Brugge en Gent.



Een greep uit een aantal organisatieontwikkelingen

- We verbeterden de processen van onder andere dagelijks onderhoud, servicekosten en storingsdienst.
- Om continu aandacht te geven aan procesverbetering zijn we gestart met procesgericht werken via procesteams.
- We maakten onder andere beleid voor brandpreventie en scootmobielstalling, woonwensen, basiskwaliteit en actualiseerden het verkoopbeleid.
- We actualiseerden het beleid 'plaats- en tijdonafhankelijk werken' en besteedden via workshops en een bewustwordingscampagne aandacht aan integriteit.

- We hielden een tweejaarlijks medewerkerstevredenheidsonderzoek en zijn enorm trots op de hoge respons (87%) en een waardering voor het werk bij Actium met een 8,1.
- Ruim 80% van de medewerkers heeft een dilemmatraining gevolgd.

Samen optrekken met samenwerkingspartners

In complexe vraagstukken moeten we sámen optrekken, kennis delen en oplossingen vinden. Samen hebben we meer impact in belangrijke, maatschappelijke vraagstukken. Daarom hebben we in 2025 de samenwerking met partners onverminderd doorgezet.

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

Twee bijzondere samenwerkingen die we in 2024 zijn gestart met het programma Verduurzaming Bestaand Bezit en met de collegiale ondersteuning van Woonconcept in het kader van 'naoberschap', kwamen in 2025 in volle uitvoering. In beide gevallen blijkt dat een goede voorbereiding zich uitbetaalt.

Leiderschapsontwikkeling

Tijdens achtwekelijkse leiderschapsmiddagen werken onze afdelings- en teammanagers aan versteviging van hun eigen leiderschap. Ook is er aandacht voor de relatie tussen middenkader en het managementteam. Ook hier is de herijking van onze koers vanaf 2026 onderwerp van gesprek.

3.3 Medewerkers Actium

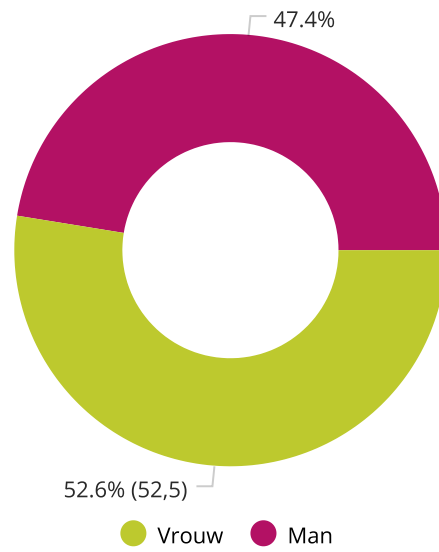
Bezetting 2025

Sector	Gemiddelde begrote bezetting	Gemiddelde gerealiseerde bezetting 2025	Stand 31-12-2025
Directie	6,78	6,67	6,67
Wonen	72,60	70,49	72,17
Vastgoed	72,48	70,80	71,17
Bedrijfsvoering	41,38	38,54	37,47
Totaal	193,24	186,50	187,48

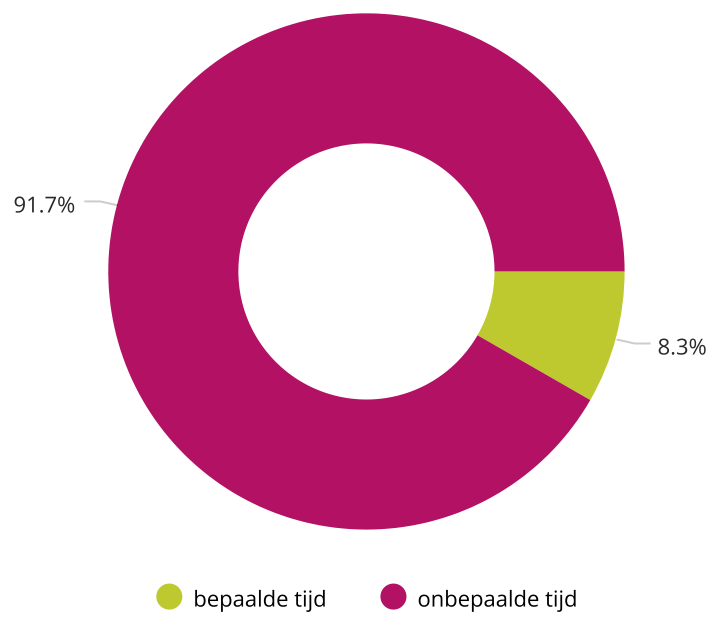
Bezetting

Op 31 december 2025 waren er 204 werknemers werkzaam bij Actium, die daarmee 187,5 fte vervulden.

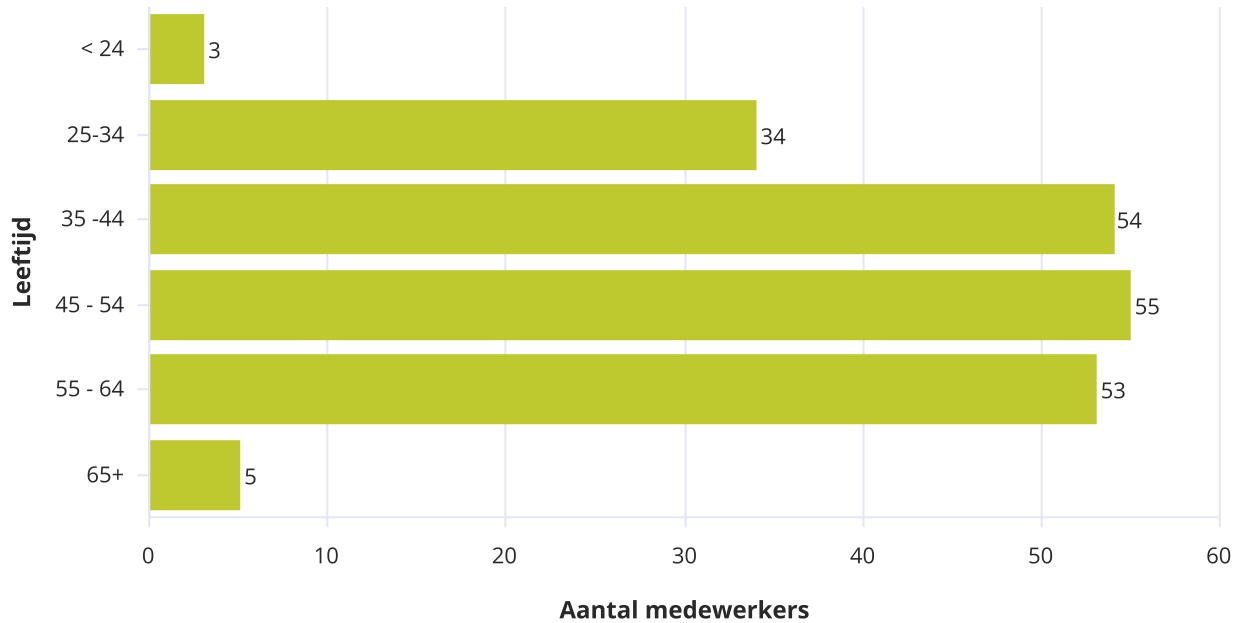
Verhouding man-vrouw



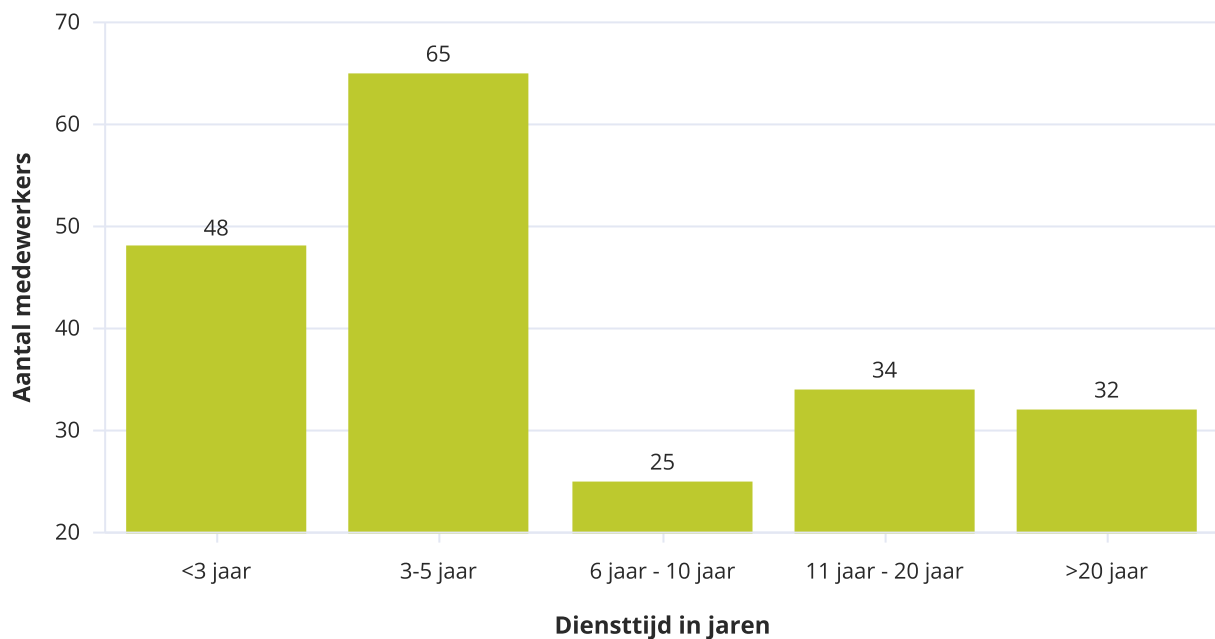
Verhouding bepaalde en onbepaalde tijd



Leeftijdsopbouw



Diensttijd



Personeelsbestand

In-, door- en uitstroom

In 2025 kwamen er 22 nieuwe medewerkers in dienst bij Actium, 10 medewerkers zijn uitgestroomd. De redenen van uitstroom zijn: pensionering (1 medewerker), een loopbaanstap (4 medewerkers), 3 medewerkers met een VSO (vaststellingsovereenkomst) en 2 medewerkers waarvan het tijdelijke contract niet is verlengd.

CAO-ontwikkelingen

Sinds 1 april 2025 is de nieuwe CAO Woondiensten 2025-2027 van kracht. Vanaf 1 april 2025 is het salaris met 3,85% en de eindejaarsuitkering met 1% gestegen. In de CAO staat ook dat de bedrijfseigen regeling moet worden opgenomen in de nieuwe CAO-eindejaarsuitkering. Voor Actium betekent dit dat de huidige bedrijfseigen eindejaarsuitkering van 0,7% is opgenomen in de CAO-eindejaarsuitkering van 3%.

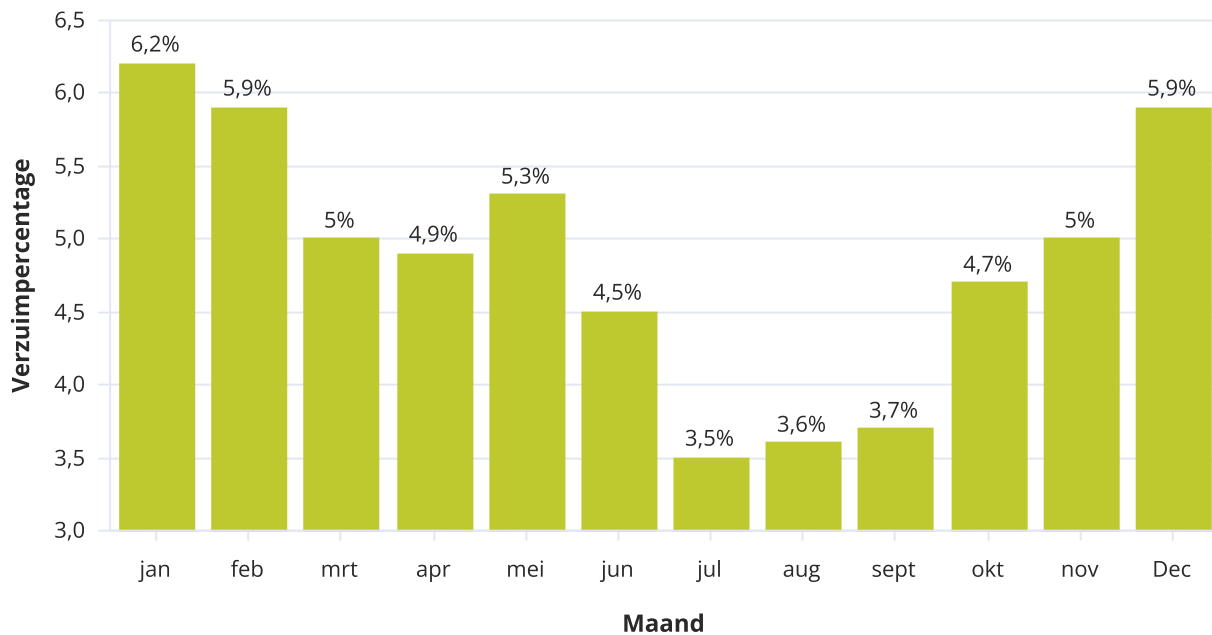
Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

Eind 2025 is een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. 87% van alle collega's heeft het onderzoek ingevuld. Door de mooie uitkomsten van dit onderzoek kregen we opnieuw het predicaat 'Beste werkplek' en werden we beloond met drie sterren. De meeste collega's gaan met plezier naar het werk en vinden dat we met elkaar nuttig werk doen. Dat resulteerde in een prachtig cijfer van 8,1.

In 2026 wordt het complete rapport besproken in de organisatie. Ook worden er leerpunten en thema's geformuleerd om op te pakken.



Ziekteverzuim



Duur ziekteverzuim

Duur ziekteverzuim		2025
Kort	1-7 dagen	0,64%
Middellang	8-42 dagen	0,49%
Lang	43-365 dagen	1,92%
Langer dan 1 jaar		1,76%
		4,81%

Het gemiddelde verzuimpercentage over 2025 was 4,84%. Het jaarpercentage wordt voornamelijk bepaald door langdurig verzuim en veel minder door kortdurend verzuim. Voor deze situaties geldt dat de bedrijfsarts adviseert om goede stappen te nemen in het ziekte- en reïntegratieproces, met als doel duurzame inzetbaarheid.

Bij de spreekuren van de bedrijfsarts met medewerkers schuift de leidinggevende tijdens het laatste deel aan om het reïntegratieadvies te bespreken. Dit schept helderheid. Eventuele vragen kunnen direct met elkaar worden besproken.

In 2025 zijn 23 verschillende medewerkers gesproken, waarvan 1 preventief en 22 wegens uitval van werk door ziekte bij een verzuimduur >4 weken. Van de 22 medewerkers met verzuim vielen er 2 onder de vangnetregeling en van de resterende 20 medewerkers die verzuim(d)en was de oorzaak van verzuim divers. Er is een relatief hoog aantal medewerkers die verzuimen vanwege (deels werk gerelateerde) psychische klachten. Bij uitval door psychische klachten speelde de werkbelasting nog deels een rol, maar ook in mindere mate dan het jaar daarvoor en deze dalende lijn heeft zich in 2025 doorgezet. Gezien de oorzaak van de klachten is er vaak sprake van langdurig verzuim.

Het aandeel van 50 jaar+ verzuimende medewerkers is groot. Bij toename van de leeftijd, neemt het risico op fysieke belasting en op ernstige ziektes toe, waarvan ook de hersteltijd gemiddeld langer is. Van belang is het daarom aandacht te hebben voor deze groep medewerkers en de balans tussen de belastbaarheid en de werkbelasting.

Periodiek Arbeidsgezondheidskundig Onderzoek (PAGO)

In 2025 zijn de resultaten van het PAGO uit 2024 geanalyseerd. Er deden 31 medewerkers mee aan het onderzoek en 142 vulden de vragenlijst in. De uitkomsten laten zien dat leefstijlthema's zoals voeding, beweging en ontspanning belangrijke aandachtspunten zijn. Het percentage medewerkers met een gezond vetpercentage ligt lager dan de branchebenchmark. De aanbevelingen vanuit The Vital Company zijn besproken met het MT, middenkader en HR.

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

In 2025 versterkten we onze Arbo-organisatie verder. Begin 2025 startte de VGM-coördinator, met verantwoordelijkheid voor Arbo, BHV en het agressie interventie team (AIT). Onder zijn leiding is gestart met de structurele opvolging van de RI&E-maatregelen uit 2023. Hierbij zijn risico's geprioriteerd en actualiseerden we procedures en werkinstructies. Daarnaast zijn de interne processen voor incidentmelding en BHV verder geprofessionaliseerd. Hiermee is een belangrijke stap gezet in het borgen van veiligheid en gezondheid binnen Actium.

Integriteit – gewenst gedrag

Begin 2025 volgden alle medewerkers de verplichte scholing integriteit. Ook volgde iedereen een online dilemmatraining. In 2026 gaan alle leidinggevendenden met hun eigen team de uitkomsten van deze online training bespreken in zogenaamde dilemmadialogen. Zo voeren we met elkaar gesprekken over integer handelen. Gedurende het jaar is ook een eerste dilemma prikkel ingezet bij medewerkers. Dat is een mailbericht met een dilemma op basis van bijvoorbeeld de actualiteit. Op deze manier houden we integriteit voortdurend onder de aandacht van de medewerkers.

Eind 2025 startten we ook met het werven van een interne vertrouwenspersoon. Het is belangrijk dat iedere medewerker een keuze heeft op welke manier en met wie ze integriteitsissues willen bespreken. Deze interne vertrouwenspersoon gaat in 2026 aan de slag, naast de aanwezige externe vertrouwenspersoon.

Opleidingen

Het gehele jaar is gebruik gemaakt van het nieuwe leermanagementplatform; Corporatie Academie. Doordat alle opleidingsaanvragen via het platform worden ingediend, kunnen leeractiviteiten nauwkeuriger worden gevolgd en beheerd. Het gebruik van het loopbaanontwikkelingsbudget is in vergelijking met het voorgaande jaar aantoonbaar toegenomen. In het afgelopen jaar is daarnaast per team een inventarisatie gemaakt van veelgebruikte opleidingen, wat waardevolle input biedt voor een gericht en toekomstbestendig aanbod; deze uitwerking wordt in 2026 verder opgepakt. In een sector die continu in beweging is, blijft investeren in ontwikkeling noodzakelijk, en de corporatieacademie levert hierbij een substantiële bijdrage. Het platform ondersteunt medewerkers in het eigenaarschap over hun ontwikkeling en versterkt daarmee ook de wendbaarheid van de organisatie.

Leerlijnen

In 2025 zijn binnen Actium leerlijnen op basis van competenties ontwikkeld. Deze ondersteunen medewerkers in hun professionele groei. De leerlijnen maken duidelijk welke competenties nodig zijn voor specifieke functies en welke stappen medewerkers kunnen nemen om door te groeien. De focus ligt minder op opleidingsachtergrond en vakkennis, maar meer op competenties die belangrijk zijn voor het succes in een functie. Dit biedt medewerkers nieuwe perspectieven op loopbaanmogelijkheden en vergroot het inzicht in ontwikkelkansen. Dankzij de MDIEU-subsidie (Maatwerkregeling Duurzame Inzetbaarheid en Eerder Uittreden) heeft een leer- en ontwikkelexpert zes maanden met de afdeling HRM samengewerkt om de leerlijnen te realiseren. Het initiatief helpt bij talentbehoud en de wendbaarheid van de organisatie in een veranderende sector. De leerlijnen zijn volledig geïntegreerd in de corporatie academie, waardoor ze voor alle medewerkers eenvoudig beschikbaar zijn. Per functie toont de leerlijn de benodigde competenties, de vergelijking met een vervolgstap en passende opleidingssuggesties. Tot nu toe zijn acht leerlijnen ontwikkeld; in 2026 wordt het aanbod verder uitgebreid op basis van organisatienoodzaak en medewerkerswensen.

3.4 Informatie en automatisering

Visie en strategie voor ICT

In 2025 hebben wij onze visie op ICT en informatiemanagement herijkt en zijn we gestart met de uitvoering hiervan. In datzelfde jaar zijn verschillende applicaties doorontwikkeld om onze processen beter te ondersteunen. Naast deze technische veranderingen had dit ook impact op de werkwijze (processen) van verschillende medewerkers, waarvoor de nodige aandacht is geweest.

In 2025 hebben zich geen grote verstoringen voorgedaan en de samenwerking met onze partners verliep naar tevredenheid. We hebben sterk ingezet op contractmanagement, en de gesprekken met leveranciers over prestaties dragen merkbaar bij aan kwaliteitsverbetering.

Informatiebeveiliging

Informatiebeveiliging had in 2025 een hoge prioriteit. Cybersecurity vormt een integraal onderdeel van onze bedrijfsvoering. Wij hebben door een onafhankelijke partij een nulmeting laten uitvoeren. De actiepunten uit deze nulmeting zijn besproken met het managementteam en we zijn begonnen met de opvolging hiervan.

Het informatiebeveiligingsbeleid is door het MT geformaliseerd en inmiddels in uitvoering genomen. Ook zijn we gestart met het opstellen van een AI-beleidsplan, dat in 2026 zal worden uitgevoerd.

Informatiemanagement

We gaan van maatwerk naar meer standaardisatie. In 2025 was er veel aandacht voor de verdere implementatie van rapporten en de validatie hiervan. Verder is er in 2025 gewerkt aan de structuur van het datateam en aan de visie die hieraan ten grondslag ligt. Voor ons eigen dataplatform is gekozen voor een nieuwe leverancier die ons zowel technisch als strategisch goed kan ondersteunen.

Innovaties - kunstmatige intelligentie (AI)

Er was in 2025 aandacht voor het optimaliseren van werkprocessen, naast de technische transitie. ICT-gerelateerde projecten worden beheerd via een portfolio board, waar we samen met een afvaardiging van de gehele organisatie de prioriteiten bepalen. Om werkprocessen te optimaliseren, is volop gekeken naar innovatie. AI speelde hierin een belangrijke rol.

We zijn gestart met de "AI-prutsers": een groep van ongeveer 15 personen die de mogelijkheden van AI onderzoekt en deze al toepast in verschillende casussen. De ontwikkeling van AI gaat razendsnel, en ook dit kwartaal was er veel aandacht voor de technische mogelijkheden, maar zeker ook voor de effecten op de menselijke kant.

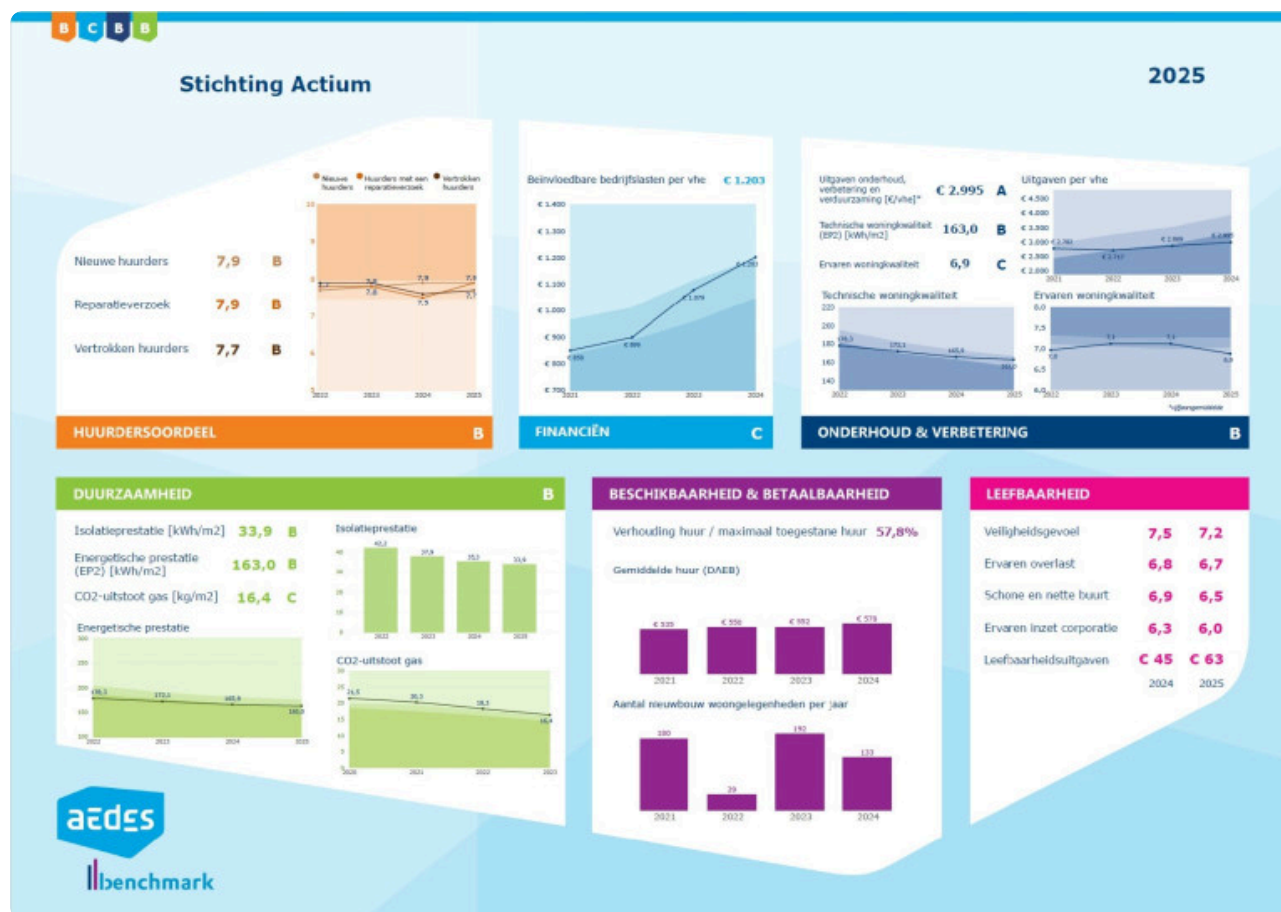
3.5 Benchmarking en benchlearning

Aedes benchmark

Ook in 2025 deed Actium mee aan de Aedes benchmark. De benchmark ziet grotendeels toe op gegevens over 2024 en zijn daarmee wel enigszins verouderd. We leverden data aan over het huurdersoordeel, bedrijfslasten, duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid en investeringen. 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.

We kunnen de uitkomsten verklaren, maar enkele uitkomsten geven wel aanleiding tot nader onderzoek, waaronder de hoogte van de bedrijfslasten en de leefbaarheidsuitgaven en de stichtingskosten per vierkante meter. In alle gevallen is de verwachting dat de wijze van toerekening van kosten of de gehanteerde data onjuist is geweest. Dit wordt onderzocht.

In onderstaande factsheet staan de uitkomsten van onze resultaten 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.



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. In alle acht gemeenten hebben we lopende meerjarige prestatieafspraken met gemeenten, andere corporaties en huurdersorganisaties. In 2025 hebben we de meerjarige prestatieafspraken in de gemeente Assen en Westerveld met een jaar verlengd, om zo nieuwe afspraken te kunnen maken gebaseerd op nieuw gemeentelijk beleid. In 2025 lag de focus op de uitvoering van de afspraken.

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

Vorig jaar constateerden we dat we in zeven van de acht gemeenten de afgesproken nieuwbouwaantallen niet gaan halen. Daarom hebben we in 2025 samen met betrokken gemeenten en MEVM een uitvoerige evaluatie uitgevoerd. Per gemeente zijn interne en externe knelpunten en verbeterkansen in beeld gebracht, die nu worden opgepakt. Ook zijn er overkoepelende oplossingsrichtingen opgesteld, waar we de komende tijd mee aan de slag

gaan. Denk hierbij aan het inrichten van overleggen om gezamenlijk op zoek te gaan naar nieuwbouwlocaties, duidelijke projectoverstijgende randvoorwaarden voor de samenwerking vastleggen en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Als gevolg van de dreigende huurbevriezing en de impact op de corporatief financiën is na de zomer met iedere gemeente en MEVM een extra bestuurlijk overleg gevoerd om de consequenties en vervolgacties voor de locatieontwikkelingen per gemeente te bespreken.

Informerende raadsavonden

We vinden het belangrijk om in gesprek te blijven met (toekomstige) gemeenteraadsleden en kennis over de volkshuisvesting en sociale huur te delen. We organiseerden daarom samen met betrokken woningcorporaties ook in 2025 raadsbijeenkomsten in de gemeenten Hogeveen, De Wolden en Westerveld. Deze bijeenkomsten leverden waardevolle gesprekken op met de raadsleden, over alle opgaven waar wij als corporatie voor staan.

Vorbereiding op Wet versterking regie volkshuisvesting

In 2025 bereidden we ons voor op de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Deze wet vraagt een meer integrale programmering van volkshuisvestelijke opgaven door gemeenten en provincies. Ook is een andere manier van samenwerken nodig. In 2025 investeerden we in vroegtijdige afstemming, het delen van markt- en voorraad informatie en het gezamenlijk inzichtelijk maken van knelpunten in woningrealisatie. Dit legt de basis voor haalbare en gedragen volkshuisvestingsprogramma's in 2026. Daarop baseren wij vervolgens weer nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

Regionale woondeal Drenthe

We werken in Drenthe met alle gemeenten, woningcorporaties en de provincie samen om in totaal 13.000 woningen te bouwen, waarvan een deel sociale huur. Dit is afgesproken in de Woondeal die eind 2022 is ondertekend. Als corporaties staan we achter de deal en zetten ons in om ons deel van de opgave te vervullen. In 2025 hebben we gesprekken gevoerd over een verrijking van de woondeals op een aantal thema's: wonen en zorg, transformatie van niet-woningen naar woningen, vakantieparken en flex-woningen. Dit resulteerde in het concept afsprakenkader ouderenhuisvesting.

Tegelijkertijd is er een provinciaal woningmarktonderzoek uitgevoerd dat als uitgangspunt gebruikt kan worden voor een provinciaal volkshuisvestingsprogramma en een herijking van de regionale Woondeals.

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. We hebben beleid gemaakt op onderstaande thema's:

- materiaal en afval
- reizen
- energie en natuur
- biodiversiteit

Het programma duurzaamheid is in 2025 overgegaan naar de lijnorganisatie.

Bedrijfsvoering

Afgelopen jaar zijn we gestopt met het drukken en fysiek verzenden van het huurdersblad 'Actium over de vloer'. Dit hebben we vervangen door het versturen van een maandelijks digitale nieuwsbrief.

Op ons kantoor hebben we nieuwe elektrische ketels gekregen waardoor we geen gebruik meer maken van het gas. Tevens hebben we rond ons pand meer en diverser groen toegevoegd om de biodiversiteit te verhogen. Al onze collega's kregen als kerstpakket een pakket dat lokaal gemaakt is door een maatschappelijk verantwoorde organisatie.

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.

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.



1. Geen armoede

Koppeling met strategische koers 2022+

- Betaalbaar wonen
- Goede duurzame woningen

Doelen Actium

- Betaalbare woonlasten
- Tegengaan energiearmoede

Meetbaar via

- Gemiddelde huurprijs is € 607 per vhe
- Gemiddelde huurprijs is 54,7% van de maximaal redelijke huurprijs



7. Betaalbare duurzame energie

Koppeling met strategische koers 2022+

Goede duurzame woningen

Doelen Actium

Onderdeel van betaalbare huisvesting is betaalbaar energieverbruik. Teneinde betaalbaar energieverbruik te realiseren investeren we in het verduurzamen van onze woningen.

Meetbaar via

- De gemiddelde energieprestatie per vhe is 162 kWh per vierkante meter.
- Aantal verduurzaamde woningen in 2025 is 444 woningen.
- 14.192 woningen hebben een energielabel C of hoger. Dit is 90% van alle woningen.



11. Duurzame veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen

Koppeling met strategische koers 2022+

- Goede duurzame woningen
- Goed samenleven in een fijne woonomgeving
- We werken ecologisch verantwoord

Doelen Actium

Betaalbare huisvesting realiseren en behouden is de kern van ons bestaan.

Meetbaar via

We zijn nog aan het uitwerken hoe we dit meetbaar willen maken.



13. Klimaatverandering tegengaan

Koppeling met strategische koers 2022+

We werken ecologisch verantwoord

Doelen Actium

- We stimuleren duurzaam huurdersgedrag
- We informeren onze medewerkers en partners over het gedachtengoed van The Natural Step
- We bouwen natuurinclusief en klimaatadaptief

Meetbaar via

- We hebben in 2025 217 huisbezoeken afgelegd waarbij huurders zijn geïnformeerd over hoe ze bewuster en duurzamer met energie kunnen omgaan.
- In 2025 hebben we kwaliteitsbeleid vastgesteld waarin we eisen stellen aan de duurzaamheid van nieuwbouwwoningen. Deze eisen zijn strenger dan het huidige Bouwbesluit.
- Het hele wagenpark is geëlektrificeerd waarmee onze zakelijke kilometers CO2-neutraal worden afgelegd.



15. Beschermde ecosystemen, bossen en biodiversiteit

Koppeling met strategische koers 2022+

- We werken ecologisch verantwoord
- Goed samenleven in een fijne woonomgeving

Doelen Actium

- 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.
- 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.

Meetbaar via

We zijn nog aan het uitwerken hoe we dit meetbaar willen maken.



4. FINANCIËN

WE ZIJN FINANCIËEL GEZOND

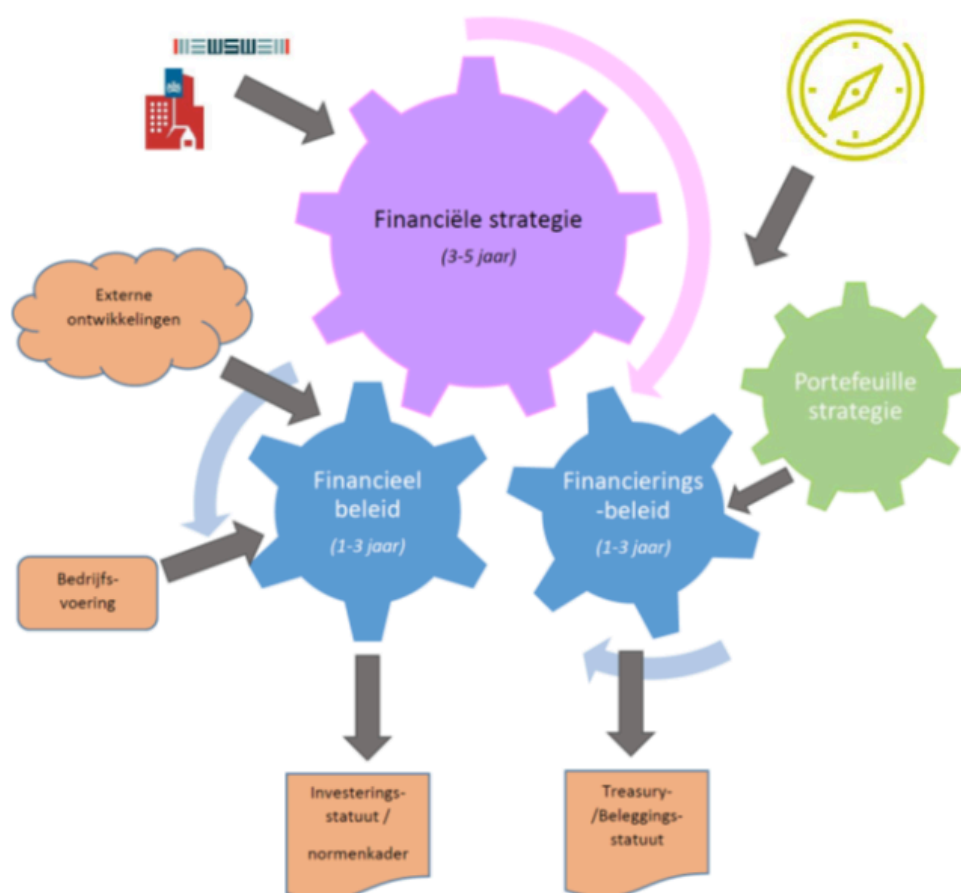
4.1 Financiële strategie

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. Wel is er in 2024 en 2025 een addendum toegevoegd, waarbij de normen van een aantal financiële ratio's zijn aangepast.

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 een grote opgave hebben. Voorzichtigheidshalve hanteren we daarom een veiligheidsmarge op de Loan to Value. In 2025 hebben we middels een addendum op het financieel beleid een aanpassing gedaan op onze eigen norm voor de ICR. Deze hebben we verlaagd van 1,6 naar 1,4, teneinde onze volkshuisvestelijke taken maximaal te kunnen blijven invullen.

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 2025.

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. 70%	max. 65% (vanaf jaar 6 67,5% en vanaf jaar 11 70%)	max. 70%	max. 65% (vanaf jaar 6 67,5% en vanaf jaar 11 70%)
Maximaal percentage van de nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde van het bezit				
Solvabiliteit	min. 30%	min. 30%	min. 30%	min. 30%
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 marktwaaarde ten opzichte van de marktwaaarde in verhuurde staat van het bezit				
Onderpandratio	max. 70%	max. 70%	max. 70%	max. 70%
Maximaal percentage van de schuld gewaardeerd op marktwaaarde ten opzichte van de in onderpand gegeven materiële vaste activa gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat				

In november 2025 is er een addendum op het financieel beleid 2023 vastgesteld, waarbij de streefnorm van de ICR is verlaagd naar 1,4. Deze verlaging is nodig door verslechterde economische parameters en de druk op de ICR, met daarbij de wens van Actium om zo goed mogelijk de volkshuisvestelijke taken te blijven uitvoeren. Deze norm geldt met ingang van 2026 (jaarplan en begroting 2026).

4.2 Jaarresultaat en financiële positie

In dit hoofdstuk geven we inzicht in het jaarresultaat en in de belangrijkste financiële ratio's per jaareinde 2025. De interne normen van de financiële ratio's zijn vastgelegd en toegelicht in de vorige paragraaf.

Jaarresultaat 2025

Het jaarresultaat 2025 na belastingen bedraagt € 196 miljoen positief. Vorig jaar was het resultaat € 143 miljoen positief, wat een stijging van € 53 miljoen betekent.

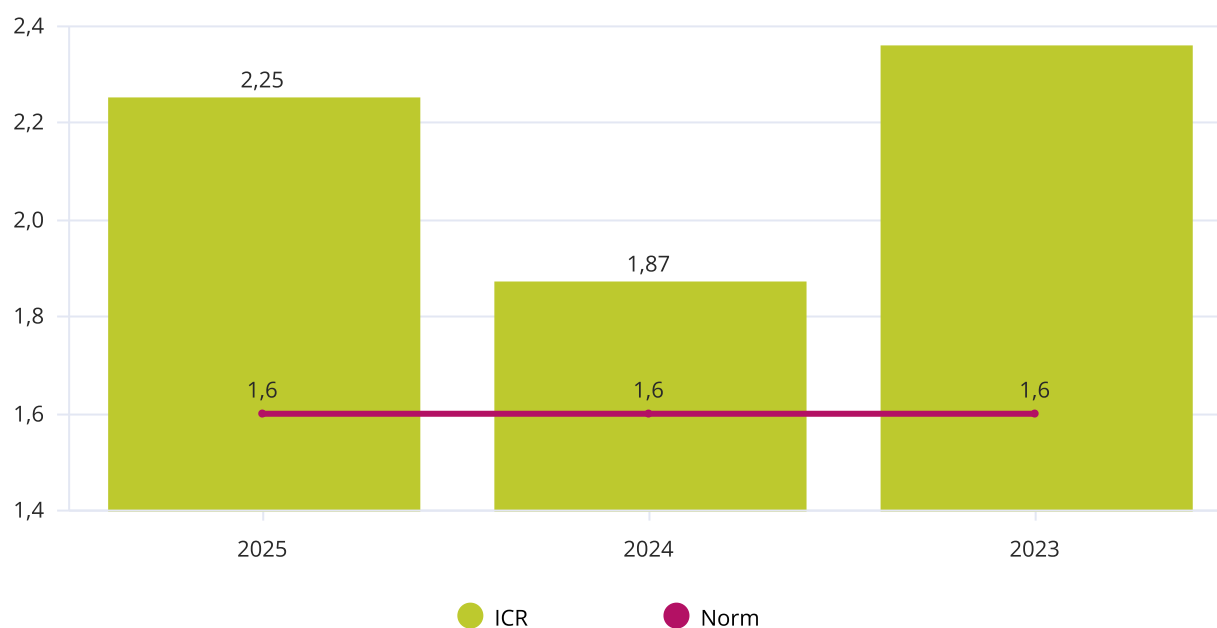
Het genormaliseerde resultaat is € 8,3 miljoen hoger dan vorig jaar en bedraagt in 2025 € 22,7 miljoen. Deze toename is voornamelijk te danken aan het hogere exploitatie resultaat. Het resultaat had nog gunstiger kunnen uitvallen, maar is beperkt door de eenmalige projectsteun ten bedrage van € 5 mln. (Deze is gepresenteerd onder de overige organisatiekosten.)

De volgende tabel toont de opbouw van het financiële resultaat van 2025 ten opzichte van 2024.

(bedragen x € 1.000)	2025	2024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	56.391	44.090
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.090	928
Netto resultaat overige activiteiten	134	175
Overige organisatiekosten	-10.675	-5.785
Kosten leefbaarheid	-929	-1.037
Financiële baten en lasten	-18.581	-16.368
Resultaat deelnemingen	-336	-34
Belastingen	-6.367	-7.526
Genormaliseerd resultaat na belastingen	22.727	14.443
Waardeverandering financiële vaste activa en effecten	4.227	1.131
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	169.143	127.385
Resultaat na belastingen inclusief waardeveranderingen	196.098	142.960

Interest coverage ratio

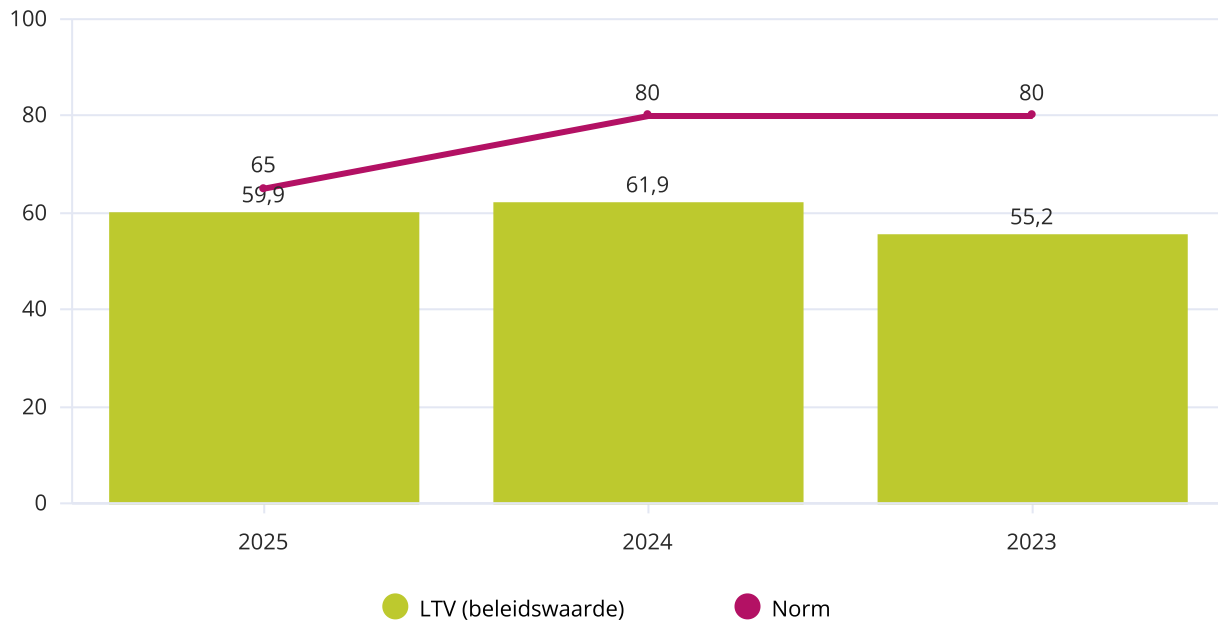
De ICR geeft aan in hoeverre we in staat zijn om te voldoen aan bruto rente-uitgaven uit de kasstroom uit operationele activiteiten (inclusief vennootschapsbelasting) voor rente-ontvangsten en rente-uitgaven. Wij gebruiken intern een normwaarde van minimaal 1,6 (AW en WSW hanteren 1,4).



In 2025 realiseerden we een ICR van 2,25 (realisatie 2024 1,87). Dit was hoger dan de begrote ICR van 2,11. De hogere ICR kan worden verklaard door een hogere operationele kasstroom.

Loan to Value

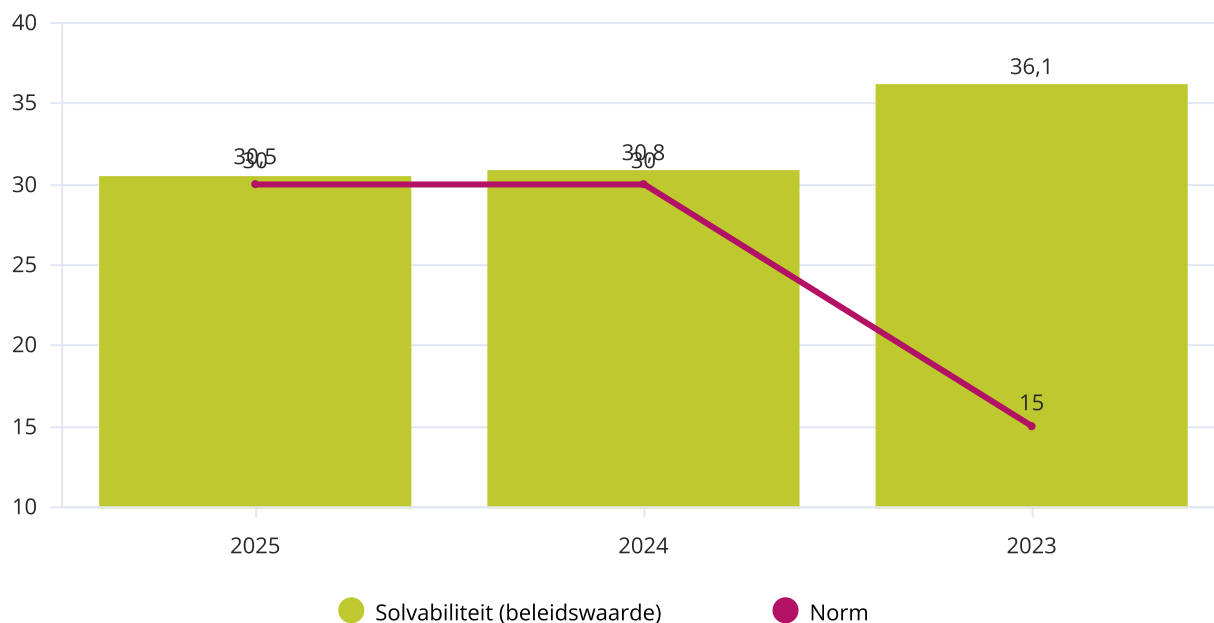
De Loan to Value (waardering op beleidswaarde) geeft de financiering uitgedrukt in een percentage van de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit weer. De Loan to Value voor 2025 komt uit op 59,9 procent. Wij hanteren intern een normwaarde van maximaal 65 procent (AW en WSW hanteren een norm van 70 procent voor DAEB) op basis van de beleidswaarde 2.0.



Solvabiliteit

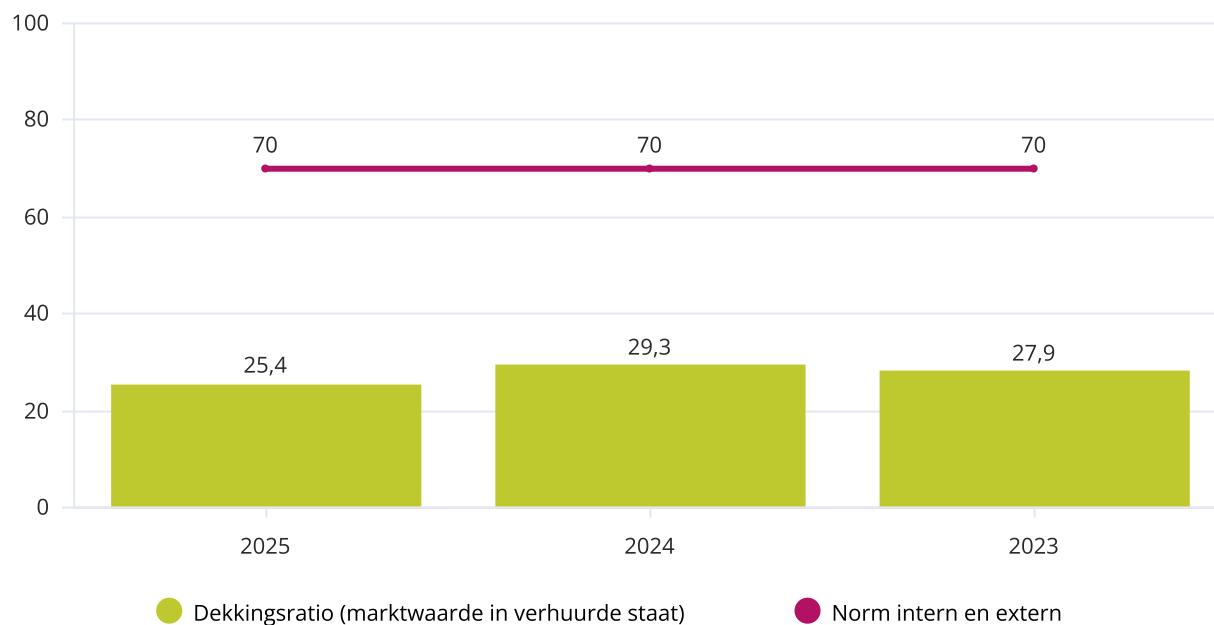
De solvabiliteit (bij waardering op beleidswaarde) geeft aan welk deel van onze bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen (inclusief herwaarderingsreserve). En welk deel we financierden met vreemd vermogen. De solvabiliteit geeft aan of we op lange termijn aan onze verplichtingen kunnen voldoen. De solvabiliteit voor 2025 komt uit op 30,5 procent op basis van beleidswaarde 2.0.

De intern gehanteerde norm is minimaal 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 maximaal 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 2025 € 2.523 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 2024 bedroeg de marktwaarde € 2.207 miljoen. Dit betekent een stijging van € 316 miljoen oftewel een waardestijging van 14,3 procent.

De stijging van de marktwaarde in 2025 van € 316 miljoen wordt verklaard door:

Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat 2025 (x € 1 mln)

Voorraadmutaties	51
Mutatie vastgoedgegevens	96
Methodische wijzigingen handboek en software	0
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	221
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-53
Totale stijging 2025	316

Beleidswaarde

In tegenstelling tot de marktwaarde, die uitgaat van wat een belegger ervoor zou betalen, laat de beleidswaarde zien wat de waarde voor de corporatie is, gebaseerd op de verwachte kasstromen volgens het eigen beleid van de corporatie. Met andere woorden, wat is het vastgoed waard als sociale huurwoning, rekening houdend met factoren als huurmatiging, onderhoud en leefbaarheid.

Bij de beleidswaarde berekening is rekening gehouden met het beschikbaar blijven van de woningen voor verhuur en worden niet uitgepond. Deze beschikbaarheid geeft een afslag van € 54 miljoen.

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt ervan uitgegaan dat de woning na mutatie tegen de markthuur wordt verhuurd 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 € 861 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 € 713 miljoen en voor onze beheerlasten bedraagt dit € 71 miljoen.

Als laatst wordt de marktdisconteringsvoet vervangen door de sociale disconteringsvoet. Deze bedraagt voor het DAEB bezit 4,22% en voor Niet-DAEB 4,76%. Dit geeft een stijging van € 236 miljoen.

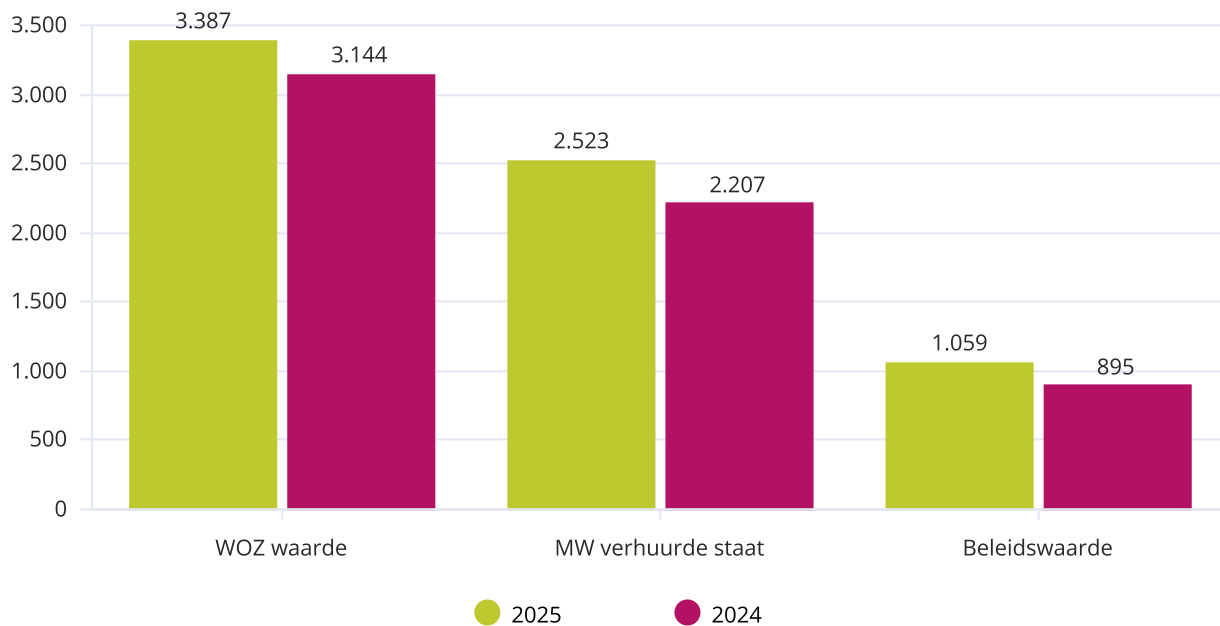
Daarmee komt de beleidswaarde uit op € 1.059 miljoen.

WOZ waarde

De gemeenten hebben de waarde van ons bezit voor de onroerendzaakbelasting getaxeerd op € 3.387 miljoen (prijspeil 1 januari 2024). Volgens de jaarrekening 2024 bedroeg de WOZ-waarde € 3.144 miljoen (prijspeil 1 januari 2023). Dit betekent voor 2025 een waardestijging van 14,3 procent voor het totale bezit.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de waardering van de activa in 2025 bij toepassing van de verschillende waarderingsmethodieken.

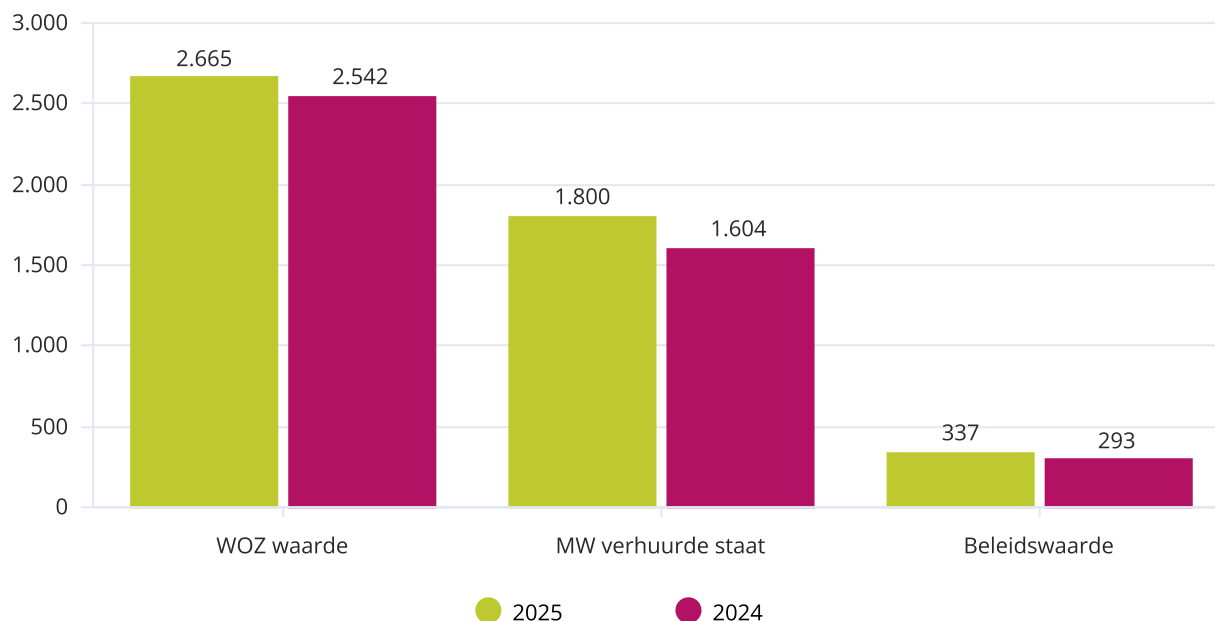
Waardeverandering van de activa



4.3.2 Waardeontwikkeling vermogen

Ons eigen vermogen is in 2025 met € 196 miljoen, zijnde het positieve jaarresultaat, gestegen naar € 1.800 miljoen. Het gerealiseerde resultaat over 2025 is daarmee € 213 miljoen hoger dan begroot (€ -17 miljoen). Dit verschil is voornamelijk te verklaren door de waardeverandering van de vastgoed portefeuille (+/- 169 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 2025**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 € 1.463 miljoen.

Dit impliceert dat circa 81 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 € 1.463 miljoen (circa €88k 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 2025 zijn:

	Realisatie	Begroting	Verschil	Verschil in %
Operationele kasstroom	22,5	20,5	2,0	10%
(Des)investeringskasstroom	-102,8	-129,7	26,8	-21%
Financieringskasstroom	80,2	108,6	-28,4	-26%
	-0,1	-0,5	0,4	

Toelichting operationele kasstroom

De operationele kasstroom komt € 2,0 mln hoger uit dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door de volgende posten:

- Meer huur ontvangen (+€ 0,2 mln)
- Minder ontvangen vergoedingen (-€ 0,5 mln)
- Minder ontvangen overige vergoedingen (-€ 0,2 mln)
- Minder renteontvangsten (-€ 0,3 mln)
- Minder betalingen aan werknemers (+€ 1,9 mln)
- Meer onderhoud (-€ 1,6 mln)
- Minder overige bedrijfsuitgaven (+€ 1,3 mln)
- Minder betaalde interest (+€ 0,4 mln)
- Minder sectorspecifieke heffing (+€ 0,8 mln)
- Minder leefbaarheid (+€ 0,6 mln)
- Meer Vennootschapsbelasting (-€ 0,5 mln)

Toelichting (des)investeringskasstroom

De (des)investeringskasstroom komt € 26,8 mln lager uit voornamelijk door:

- Uitstellen van nieuwbouwprojecten (+€ 11,0 mln)
- Uitstellen van woningverbeteringen (+€ 18,8 mln)
- Niet begroot aankoop eenheden (-€ 8,9 mln)
- Ontvangen van subsidie (+€ 6,1 mln)
- Overige (-€ 0,2 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 vastgesteld. Deze documenten vormen de fundamenten 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 (Bank Nederlandse Gemeenten) en de NWB (Nederlandse Waterschaps Bank). 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 Corpodata ingediende informatie (dPi). Deze toets laat zien in hoeverre de zogenaamde operationele kasstroom voor de komende vijf jaar (steeds) toereikend is om de 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 2025 zijn onze materiële vaste activa (op beleidswaarde) voor 56,8% gefinancierd met vreemd vermogen. Van het schuldrestant van € 634,8 mln eind 2025 exclusief € 15,8 mln wat nog opgenomen kan worden, wordt € 630,5 mln (99,3%) geborgd door het WSW. € 4,3 mln (0,7%) wordt geborgd door gemeenten. De aflossingsverplichting 2026 is € 13,4 mln en is verantwoord onder kortlopende schulden.

Naar aanleiding van de beoordeling van de financiële positie heeft het WSW op 17 juni 2025 verklaard dat wij voldoen aan hun eisen van kredietwaardigheid. Het borgingsplafond, wat het maximale bedrag aan geborgde leningen is, komt voor 2025 uit op € 674,6 mln. Voor 2026 en 2027 is dit voorlopig € 775,9 mln en € 844,7 mln. Dit borgingsplafond is gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose 2025-2027.

In 2025 losten we een totaal van € 9,2 mln aan leningen af. In 2025 zijn er zes nieuwe leningen ontvangen met een totaal bedrag van € 90,0 mln. Daarnaast is er een bedrag van € 0,5 mln teruggeplaatst van de roll-over leningen met variabele hoofdsom. Per saldo bedraagt de kasstroom uit financieringsactiviteiten € 80,3 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 € 14,7 mln (2,3% van het geborgde schuldrestant ultimo 2025). 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 2025 trokken we geen leningen aan die nog gestort moeten worden in 2026 of volgende jaren.

De variabele roll-over leningen zijn op balansdatum 2025 niet volledig opgenomen. Er is totaal een bedrag van € 15,8 mln teruggeplaatst. De leningenportefeuille bestaat uit 77 leningen van in totaal acht geldverstrekkers.

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 2025 bestaat de leningenportefeuille voor 4,0% 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 (1,0% 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 39% 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 concerncontroller 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 ratingeisen 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 2026-2030 (bron: Actium jaarplan 2026, inclusief financiële meerjarenbegroting 2026-2030).

Financiële ratio's	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	2,00	1,93	2,01	1,73	1,50
Loan to Value (Beleidswaarde)	49,4%	53,8%	58,4%	65,5%	67,9%
Solvabiliteit (Beleidswaarde)	48,1%	43,8%	38,2%	31,0%	29,7%
Dekkingsratio (Marktwaaarde)	32,0%	33,9%	35,7%	39,2%	39,8%
Onderpandratio (Marktwaaarde)	31,9%	33,8%	35,7%	39,2%	39,8%

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 2025 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 2025 bedraagt € 504.594 negatief. In 2024 was dit € 51.542 negatief. De grote daling van het resultaat heeft te maken met de afwaardering van het bezit als gevolg van recente taxaties ten behoeve van verkoop. Het resultaat is in mindering gebracht op het eigen vermogen van Dingspel Assen BV. In de balans van Actium is het negatieve vermogen van de deelneming in mindering gebracht op de waarde van de lening u/g.

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.

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

Actium heeft een procedure lopen tegen de ATAD-renteaftrekbepanking zoals opgenomen in artikel 15b Wet Vpb. In het kader van deze procedure heeft Actium bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslagen Vpb 2019, 2020 en 2021. Ook heeft Actium het voornemen om bezwaar te maken tegen de nog op te leggen definitieve aanslagen VPB 2022 en latere jaren.

De aangiftes 2024 en 2025 zijn nog niet ingediend, het belastbaar bedrag is gebaseerd op de huidige stand van de fiscale opstelling.

An aerial photograph of a modern, multi-story building with a dark facade and large windows. The building's roof is covered with a large array of solar panels. To the left, another building with a brick facade also has solar panels on its roof. The surrounding area is lush with green trees and grass. In the background, a tall, modern glass skyscraper stands out against the sky. The foreground shows a paved area with some greenery and a few small trees.

5. 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. 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 ons risicomanagementbeleid staan de gemaakte beleidskeuzes en de verantwoordelijkheden over het risicomanagement. 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 controle en 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. 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. Hierbij hebben we een voorkeur voor een zekere bedrijfsvoering in plaats van een eventuele resultaatmaximalisatie.

In 2025 hebben we als onderdeel van het risicomanagementbeleid op 6 thema's risicobereidheidstatements vastgesteld. Risicobereidheid geeft aan in welke mate Actium bereid is risico te willen en durven lopen om haar doelstellingen te behalen en vormt kaders waarbinnen (strategische) keuzes gemaakt kunnen worden.

Risicobereidheid is geformuleerd op de thema's beschikbaarheid, innovatie, integriteit, veiligheid & gezondheid, reputatie en financiële continuïteit. 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 risicomanagement systeem. 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 twaalf 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 twaalf strategische risico's onderkennen we vier top risico's waar we ons in de managementrapportages op focussen. Deze top vier strategische risico's betreffen de risico's onvoorspelbaarheid landelijke politiek, informatiebeveiliging, het duurzaam bedrijfsmodel en maatschappelijke ontwrichting.

Onderstaande tabel toont de strategische risicomatrix.

Actuele risicokaart



Toelichting belangrijkste risico's

Op basis van een inschatting van de kans dat het risico zich voordoet en de geschatte impact van het risico is de top vier risico's bepaald. De top 4 wordt hieronder toegelicht.

Duurzaam bedrijfsprofiel

Dit risico bestaat uit 1) het risico dat we onze investeringsopgaven niet realiseren, 2) de stapeling van maatschappelijke opgaven en duurzaamheidsopgaven, 3) het (her)financieringsrisico, 4) een lage realisatiegraad, waardoor een lager borgingsplafond en 5) het exploitatieresultaat dat onder druk staat. Deze risico's worden veroorzaakt door:

- huuropbrengsten die onder druk staan;
- een toenemende druk die is ontstaan op het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen en een toename van uitbreidingsinvesteringen;
- de onrust in de wereld en onzekere economische tijden, waarin onder meer beperkte beschikbaarheid van arbeidskrachten en materiaal, hogere inflatie en stijgende rente, bouwkosten en bedrijfslasten.

Een actueel (financieel) beleid, een robuust meerjaren-begrotingsproces inclusief scenarioplanning, tussentijdse monitoring van de ontwikkelingen, het volgen van het investeringsstatuut, passende functionele kwaliteit van woningen en een verdere verzakelijking zijn enkele beheersmaatregelen om dit risico te beheersen.

Informatiebeveiliging / schade aan data

Dit risico gaat over schade aan data en informatiebeveiligingsissues, mogelijke datalekken, de beschikbaarheid van systemen en data wat kan leiden tot het ongewenst weglekken van informatie en data. Mogelijke oorzaken zijn de toename van cyberaanvallen en gijzeling van data, de afhankelijkheid van menselijk handelen waardoor dit kwetsbaar is en de grote afhankelijkheid van data.

Beheersmaatregelen zijn onder meer het zorgen voor bewustzijn in de organisatie op de risico's van menselijk handelen t.a.v. informatiebeveiliging, backup procedures, juistheid bewaartermijnen en actueel informatiebeveiligingsbeleid dat wordt nageleefd.

Onvoorspelbaarheid landelijke politiek

Dit betreft het risico ten aanzien van de verplichte prestaties en wet- en regelgeving op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, warmtetransitie, huurbeleid ten opzichte van de inkomstenstroom (ingrepen in huurstijging/normhuren/huurtoeslag), huurbevriezing, fiscaliteiten en/of andere vormen van solidariteitsheffingen. Oorzaken zijn onder meer nieuwe ambities en strakkere regie op het gebied van de volkshuisvesting en maatschappelijke onrust. Ambities, uitdagingen en keuzes van de overheid beïnvloeden afspraken.

Beheersmaatregelen hebben betrekking op het tijdig signaleren van ontwikkelingen in wet- en regelgeving en blijvend actief in de lobby zijn. Daarnaast worden scenario analyses in de begrotingsronde doorgerekend en houden we een passende financiële buffer.

Maatschappelijke ontwrichting

Het risico op maatschappelijke ontwrichting ontstaat door verstoringen in belangrijke infrastructuur (bv langdurige stroomuitval of watertekort) en toenemende maatschappelijke spanningen. Deze verstoringen kunnen worden veroorzaakt door ontwikkelingen zoals oorlog, klimaatverandering, vluchtelingenstromen en maatschappelijke onrust.

Dit kan leiden tot situaties waarin huurders, medewerkers, buurten en de organisatie worden geraakt, bijvoorbeeld door langdurige uitval van voorzieningen. Dit kan resulteren in spanningen in buurten en kwetsbare doelgroepen die in deze situaties nog kwetsbaarder worden.

Beheersmaatregelen zijn een actueel intern calamiteitenplan en het uitvoeren van calamiteiten oefeningen. We zijn en blijven in gesprek met andere relevante organisaties (onder andere de veiligheidsregio, de gemeente en het waterbedrijf).

Bij het bepalen van het meerjarenperspectief en onderliggende scenario's (zie hoofdstuk 4) 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 is het bepalen 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. Uit de frauderisico-analyse komen twee toprisico's:

- **Proces dagelijks onderhoud:** het risico dat we geen inzicht hebben in de realisatie van tijden en afspraken met externe leveranciers.

Bij facturatie van dagelijks onderhoud onderkennen we een frauderisico; bijvoorbeeld doordat de leverancier teveel uren of afwijkende prijzen per werksoort factureert. Door uren en prijzen per werksoort vooraf vast te leggen in het prestatiecontract met de leverancier kan dit risico via prestatiecontracten deels gemitigeerd worden. Ook controle op prestatielevering is een beheersmaatregel. De inrichting van de beheersmaatregel is onderhanden.

- **Proces vastgoedrealisatie:** het risico dat we niet voldoen aan de aanbestedingsvereisten en de vooraf vastgestelde gunningscriteria.

Dit betreft het risico dat gunning niet plaatsvindt volgens afgesproken procedures waardoor een nadeel of de schijn van belangenverstrengeling ontstaat. Beheersmaatregelen zijn ingericht in het aanbestedingsproces en goedkeuringsproces. Een interne controle op het aanbestedingsproces vindt jaarlijks plaats. Ondanks de aanwezige beheersmaatregelen blijft het risico toch hoog, met name door de potentiële impact (grote financiële belangen en imagoschade) en de afhankelijkheid van het gedrag dat niet volledig kan worden afgedekt met procedures en controles.

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. Signalen van mogelijke fraude worden serieus genomen en onderzocht. Geconstateerde fraude wordt onderzocht en passend afgehandeld. De frauderisicoanalyse bevat hiervoor een frauderesponsplan.

A man with a beard and dark hair, wearing a yellow and black plaid shirt over a white t-shirt and grey distressed jeans, stands in front of a brick house. He is holding sunglasses in his right hand. To his right, a woman with curly hair, wearing a purple long-sleeved shirt and blue jeans, is partially visible. The house has a brick facade with several windows, some with white frames. A small bush with brown leaves is in the foreground on the left.

6. 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 midden in 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 2025. 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. Daarbij maakt zij een zorgvuldige afweging van de belangen van de verschillende betrokkenen bij de organisatie.

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 RvC 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 RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin zijn onder meer opgenomen een profielschets voor de leden van de RvC, regels over (her)benoemingen, schorsing en/of ontslag van de leden van de RvC, 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 2025.

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 langetermijnrelaties 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. Sinds 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 2026 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.

Solidariteit

In het kader van collegiale solidariteit heeft Actium, samen met de corporaties Domesta en Woonservice, afgesproken om corporatie Woonconcept te ondersteunen. Dit is de eerste vrijwillige collegiale samenwerking in Nederland. Dankzij de ondersteuning kan Woonconcept de komende jaren meer woningen verbeteren. De ondersteuning bestaat uit een aantal maatregelen. Zo neemt Actium 148 woningen in Hoogeveen over van Woonconcept om deze vervolgens te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Domesta neemt een nieuwbouwopgave van 110 woningen in Hoogeveen over. Woonservice en Actium ruilen woningen, om hiermee de positie van Actium in de gemeente Hoogeveen te verstevigen. Daarmee vertrekt Woonservice uit de gemeente Hoogeveen. Woonservice neemt een deel van de nieuwbouwopgave in de gemeente Assen over van Actium. Ook leveren de drie ondersteunende corporaties de komende jaren financiële steun aan Woonconcept.

Extern toezicht en WSW

Oordeel inspectie Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 21 mei 2025 ontvingen wij van de Aw de toezichtbrief 2025. De Aw schat de risico's van Actium laag in op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Beoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In november 2025 zijn we met het WSW in gesprek geweest over de ontwikkelingen en de uitdagingen van Actium. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de organisatieontwikkelingen, de voortgang rondom de collegiale ondersteuning, de eerste ervaringen met het programma verduurzaming bestaand bezit, de uitkomsten van de uitgevoerde IT-maturity scan en de meerjarenbegroting 2026. Op 6 februari 2026 is de beoordelingsbrief ontvangen. Op basis van de in 2025 uitgevoerde risicobeoordeling schat het WSW Actium op een stabiele lage tot

gemiddelde risicoscore. De bedrijfsvoering blijft zich positief ontwikkelen, maar vanwege een verslechterende financiële risicoscore wijzigt de overall risicoscore niet. Aandachtspunten voor de beoordeling van 2026 zijn de strategische keuzes in het ondernemingsplan, de lange termijn doorrekening en de realisatiegraad. Ook het vervolg op het programma verduurzaming bestaand bezit en de informatiebeveiliging blijven onderwerp van gesprek.

Op 17 juni 2025 gaf het WSW een borgbaarheidsverklaring voor Actium af.

De aangekondigde huurbevriezing, die uiteindelijk niet is doorgegaan, heeft in mei 2025 geleid tot een aanvullende informatie-uitvraag van het WSW. Wij waren in staat om tijdig de gevraagde informatie aan te leveren. Hoewel bijstuurmaatregelen uiteindelijk niet nodig bleken, heeft het extra onderzoek en de daarvoor doorgerekende scenario's ons wel belangrijke informatie opgeleverd. Een van de belangrijkste lessen is dat een enkele bijstuurmaatregel slechts beperkt financieel effect geeft. Indien de huuropbrengsten echt onder druk komen te staan is alleen een combinatie van vele bijstuurmaatregelen voldoende om de financiële continuïteit te waarborgen. Wij nemen deze kennis mee bij de herijking van de strategische koers en de portefeuillestrategie in 2026.

Risicomanagement

De strategische risico's zijn volgens afspraak tweemaal besproken in het MT en eenmaal in de RvC. De risicobereidheid voor zes thema's zijn besproken en vastgelegd in risicobereidheidstatements. De statements zijn onderdeel van het risicomanagementbeleid en vormen een 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 compliancefunctionaris, deze taken zijn belegd bij de concerncontroller. Er is een complianceteam waarin elke afdeling is vertegenwoordigd. Binnen dit team worden wijzigingen in wet- en regelgeving gemonitord, de leden zijn de vraagbaak bij compliancegerelateerde vraagstukken. Het team is in 2025 tweemaal bijeengeweeest.

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 waarderingmethoden en –grondslagen, de ontwikkelingen van de marktwaarde en de beleidswaarde, net als 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 meebrengt.

We zien geen problemen als het gaat om onze financiële continuïteit op korte termijn. Op de lange termijn zien we dat 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.

Herijking strategische koers en portefeuillestrategie

In 2026 herijken we onze strategische koers en de portefeuillestrategie. Het risico van een eventuele huurbefrozing heeft ons de nodige inzichten opgeleverd ten aanzien van de beperkingen van onze bijstuurmaatregelen. Onze middelen worden minder, terwijl de opgave verder toeneemt, zowel in beschikbaarheid, betaalbaarheid als verduurzaming. Dat vraagt een kritische blik op onze ambities in combinatie met de wijze van bedrijfsvoering.

Toepassing en naleving gedragscodes

De bestuurder is verplicht zich te houden aan het bestuursreglement. In dit reglement is de bestuurder verplicht tot naleving van de geldende Governancecode Woningcorporaties en het Integriteitsbeleid van Actium. Dit geldt ook voor alle medewerkers van Actium. Actium heeft een klokkenluidersregeling die in 2023 is geactualiseerd.

In 2025 is één integriteitskwestie gemeld. Naar aanleiding van een intern signaal van een mogelijke integriteitskwestie is een extern bureau ingeschakeld voor het uitvoeren van een onderzoek. Op basis van de uitkomsten uit dit onderzoek is de arbeidsrelatie met betrokken medewerker beëindigd.

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 office interior. In the foreground, a wooden staircase with a glass railing and metal handrail leads down. A man in a blue shirt and dark trousers is walking down the stairs, carrying a black bag. The office space below has a dark, patterned carpet and large windows. There are green modular sofas and black chairs with wooden legs. A large, light-colored wooden beam with several metal bolts is visible in the upper part of the frame. The ceiling is a perforated metal grid. The overall atmosphere is bright and modern.

7. 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.

Met frisse moed vooruit

Per 1 januari 2025 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen grotendeels vernieuwd; de raad bestaat sindsdien uit vijf leden. Mevrouw Van der Velde en mevrouw Hedemann-Marree zijn met ingang van 2025 toegetreden als nieuwe leden, terwijl de heer Bregman vanaf die datum het voorzitterschap vervult. De raad nam een groot aantal goedkeuringsbesluiten, met name over nieuwbouwprojecten, verduurzaming, begroting en beleid (zie verderop). Viermaandelijks besprak de raad de voortgang van de bedrijfsvoering aan de hand van de tertiaalrapportages. Daarnaast voerde de raad verschillende klankbordgesprekken met de bestuurder en/of leden van het MT over inhoudelijke thema's. Een belangrijk onderwerp van gesprek was ook de collegiale steun aan Woonconcept. Via de Remuneratiecommissie werd invulling gegeven aan het werkgeverschap van de bestuurder.

De raad bracht, samen met medewerkers van de organisatie, per fiets een werkbezoek aan diverse nieuwbouwlocaties in Assen. Tevens waren de leden van de raad voltallig aanwezig op het huurdersfestival dat door de huurdersvertegenwoordiging MEVM werd georganiseerd.

Daarnaast waren er vanzelfsprekend regelmatig contacten met MEVM en met de Ondernemingsraad.

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. In de raad is in 2023 gesproken over een vierde rol, die van netwerker. Deze is toegevoegd aan de bestaande rollen van werkgever, klankbord en toezichthouder. De visie op bestuur en toezicht wordt in 2026 geactualiseerd.

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 verzamelde in 2025 actief en onafhankelijk informatie en kennis binnen en buiten Actium. Informatie volgens het reglement RvC is beschikbaar gemaakt. Benodigde documenten zijn in RvC overleggen geagendeerd. 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 2025 te controleren en nam kennis van de verklaringen en rapportages.

Zelfevaluatie en samenwerking

Ieder jaar bespreekt de Raad van Commissarissen haar eigen functioneren. Minimaal eens per twee jaar doet de raad dat onder onafhankelijke, externe begeleiding (art. 30 lid 11 sub b Woningwet). In 2025 heeft de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie gehouden met externe begeleiding door de heer M. Tankink (KAW).

De raad verdiepte haar kennismaking door in te zoomen op de kernwaarden van de verschillende leden, in het leven en als toezichthouder in het bijzonder. De geformuleerde kernwaarden vormen het kader om terug te kijken op het afgelopen jaar. Wat ging goed, wat kan beter?

Halverwege de dag schoven de bestuurder en bestuurssecretaris aan. De bestuurder gaf inzicht wat de gesprekken binnen Actium over herijking van de strategische koers tot nu toe hebben opgeleverd. Vervolgens voerde de raad het gesprek over de strategische koers van Actium, met onze kernwaarden als denkkader.

Dat was vervolgens weer de kapstok om te spreken over de visie op bestuur en toezicht.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Actium bestond in 2025 uit vijf leden. De heer Bregman is voorzitter en de heer Bosdijk 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 2025 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende leden:

Naam	Functie	Huurders-voordracht	Benoemd tot eind	Zittings-termijn
De heer L.J. Bosdijk	Vice-voorzitter		2027	2e termijn
De heer P.L. Bregman	Voorzitter	H	2027	1e termijn
Mevrouw D. Hedemann-Marree	Lid		2028	1e termijn
De heer D. Keegstra	Lid	H	2026	1e termijn
Mevrouw R. van der Velde	Lid		2028	1e 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 Permanente Educatie en de VTW in een notitie PE-systeem commissarissen. In 2025 is het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten
De heer L.J. Bosdijk	6
De heer P.L. Bregman	20
Mevrouw D. Hedemann-Marree	5
De heer D. Keegstra	8,5
Mevrouw R. van der Velde	42

Hoofd- en/of nevenactiviteiten Raad van Commissarissen

[illegible]

Activiteiten van de Raad van Commissarissen

Vergadering en overleg belanghebbenden

In 2025 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 de huurdersorganisatie 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.

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 2025 inclusief financiële meerjarenbegroting 2026-2030.

Op 6 januari werd een kennismakingsbijeenkomst RvC in de nieuwe samenstelling gehouden.

Op 31 januari woonde de raad een bijeenkomst bij van de RvC's van Actium, Domesta, Woonconcept en Woonservice inzake collegiale samenwerking ten gunste van de huurders van Woonconcept.

Op 14 april stapte de voltallige raad, na een korte vergadering, samen met de leden van het managementteam op de fiets voor het bezoeken van een aantal projecten in Assen (wijkschouw).

Op 24 mei hebben alle leden van de raad het Huurdersfestival MEVM bezocht.

Op 8 oktober is de Raad van Commissarissen bijeengekomen om het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder voor te bereiden.

Op 26 november hebben mevrouw Hedemann en mevrouw Van der Velde, als nieuwe leden van de Raad van Commissarissen nader kennis gemaakt met het bestuur van het huurdersplatform MEVM.

Op 15 december heeft de raad tijdens een heidag haar jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Dit jaar onder externe begeleiding. Thema dat daarbij centraal stond was waardengedreven toezicht.

Een lid van de Raad van Commissarissen heeft dit jaar twee vergaderingen van de OR bijgewoond, waarvan één in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 besluiten genomen over de volgende onderwerpen.

- Opstarten zienswijze- en adviestraject ondersteuning Woonconcept
- Goedkeuring extra mandaat voor de overschrijding van de onderhoudsuitgaven
- Jaarverslag 2024 Actium, inclusief jaarrekening
- Jaarrekening 2024 Dingspel Assen B.V.
- Beloning directeur-bestuurder per november 2025
- Goedkeuring extra mandaat voor overschrijding van de onderhoudsuitgaven inzake contractonderhoud
- Intern controlejaarplan 2026
- Bezoldiging RvC 2026
- Jaarplanning (governance agenda) RvC en commissies 2026

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

- Go/no-go verduurzamingsopgave perceel 1
- Go/no-go verduurzamingsopgave perceel 2
- Investeringsdocument nieuwbouw 12 huurwoningen Makkinga
- Investeringsdocument nieuwbouw 20 flexwoningen Diever
- Investeringsdocument nieuwbouw 18 appartementen Zuidwolde
- Go/no-go document Burgemeester de Dreuplein Assen
- Go/no-go document perceel 1 – 2025 (deel 2)
- Initiatiefdocument VGO2073 Schildersbuurt Assen-Oost
- Nacalculatie VGO2050 project De Steiger Assen
- Go/no-go document 55 appartementen Eendrachtstraat Meppel
- Collegiale ondersteuning Woonconcept
- Investeringsdocument Rikkingahof Oosterwolde
- Go/no-go document nieuwbouw 12 levensloopbestendige woningen Vledder
- Portefeuillestrategie inclusief wensportefeuille en monitors 2025-2034
- Investeringsdocument realisatie 15 woningen Pr. Irenestraat Smilde
- Investeringsdocument perceel 1 (NOK restant 2025 en NOK 2026)
- Investeringsdocument perceel 2 (fase 2 – NOK 2026 woningtype 2, NOK warmtenet)
- Addendum financieel beleid, herijking financiële strategie
- Go/no-go document 9 woningen Makkinga
- Go/no-go document 7 woningen Donkerbroek
- Go/no-go document 6 woningen Oldeberkoop
- Go/no-go document 8 woningen Koekange
- Herijking hoofdstuk duurzaamheid portefeuillestrategie
- Jaarplan 2026 inclusief financiële meerjarenbegroting 2026-2030

- Investeringsstatuut 2026
- Investeringsdocument 21 appartementen Bovensmilde

Klokkenluidersregeling

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

Commissies

In 2025 waren twee raadscommissies werkzaam: een Auditcommissie en een Remuneratie- en selectiecommissie.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestond in 2025 uit de heer Bosdijk (voorzitter) en mevrouw Hedemann. De Auditcommissie kwam in 2025 zes keer bij elkaar, waarvan drie 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 de directeur-bestuurder.

In de Auditcommissie zijn verder onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest.

- Tertiaalrapportages T3-2024, T1-2025 en T2-2025
- Contractonderhoud
- Treasury / Leningvoorstel
- ICT
- Huurbevriezing
- Extra uitvraag WSW
- Jaarverslag 2024 Actium, inclusief jaarrekening
- Jaarrekening 2024 Dingspel Assen B.V.
- Evaluatie accountant
- Auditplan Deloitte
- Selectieproces accountant
- Addendum financieel beleid, herijking financiële strategie
- (Concept) Jaarplan 2025 inclusief financiële meerjarenbegroting
- Investeringsstatuut
- Intern controlejaarplan 2026
- Fraude risicoanalyse
- Managementletter Deloitte
- Informatievoorziening standaardrapportages (dashboards)

Remuneratie- en selectiecommissie

De commissie bestond in 2025 uit de heer Keegstra (voorzitter), mevrouw Van der Velde en de heer Bregman.

In het begin van het jaar is er aandacht geweest voor het inwerken van de beide nieuwe commissarissen en het smeden van een nieuw 'team van vijf' onder leiding van een nieuwe voorzitter. De nieuwe leden van de Raad van Commissarissen hebben een buddy uit de raad toegewezen gekregen, waar ze terecht kunnen met praktische vragen of verwonderingen bij de start van hun functie bij Actium.

De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2025 vier keer bij elkaar voor (kwartaal)overleg met de directeur-bestuurder om daarmee mede invulling te geven aan haar brede werkgeversrol. Naast aandacht voor het welbevinden en het functioneren van de directeur-bestuurder zijn ontwikkelingen in de leiding van Actium besproken en was er alle ruimte om te sparren. De frequentie voldoet goed.

Vlak na de zomer is een uitvraag gedaan onder externe stakeholders, bij de individuele leden van het managementteam, de OR, huurdersorganisatie MEVM, de concerncontroller en een zestal mensen dwars door de werkorganisatie heen. Dit om informatie op te halen om het beoordelingsgesprek voor te bereiden. Ook is de Raad van Commissarissen gevraagd om aandachtspunten aan te leveren. De directeur-bestuurder heeft op basis van de opbrengst en haar eigen evaluatie een reflectie geschreven. Deze is betrokken bij de voorbereiding door de Raad van Commissarissen en vervolgens bij het beoordelingsgesprek, dat in oktober plaatsvond. Het gesprek leverde een positieve beoordeling op voor de directeur-bestuurder.

Voor het nieuwe jaar zijn in gezamenlijkheid aandachtspunten en resultaatgebieden bepaald.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

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

Permanente educatie directeur-bestuurder 2025

Mevrouw Maatman heeft in 2025 35 PE-punten behaald.

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 € 230.000 in 2025.

Bezoldiging directeur-bestuurder, M. Maatman, periode 01-01-2025 t/m 31-12-2025

Totaal vast Inkomen	173.384
Bijstelling auto van de zaak (minus eigen bijdragen)	10.907
Beloningen betaalbaar op termijn	22.468
Totaal	206.759

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
De heer L.J. Bosdijk	17.112	449	670	0	18.231
De heer P.L. Bregman	25.668	558	670	0	26.896
Mevrouw D. Hedemann- Marree	17.112	0	670	0	17.782
De heer D.J. Keegstra	17.112	360	670	0	18.142
Mevrouw R. van der Velde	17.112	0	670	0	17.782
Totalen	94.116	1.367	3.348	0	98.835

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 2025 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 1 juni 2026 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 laptop. The woman has her hand resting on her chin. A glass of beer is on the table in front of the laptop. The background is a bright, modern kitchen.

8. JAARREKENING

8.1 Balans

(voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Toel.	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie		2.481.645	2.190.362
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		10.540	11.434
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.711	10.719
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		40.833	26.227
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.545.729	2.238.742
Materiële vaste activa			
	2		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		7.656	8.040
Totaal van materiële vaste activa		7.656	8.040
Financiële vaste activa			
	3		
Latente belastingvordering(en)		3.587	4.142
Leningen u/g		2.008	2.390
Derivaten geëxpireerd		3.163	3.488
Totaal van financiële vaste activa		8.758	10.020
Totaal van vaste activa		2.562.143	2.256.802
Vlottende activa			
Voorraden			
	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		2.567	1.467
Overige voorraden		435	339
Totaal van voorraden		3.002	1.806
Vorderingen			
	5		
Huurdebiteuren		382	492
Belastingen en premies sociale verzekeringen		258	0
Overige vorderingen		65	95
Overlopende activa		972	1.401
Totaal van vorderingen		1.677	1.988
Liquide middelen	6	1.653	1.694
Totaal van vlottende activa		6.332	5.488
TOTAAL ACTIVA		2.568.474	2.262.289

PASSIVA

Eigen vermogen	7		
Overige reserves		293.997	368.024
Herwaarderingsreserve		1.310.101	1.093.115
Resultaat boekjaar		196.098	142.960
Totaal van eigen vermogen		1.800.196	1.604.098
Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		55.978	37.196
Overige voorzieningen		5.710	663
Totaal van voorzieningen		61.688	37.859
Langlopende schulden	9		
Schulden aan overheid		2.876	3.079
Schulden aan banken		647.309	567.780
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		11.709	10.022
Overige schulden		0	7.514
Totaal van langlopende schulden		661.893	588.395
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen		15.037	11.247
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		7.178	6.164
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		4.421	2.260
Schulden ter zake van pensioenen		0	155
Overige schulden		157	138
Overlopende passiva		17.904	11.974
Totaal van kortlopende schulden		44.697	31.939
TOTAAL PASSIVA		2.568.474	2.262.291

8.2 Winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000		2025	2024
Huuropbrengsten	11	117.190	109.587
Opbrengsten servicecontracten		4.309	2.272
Lasten servicecontracten		-3.645	-3.182
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-11.215	-10.653
Lasten onderhoudsactiviteiten		-43.264	-46.688
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.984	-7.245
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		56.391	44.091
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.575	1.925
Toegerekende organisatiekosten		-294	-124
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.192	-873
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	3.090	928
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-95.377	-38.622
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		264.218	165.964
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		305	42
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	169.145	127.385
Opbrengst overige activiteiten		134	175
Kosten overige activiteiten		0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	14	134	175
Overige organisatiekosten	15	-10.675	-5.785
Kosten omtrent leefbaarheid	16	-929	-1.037
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	17	4.227	1.131
Opbrengsten van andere effecten en van vorderingen die tot de vaste activa behoren		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18	284	257
Rentelasten en soortgelijke kosten	18	-18.865	-16.624
Totaal van financiële baten en lasten		-14.354	-15.237
Totaal van resultaat voor belastingen		202.802	150.520
Resultaat deelnemingen		-336	-34
Belastingen	19	-6.367	-7.526
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		196.098	142.960

8.3 Kasstroomoverzicht

opgesteld o.b.v. de directe methode

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	117.222	110.364
Vergoedingen	3.436	3.800
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	76	122
Renteontvangsten	75	82
Saldo ingaande kasstromen	120.809	114.368
Uitgaven		
Erfpacht	40	36
Betalingen aan werknemers	18.118	17.800
Onderhoudsuitgaven	37.014	41.344
Overige bedrijfsuitgaven	19.429	17.844
Betaalde interest	17.976	16.049
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	242	230
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	928	971
Vennootschapsbelasting	4.533	6.181
Saldo uitgaande kasstromen	98.280	100.456
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	22.528	13.912

Vervolg kasstroommodel Actium

Bedragen x € 1.000	2025	2024
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.576	1.750
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	115
Verkoopontv. nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des) investeringen ontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA en vastgoedbeleggingen</i>	<i>6.576</i>	<i>1.866</i>
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	72.308	48.493
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	33.802	15.013
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		236
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	8.915	1.630
Meer subsidie en overige ontvangsten	-6.153	0
Investerings overig	429	720
Externe kosten bij verkoop	107	0
<i>Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen</i>	<i>109.408</i>	<i>66.092</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	-102.833	-64.226
FVA		
Ontvangsten verbindingen	46	0
Ontvangsten overig	0	23
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	46	23
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-102.787	-64.203
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	90.000	72.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Opname roll-overs/reeds aangegaan	-500	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	9.282	13.090
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Afname roll-overs/reeds aangegaan	0	12.300
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	80.218	47.110
Toename (afname) van geldmiddelen	-40	-3.182

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.693	4.874
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.652	1.693

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 1 juni 2026.

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 2025 € - 683.986,-. 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 2025 hebben we niet te maken gehad met een stelselwijziging.

Schattingswijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening 2025 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 2025 ten opzichte van het handboek 2024 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 2025 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2024 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- de geldende disconteringsvoet van 2025 is gehanteerd
- het gewijzigde huurbeleid
- de gewijzigde onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting
- de gewijzigde bedrijfslastennorm

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 doorexploteer- 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 (3,18%), 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)

Vorraden

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 Woonconcept

Op 11 juni 2025 is er een collegiale solidariteit ondertekend door Woonconcept, Domesta, Woonservice en Actium. Dit om het wonen in Zuidwest-Drenthe voor huurders te verbeteren. Één van de afspraken is dat Actium de komende 5 jaar elk jaar € 1 mln overmaakt aan VRO. Deze is als voorziening meegenomen in 2025 tegen de nominale waarde (€ 5 mln).

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 3,18%.

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 herstructurerings).

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.

In 2025 is eenmalig de collegiale solidariteit Woonconcept (€ 5 mln) hieronder verantwoord.

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

8.5.1.1 Vastgoedbeleggingen

Bedragen x €1.000	2025	2024
DAEB vastgoed in exploitatie	2.481.645	2.190.363
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.540	11.434
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.711	10.719
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.833	26.226
Totaal	2.545.729	2.238.742

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
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
Boekwaarde 1 januari	2.195.414	2.018.610	11.434	11.752	2.206.847	2.030.362
Mutaties						
Investing - initiële verkrijgingen	0	0	0	0	0	0
Investing - oplevering nieuwbouw	26.915	17.319	0	0	26.915	17.319
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	20.141	8.530	0	0	20.141	8.530
Verkoop	-2.571	-607	0	-8	-2.571	-614
Sloop	0	-15.826	0	0	0	-15.826
Aankoop	8.915	1.641	0	0	8.915	1.641
Overboekingen van/naar Voorraden	-2.149	-527	-31	0	-2.181	-527
Herclassificatie: niet-DAEB naar DAEB	575	753	-575	-753	0	0
Herclassificatie: DAEB naar niet -DAEB	0	0	0	0	0	0
Aanpassingen marktwaarde	264.837	165.521	-287	443	264.549	165.964
Totaal van mutaties	316.663	176.804	-894	-318	315.769	176.485
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.273.973	1.187.352	10.987	11.722	1.284.960	1.199.074
Cumulatieve herwaarderingen	1.308.444	1.091.816	655	602	1.309.099	1.092.418
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-70.341	-83.754	-1.102	-890	-71.442	-84.644
Marktwaarde 31-12	2.512.076	2.195.414	10.540	11.434	2.522.616	2.206.847
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings						
Stand 1 januari	-5.051	-5.055	0	0	-5.051	-5.055
Mutatie in het boekjaar						
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	-30.431	-5.051	0	0	-30.431	-5.051
Onttrekkingen	5.051	5.055	0	0	5.051	5.055
Stand 31 december	-30.431	-5.051	0	0	-30.431	-5.051
Boekwaarde 31-12	2.481.645	2.190.363	10.540	11.434	2.492.185	2.201.796

Marktwaarde 2025

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 2025 is modelmatig opgesteld overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2025. Dit handboek is

de laatste geactualiseerde versie.

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. In 2025 zijn alle complexen wederom door de taxateur bezocht.

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings is een correctie die wordt bepaald op basis van de ORT-berekening van de verbeterprojecten. Deze voorziening is opgenomen onder de voorzieningen aan de passivazijde van de balans.

Een deel van deze voorziening wordt aangemerkt als een afwaardering van de boekwaarde van onze investeringen. Het betreft toekomstige uitgaven waarvoor het verwachte verlies reeds in het resultaat wordt genomen.

De stijging/aanpassing van de marktwaarde 2025 met € 316 mln wordt verklaard door:

	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Waarde 2024	2.195.414	11.434	2.206.847
Voorraadmutaties	51.730	-599	51.131
Vastgoedgegevens	96.301	-198	96.103
Methodische wijzigingen	110	0	110
Validatie	221.060	114	221.174
Marktontwikkelingen	-52.537	-212	-52.749
Waarde 2025	2.512.077	10.540	2.522.616

Bij het bepalen van de marktwaarde 2025 zijn in de basis versie de volgende parameters gehanteerd:

Macro-economische parameters	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkosten stijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaarde stijging (regio Drenthe)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Parameters woongelegenheden					
Instandhoudingsonderhoud per vhe 2025 e.v.	2026 e.v.				
afhankelijk van type, bouwjaar en GBO m2					
EGW (eengezinswoning)	963-2.594				
MGW (meergezinswoning)	880-2.450				
Zorgeenheid (extramuraal)	1.673-2.495				
Beheerskosten per vhe	2026 e.v.				
EGW (eengezinswoning)	569				
MGW (meergezinswoning)	558				
Zorgeenheid (extramuraal)	515				
Gemeentelijke OZB (%WOZ)	0,106%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%WOZ)	0,07%				

Voor de gereguleerde en geliberaliseerde woningen gelden onderstaande huurindexen.

	2026	2027	2028	2029	2030
gereguleerde woningen	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%
geliberaliseerde woningen	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%
	2026 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)	5,02% - 9,18%				

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO	9,35
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO	7,69
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>	2026 e.v.
Parkeerplaats	70,99
Garagebox	238,98
<i>Beheerskosten per vhe per jaar</i>	2026 e.v.
Parkeerplaats	35,49
Garagebox	48,51
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%WOZ)	0,23%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	12,42
Beheerskosten (% van de WOZ)	7,83%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%WOZ)	2,71%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%

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 waarden marktwaarde 2025, 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	0,0% - 2,6%	1,5%
Disconteringsvoet	6,23% - 11,13%	4,50% - 10,50%
Exit Yield	modelmatig vastgesteld	4,75% - 11,50%

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

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.059.257. (bedrag x € 1.000)

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.050.674 (per 31 december 2024: € 885.402)

De beleidswaarde van het niet-DAEB -vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 8.583 (per 31 december 2024: € 9.863)

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, 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 uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. 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 volgens jaarrekening 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 jaarrekening 2025;
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, nietDAEB 4,76%).

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

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur gemiddeld tov maximaal redelijke huur	66%	66%
Onderhoudsnorm	3.902	3.750*
Beheerlasten	1.092	1.146
Discontovoet	conform handboek	conform handboek

*Bij het opstellen van de jaarrekening 2025 is geconstateerd dat de beleidswaarde berekening 2024 niet juist was. Dit betrof het ingerekende onderhoud. Abusievelijk waren de volgende onderdelen niet meegenomen in de berekening voor de onderhoudsnorm.

- Onderhoud aan hellende daken, kozijnvervanging en voegwerk (€ 590,-).
- Het onderhoudsdeel voor renovaties (€ 152,-).
- Bij voornemen tot sloop van verhuurde woningen werd geen onderhoud ingerekend, waar dit voor de beleidswaarde nog wel moet (€ 28,-).
- Onderhoudsdeel VVE bijdrage (€ 23,-).

De in de jaarrekening 2024 opgenomen onderhoudsnorm van € 2.957 moest € 3.750 zijn. Het rekenpakket voor de beleidswaarde is niet met terugwerkende kracht te raadplegen om de nieuwe onderhoudsnorm in te rekenen. Het effect van de verhoogde onderhoudsnorm is daarom met behulp van de sensitiviteitsanalyse 2024 ingeschat op € -491,7 miljoen. De beleidswaarde zoals gepresenteerd in de jaarrekening 2024 (€ 1.387 miljoen) is onjuist opgenomen en had €491,7 miljoen lager moeten zijn, namelijk € 895 miljoen).

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Markthuur	10% hoger	€ 7 mln hoger
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 85 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	2025	2024
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	6.480	6.748
Cumulatieve herwaarderingen	4.239	4.005
Boekwaarde 1 januari	10.719	10.753
Mutaties		
Oplevering nieuwbouw gereed		
Investerings	0	0
Desinvesteringen	0	-268
Opwaarderingen	1.991	369
Afwaarderingen		-135
Totaal van mutaties	1.991	-34
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	6.480	6.480
Cumulatieve herwaarderingen	6.231	4.239
Boekwaarde 31 december	12.711	10.719

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 2025 zijn nog 45 woningen onder de regeling verkocht (t/m 2023: 47 woningen).

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:

	2025	2024
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	95.149	67.356
cumulatieve waardeverminderingen	-68.923	-51.676
Boekwaarde 1 januari	26.226	15.680
Mutaties		
Oplevering nieuwbouw gereed	-26.915	-17.319
Investerings	75.521	44.924
Waardevermindering en terugneming daarvan	-33.732	-17.247
Herclassificatie	0	0
Overige mutaties	-268	187
Totaal van mutaties	14.607	10.546
cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	143.487	95.149
cumulatieve waardeverminderingen	-102.654	-68.923
Boekwaarde 31 december	40.833	26.226

8.5.1.2 Materiële Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2025	2024
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	23.039	22.311
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-14.999	-14.382
Boekwaarde	8.040	7.929
Mutaties		
Investerings	378	776
Desinvesterings	-2.499	-48
Afschrijvingen	1.737	-617
Waardeverminderingen	0	0
Totaal van mutaties	-384	111
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	20.918	23.039
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-13.262	-14.999
Boekwaarde	7.656	8.040

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.

8.5.1.3 Financiële vaste activa

	2025	2024
Latente belastingvorderingen	3.587	4.142
Lening Dingspel BV	39	375
Leningen u/g	1.969	2.015
Te ontvangen subsidies	0	0
Derivaten geëxpireerd	3.163	3.487
Totaal financiële vaste activa	8.758	10.019
Latente belastingvorderingen		
Langlopende leningen	0	0
(Embedded) derivaten	0	1.863
Geëxpireerde lening	2.599	1.716
Vestia lening	0	0
Afschrijvingspotentieel	988	563
Boekwaarde 31 december	3.587	4.142

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

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	4.142	5.630
Waardeverandering Langlopende leningen	0	0
Waardeverandering Embedded derivaten	-1.863	150
Waardeverandering geëxpireerde lening	883	-117
Vestia lening	0	0
Waardeverandering afschrijvingspotentieel	425	-1.521
Boekwaarde 31 december	3.587	4.142

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet en op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen 2025: 3,18% (2024: 3,27%), 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 €192 mln.(2024 :€ 126 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 werd een actieve latentie gevormd. In 2025 zijn alle overige leningen geëxpireerd zodat er ultimo 2025 geen de latentie meer is gevormd.

Geëxpireerde lening

Tot en met 2024 zijn er 3 leningen geëxpireerd. In 2025 zijn er nog eens 3 bijgekomen.

Jaar expiratie	Nominale waarde	Contante waarde	Bedrag 1e jaar verrekenbaar	Restant looptijd
2018	1.225	1.052	99	13 jaar
2023	460	399	41	13 jaar
2023	181	157	16	13 jaar
2025	645	513	33	21 jaar
2025	551	435	27	22 jaar
2025	54	42	3	22 jaar
Totaal	3.116	2.598		

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 € 1,7 mln. In 2025 is er geen nieuwe waarde ontstaan. De contante waarde bedraagt ultimo 2025 € 1 mln (2024: € 0,6 mln). De gemiddelde looptijd hiervan is 8 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 24,5% van de fiscale EBITDA. (in 2019, 2020 en 2021 was dit 30%, 2024 20%). Aangezien art. 15b Wet Vpb per 1 januari 2019 is ingevoerd, bestaat het saldo aan voort te wentelen rente per ultimo 2025 uit het verwachte saldo van de niet-aftekbare rente 2019 tm 2025 tezamen een bedrag van € 46 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)	2025	2024
Lening per 1 januari	495	495
Aandeel resultaat deelnemingen per 1 januari (cum)	-120	-86
Aandeel resultaat verslagjaar	-336	-34
Aandeel resultaat deelnemingen per 31 december (cum)	-456	-120
Totaal lening Dingspel Assen BV	39	375

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 2025 een negatief eigen vermogen. Het aandeel van Actium in het eigen vermogen bedraagt € 455.991,- en is in mindering gebracht op de uitstaande lening. Het aandeel van Actium in het resultaat van 2025 bedraagt € 336.396,- 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 voorsnog 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)	2025	2024
Strategische en projectmatige verkopen, het betreft individuele verstrekte leningen		
Saldo per 1 januari	2.015	2.037
Ontvangen betalingen	-45	-22
Saldo per 31 december	1.969	2.015
	aantal	aantal
Totaal uitgestelde betalingen per 1 januari	125	127
Mutaties	-4	-2
Totaal uitgestelde betalingen per 31 december	121	125

Derivaten geëxpireerd (zie toelichting overige schulden)	2025	2024
Saldo per 1 januari	3.811	4.136
Onttrekking	324	325
Saldo per 31 december voor afschrijving	3.487	3.811
Afschrijving komend jaar	324	325
Saldo per 31 december	3.163	3.486

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

8.5.1.4 Vlottende activa

Vorraden	2025	2024
Grondposities en vastgoed bestemd voor de verkoop	2.567	1.467
Overige voorraden	435	339
Totaal voorraden	3.002	1.806

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 2024 5 leegstaande eenheden verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Hiervan zijn er 4 in 2025 verkocht, de andere is weer terug in exploitatie genomen. Ultimo 2025 zijn er 17 wooneenheden en 4 garages verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. (De verwachting is dat deze in 2026 worden verkocht met een opbrengst van circa € 4,7 mln.)

De waardering van de grondposities geschiedt tegen de kostprijs of lagere opbrengstwaarde. In 2025 is 1 kavel overgeheveld naar de Mva in ontwikkeling en 1 kavel is afgewaardeerd tegen de lagere taxatie waarde.

Overige voorraden

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

8.5.1.5 Vorderingen

	2025	2024
Debiteuren	382	492
Belastingen en premies sociale verzekeringen	258	0
Overige vorderingen	65	95
Overlopende activa	972	1.401
Totaal vorderingen	1.677	1.988
Huurdebiteuren		
De huurachterstand bestaat uit:		
Huurdebiteuren	904	952
Af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-522	-460
Totaal huurdebiteuren	382	492
Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:		
Stand 1 januari	460	436
Onttrekking	-200	-217
Dotatie	262	240
Stand 31 december	522	460

Eind 2025 bedraagt de huurvordering op de zittende en vertrokken huurders 0,77% van de huuropbrengsten (eind 2024: 0,87%).

Overige vorderingen	2025	2024
Overige debiteuren	65	100
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	0	-6
Totaal overige vorderingen	65	95
Het verloop van de voorziening dubieuze overige debiteuren is als volgt:		
Stand 1 januari	6	2
Onttrekking	0	0
Dotatie	-6	4
Stand 31 december	0	6

Overlopende activa	2025	2024
Overige overlopende activa	972	1.401
Totaal overlopende activa	972	1.401

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

8.5.1.6 Liquide middelen

	2025	2024
Rekening courant banken	1.600	1.657
Spaarrekeningen banken	53	35
Overig	1	2
Totaal liquide middelen	1.653	1.694

Voor het bedrag van € 1.653.000 (2024: € 1.694.000) staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Actium.

Passiva

8.5.1.7 Eigen vermogen

	2025	2024
Overige reserves	293.997	368.024
Herwaarderingsreserve	1.310.101	1.093.115
Resultaat boekjaar	196.098	142.960
Totaal eigen vermogen	1.800.196	1.604.098

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

Stand 1 januari	1.604.098	1.461.138
Resultaat winst- en verliesrekening	196.098	142.960
Stand 31 december	1.800.196	1.604.098
Overige reserves		
Stand 1 januari	368.024	542.513
Resultaat vorig boekjaar	142.960	-52.521
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-216.987	-121.969
Stand 31 december	293.997	368.024

Herwaarderingsreserve			2025		2024	
	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari	1.091.986	1.129	1.093.115	970.027	1.118	971.146
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-3.237	-5	-3.243	-13.800	-1	-13.801
Toename herwaardering VOV	64	241	305	13	30	42
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	219.865	59	219.923	135.746	-19	135.727
Stand per 31 december incl herwaardeirng VOV	1.308.678	1.422	1.310.101	1.091.986	1.129	1.093.115

Resultaat boekjaar	2025	2024
Stand 1 januari	142.960	-52.521
Toevoeging aan overige reserves	-142.960	52.521
Resultaat boekjaar	196.098	142.960
Stand 31 december	196.098	142.960

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.310 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsen in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2024: € 1.093 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 € 1.405 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 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 196.098 (x €1.000,-) geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per 31-12-25.

8.5.1.8 Voorzieningen

	2025	2024
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	55.978	37.196
Overige voorzieningen	5.710	663
Totaal voorzieningen	61.688	37.859
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Boekwaarde 1 januari	37.196	37.840
dotatie voorziening ORT nieuwbouw	13.595	19.712
onttrekking voorziening ORT nieuwbouw	-20.890	-16.841
dotatie voorziening ORT verbetering	57.546	2.567
onttrekking voorziening ORT verbetering	-31.469	-6.083
Saldo boekjaar 31 december	55.978	37.196
Voorziening Woonconcept		
Saldo boekjaar 1 januari	0	0
Onttrekking	0	0
Overige mutaties	5.000	0
Saldo boekjaar 31 december	5.000	0
Deel voorziening jubilea korter dan 1 jaar	1.000	0
Voorziening jubilea/gratificatie		
Saldo boekjaar 1 januari	222	180
Onttrekking	23	42
Overige mutaties		
Saldo boekjaar 31 december	245	222
Deel voorziening jubilea korter dan 1 jaar	12	19
Voorziening loopbaanontwikkeling		
Saldo boekjaar 1 januari	441	405
Dotatie	115	106
Overige onttrekking	-91	-70
Saldo boekjaar 31 december	465	441
Deel voorziening loopbaanontwikkeling korter dan 1 jaar	91	70

8.5.1.9 Langlopende schulden

	2025	2024
Schulden aan overheid	2.876	3.079
Schulden aan banken	647.307	567.779
Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV	11.708	10.022
Overige schulden	0	7.514
Totaal langlopende schulden	661.891	588.394
Schulden aan overheid		
<i>Leningen</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	3.275	3.463
Af: Aflossingen	-196	-188
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	3.079	3.275
Aflossingen volgend boekjaar	-203	-196
Totaal schulden aan overheid	2.876	3.079
Schulden aan banken		
<i>Leningen</i>		
Saldo boekjaar leningen 1 januari	542.173	490.920
Nieuwe leningen	90.000	72.500
Mutatie Extendible	19	23
Aflossingen	-8.971	-12.909
Mutatie variabele hoofdsom	-500	-12.300
Langlopend deel 31-12	622.721	538.234
Correctie aflossingen vorig jaar	8.971	12.910
Aflossingen komend jaar	-12.511	-8.971
Saldo boekjaar leningen 31 december	619.180	542.173
<i>Agio a.g.v. herstructurering derivatenportefeuille</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	3.487	3.812
Mutatie	-324	-325
Saldo boekjaar 31 december	3.163	3.487
<i>Agio a.g.v. omzetting extendible lening</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	7.231	7.835
Eenmalige aanpassing		0
Mutatie	3.992	-604
Saldo boekjaar 31 december	11.224	7.231
<i>Agio Vestia lening langlopend</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	7.182	7.362
Mutatie	-182	-180
Saldo boekjaar 31 december	7.000	7.182
<i>Agio Woonconcept lening langlopend</i>		
Saldo boekjaar 1 januari	7.706	8.678
Mutatie	-966	-972

	2025	2024
Saldo boekjaar 31 december	6.740	7.706
De gemiddelde vermogenskostenvoet (in procenten)	3,18%	3,13%
Gemiddelde restant looptijd (in jaren)	22	25
Aantal leningen	77	76
Leningen < 1 jaar	10.715	6.575
Leningen restant looptijd tussen 1 en 5 jaar	56.760	41.586
Leningen restant looptijd > 5 jaar	567.297	506.277
De reële waarde van de leningen bij de overheid en banken bedraagt	644 miljoen	650 miljoen

Van de variabele leningen is er per 31-12-2025 nog een op te nemen saldo van € 15.800.000,-. Dit is niet verwerkt in zowel onze totaal schuld per 31-12-2025 als in de verdeling van restant looptijd. De basis van de variabele hoofdsomleningen is dat er wekelijks of maandelijks kan worden teruggeplaatst of opgenomen tot minimaal 20% van de hoofdsom.

De agio op de balans voor herstructurering derivatenportefeuille, Vestia lening en de overgenomen lening van Woonconcept betreft het verschil tussen de marktrente en de rente van de betreffende lening op het moment van herstructurering/overname.

Voor het bepalen van de reële waarde van de leningen is de Yieldcurve(6 mnds) zonder opslag van 31-12-2025 gehanteerd:

looptijd	%
1Y	2,17%
2Y	2,27%
3Y	2,38%
4Y	2,48%
5Y	2,57%
6Y	2,65%
7Y	2,73%
8 Y	2,80%
9 Y	2,87%
10 Y	2,92%
15 Y	3,14%
20 Y	3,24%
25 Y	3,25%
30 Y	3,24%
40 Y	3,21%
50 Y	3,14%

Van de langlopende schulden is € 646,25 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 2025 is € 3,487 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 2025 is hiervan al € 2,95 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 2025 is hiervan € 427k 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 2025 is hiervan € 150k vrijgevallen.

In 2025 zijn volgende leningen geëxpireerd:

- Een lening met een nominale waarde van € 13,3 mln. Op het moment van expiratie was de reële waarde € 15,9 mln. Deze agio van € 2,6 mln valt lineair vrij over de restant looptijd van 20 jaar. Tot en met 2025 is hiervan € 97k vrijgevallen.
- Een lening met een nominale waarde van € 12,4 mln. De lening is geëxpireerd op het einde van 2025. De reële waarde op moment van expiratie bedraagt € 14,5 mln. en de agio van € 2,1 mln valt lineair vrij over de restant

looptijd van 20 jaar vanaf 2026.

- Een lening met een nominale waarde van € 1,2 mln. De lening is geëxpireerd op het einde van 2025. De reële waarde op moment van expiratie bedraagt € 1,4 mln. en de agio van € 0,2 mln valt lineair vrij over de restant looptijd van 20 jaar vanaf 2026.

In de basis zijn de geëxpireerde leningen extendible leningen, waarbij de geldgever het optierecht had om de lening te verlengen tegen een vooraf vastgelegd percentage en looptijd. Bij gebruik van dit optierecht is de rente van de geëxpireerde lening hoger dan de marktrente. Dit geeft op de balans een agio, die gedurende de resterende looptijd lineair afloopt naar € 0.

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 2025: 36 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 2025: 14 jaar) en wordt doormiddels van een Agio afgeschreven.

Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV	2025	2024
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	10.022	10.099
Mutaties		
Verkochte woningen		
Teruggekochte woningen		-268
Opwaarderingen	1.686	308
Afwaarderingen		-117
Totaal mutaties	1.686	-77
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	11.708	10.022
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.480	6.480
Vermeerdering/vermindering	5.228	3.542
Boekwaarde 31 december	11.708	10.022

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft ultimo 2025 betrekking op 45 woningen (2024: 45 woningen).

Embedded derivaten	2025	2024
Saldo per 1 januari	7.514	7.092
Mutatie reële waarde	-7.514	422
Totaal Embedded derivaten	0	7.514
Aantal leningen	0	3
Leningen restant looptijd < 5 jaar	0	7.514
Leningen restant looptijd > 5 jaar	0	0
Totaal overige schulden	0	7.514

Actium heeft ultimo 2025 een 3-tal extendible leningen met een hoofdsom van € 26,9 miljoen.

Embedded derivaten	Jaartal optierecht bank	restant looptijd contract	aanschaf prijs	boekwaarde 31- dec-2025	marktwaaarde 31- dec-2025
ABN Amro 24.19.55.041 (323 en 324), optie 4,25% (2026-2046)	2026-2046	geëxpireerd 2025	0	0	0
ABN Amro 24.19.55.068 (325 en 326), optie 4,25% (2026-2046)	2026-2046	geëxpireerd 2025	0	0	0
ABN Amro 24.18.74.998 (327), optie 3,95% (2025-2045)	2025-2045	geëxpireerd 2025	0	0	0
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			0	0	0

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-2025".

Alle embedded derivaten zijn eind 2025 geëxpireerd.

8.5.1.10 Kortlopende schulden

	2025	2024
Schulden aan overheid en banken	15.037	11.977
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.178	6.164
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	4.421	2.260
Schulden ter zake van pensioenen	0	155
Overige schulden	157	138
Overlopende passiva	17.904	11.245
Totaal kortlopende schulden	44.697	31.939

De vergelijkende cijfers over het voorgaande boekjaar zijn aangepast in verband met een wijziging in de presentatie. Deze aanpassing heeft geen effect op het resultaat of het eigen vermogen.

Schulden aan overheid en banken

Aflossing lening komend jaar	12.715	9.896
Aflossing derivaten komend jaar	2.322	2.080
Totaal schulden aan overheid en banken	15.037	11.977

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

Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.178	6.164
--	--------------	--------------

Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffing en sociale lasten	630	576
Vennootschapsbelasting	1.593	56
Omzetbelasting	2.198	1.628
Totaal van schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	4.421	2.260

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.

Schulden ter zake van pensioenen	0	155
---	----------	------------

Overige schulden

Accountantskosten	157	138
Overige kortlopende schulden	0	0
Totaal van overige schulden	157	138

Overlopende passiva

Niet vervallen rente	7.923	6.195
Vooruitontvangen huren	504	560
Waarde verlofuren	461	514
Overige posten	9.016	3.975
Totaal van overlopende passiva	17.904	11.245

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

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 renteafspraken ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). De modified duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 13,6 jaar (2024:16,2 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 is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere 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 0,24 tot 0,46 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 extendible leningen (2025 € 26,9 mln., 2024 € 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 is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere 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 7 basispunten en de 39 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 2025 heeft een hoofdsom van € 14.668.000,00 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. 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 2025 € 84,5 mln.

Deze aangegane verplichtingen zien volledig toe op DAEB.

Operationele lease

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

2025	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar
	€	€	€
Wagenpark (personenauto's en bedrijfsbussen)	772.656	2.121.199	2.572
Totaal	772.656	2.121.199	2.572
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

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

8.5.2 Toelichting op de winst- en verliesrekening

8.5.2.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)

Huuropbrengsten	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	117.565	111.047
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	210	210
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	760	325
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	303	303
	118.837	111.885
Huurderving wegens leegstand DAEB	-1.228	-1.776
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB	-12	-12
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-256	-246
Huurvermindering	-152	-265
Totaal	117.190	109.587

De gemiddelde huurverhoging van de zelfstandige sociale huurwoningen per 1 juli 2025 bedroeg 4,28% (1 juli 2024: 3,9%).

Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.370	2.344
Derving wegens oninbaarheid	-61	-73
Totaal	4.309	2.272

Lasten servicecontracten	2025	2024
Servicecontracten	-3.645	-3.182
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	-3.645	-3.182

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	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-9.745	-8.971
Overig	-1.470	-1.588
Totaal	-11.215	-10.559

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	2025	2024
De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele organisatie betreffen:		
Salarissen:		
Bruto salarissen	12.256	11.032
Waarde verlofuren	-53	105
Uitzendkrachten en stagiaires	1.032	2.497
Af: ontvangen ziekengelden	-211	-185
Af: detachering eigen personeel	-24	-59
Af: subsidie salarissen	-51	-55
Totaal salarissen	12.949	13.334
Sociale lasten	2.093	1.899
Pensioenen	1.508	1.235
Overige personeelskosten	1.372	1.443
Totaal	17.922	17.912

Bij Actium waren in 2025 gemiddeld 199 werknemers in dienst (2024: 185). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 183,73 (2024: 169,44).

Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Fte (gem. 2025)	Fte (gem. 2024)
Directie	1,00	1,00
Organisatie- en bestuursadvies	2,67	2,67
Wonen	71,58	66,69
Vastgoed	70,18	64,96
Bedrijfsdiensten	38,30	34,13
Totaal	183,73	169,44

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 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). 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 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
Planmatig onderhoud	26.742	26.433
Mutatieonderhoud	4.194	5.915
Reparatie-/klachtenonderhoud	4.325	5.617
Toegerekende organisatiekosten	8.003	8.723
Totaal	43.264	46.688

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2025	2024
Verhuurderheffing	0	0
Overige directe kosten	6.984	7.245
Totaal	6.984	7.245

8.5.2.2 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)	2025	2024
Verkoopopbrengst	6.576	1.809
Af:Verkoopkosten	-114	-43
Toegerekende organisatiekosten	-172	-79
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.192	-873
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.098	814

De verkoopopbrengst betreft 25 verkochte woningen (2024: 7 woningen, en 1 garage en snippergroen). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.461k)

Verkoop grondposities	2025	2024
Verkoopopbrengst	0	0
Af:Verkoopkosten	0	0
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	2025	2024
Verkoopopbrengst	0	115
Af:Verkoopkosten	-8	-2
Boekwaarde (marktwaaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	0	0
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-8	113

Toerekening afschrijvingen op "MVA ten dienste van" naar de activiteiten:	2025	2024
Lasten verhuur en beheer activiteiten	280	242
Lasten onderhoudsactiviteiten	252	241
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5	2
Overige waardeveranderingen	57	30
Overige organisatiekosten	143	128
Leefbaarheid	25	22
Totaal afschrijvingen op MVA ten dienste van	762	664

8.5.2.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Afwaardering wegens transitieresultaten	-13.248	-890
Afwaardering wegens onrendabel deel vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	-81.457	-37.014
Toegerekende organisatiekosten	-673	-712
Totaal	-95.377	-38.616

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-287	442
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	264.505	165.522
Totaal	264.218	165.964

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2025	2024
Overige waardeveranderingen	0	0
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden (activa)	1.991	-34
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.686	76
Totaal	305	42

8.5.2.4 Netto resultaat overige activiteiten (14)

Opbrengsten overige activiteiten	2025	2024
Opbrengsten inschrijfgelden	28	33
Vergoeding administratie- en toezichtskosten	-8	22
Opbrengsten uit vergoeding geplaatste Antennes diverse locaties	53	54
Opbrengsten prorata-regeling	18	34
Opbrengsten uit huur terrein Dusselheugte	6	10
Overige	38	23
Totaal	134	175

De overige opbrengsten bestaat grotendeels uit jaarlijks terugkerende opbrengsten.

Kosten overige activiteiten	2025	2024
Overige kosten toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	0	0

Overige organisatiekosten	2025	2024
Overige personeelskosten	-23	-35
Overige beheerskosten	-5.232	-5.329
Projectsteun Woonconcept	-5.000	0
Obligoheffing	-152	-150
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-268	-239
Totaal	-10.675	-5.753

Op 11 juni 2025 is er een collegiale solidariteit ondertekend door Woonconcept, Domesta, Woonservice en Actium. Dit om het wonen in Zuidwest-Drenthe voor huurders te verbeteren. Één van de afspraken is dat Actium de komende 5 jaar elk jaar € 1 mln overmaakt aan VRO. In 2025 is € 5 mln in het resultaat opgenomen.

Leefbaarheid	2025	2024
De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-82	-261
Overige leefbaarheidsbijdragen toegerekende organisatiekosten	-846	-772
Totaal	-928	-1.033

Saldo financiële baten en lasten	2025	2024
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	4.227	1.131
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	284	257
Rente op leningen overheid en kredietinstellingen	-18.748	-16.478
Rentelasten overig en soortgelijke kosten	-11	-53
Borgstellingsvergoeding	-107	-93
Totaal	-14.354	-15.237

Aandeel in resultaat van deelnemingen	2025	2024
Deze post is als volgt samengesteld:		
Resultaat overige, niet- geconsolideerde deelnemingen		
Dingspel Assen BV	-336	-34
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	-336	-34

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: in afwachting van TAX clearance

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

	2025	2024
Acute belastingen boekjaar	6.094	5.922
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-282	116
Mutatie latente belastingen	555	1.488
Totaal belastinglast/-bate	6.367	7.526

Aansluiting commercieel- en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is 3,14% (2024:4,9%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	202.465	150.486
Af:		
Correctie verkopen	3.232	1.087
Correctie afschrijvingen materiele vaste activa	1.593	1.055
Correctie commerciële herwaarderingen	264.729	166.007
Correctie afschrijvingen eigen panden	0	0
Correctie onderhoud	12.119	6.005
Correctie overige bedrijfslasten	2.702	139
Correctie investeringssubsidie	402	0
Correctie deelnemingsvrijstelling	0	0
Correctie FVA	3.256	159
Correctie overig	5	
	288.038	174.451

Bij:

Terugname afwaardering woningen voorgaande jaren	0	0
Correctie afschrijvingen eigen panden	0	0
Correctie projectsteun	5.000	0
Correctie overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	94.705	37.905
Correctie Niet/beperkt aftrekbare kosten	52	47
Correctie deelnemingsvrijstelling	336	34
Correctie FVA	131	130
Niet aftrekbare rente (ATAD)	9.022	8.854
	109.246	46.970

Belastbaar bedrag	23.673	23.005
Belastingbedrag 19% over € 200k	38	38
Belastingbedrag 25,8% over € 23.473k	6.056	5.884
Totaal	6.094	5.922

Verklaring effectieve belasting druk

Winst vóór belastingen	202.465	
Lokale belastingtarief	25,8%	
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	25,8%	25,8%

	2025	2024
Correcties voorgaande jaren	-0,1%	-0,1%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	-22,2%	-21,0%
Belastingeffect van niet-afrekbare kosten	0,6%	0,0%
Impact waarderen tegen contante waarde	-0,9%	0,3%
Overig	-0,0%	0,0%
	3,14%	4,9%

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:

2025			
	Deloitte		
	Accountants	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	250		250
Andere controleopdrachten	18		18
Totaal	268	0	268

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

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 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 € 206.759 (2024: € 184.000) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

Periode 01-01-24 t/m 31-12-25	Totaal M. Maatman	
	2025	2024
Periodiek betaalde beloning	184.291	161.386
Beloning betaalbaar op termijn	22.468	22.614
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0
Bonusbetaling	0	0
Totaal	206.759	184.000

Commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen op grond van de WNT die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 94.697 (2024: € 107.755) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Totaal bezoldiging	Totaal bezoldiging
	2025	2024
P. Bregman (voorzitter)	25.905	16.436
L.J. Bosdijk (vice voorzitter)	17.303	16.524
D.J. Keegstra (lid)	17.265	16.411
D. Hedemann-Marree (lid)	17.112	0
R. van der Velde (lid)	17.112	0
J. Bruintjes	0	24.669
A.M. Veldhuizen	0	17.268
Y.J.L. Geerdink	0	16.446
Totaal	94.697	107.755

De vergelijkende cijfer over het voorgaande boekjaar zijn aangepast. De aanpassing heeft geen effect op het resultaat of het eigen vermogen. De bezoldiging 2025 op zich van de toezichthoudende topfunctionarissen is ten opzichte van de gecertificeerde jaarrekening 2024 afgenomen met circa 12,12%. 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 € 230.000 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 2025 (bedragen x € 1)	M. Maatman
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.291
Beloningen betaalbaar op termijn	22.468
<i>Subtotaal</i>	<i>206.759</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000
/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	206.759
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 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
Bezoldiging	184.000

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

N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	P. Bregman	L.J. Bosdijk
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	25.905	17.303
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.500	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	25.905	17.303
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 2024 (bedragen x € 1)	P. Bregman	L.J. Bosdijk
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.436	16.524
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800
Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	D.J. Keegstra	D. Hedemann-Marree
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	17.265	17.112
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	17.265	17.112
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 2024 (bedragen x € 1)	D.J. Keegstra	D. Hedemann-Marree
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	N.v.t.

Bezoldiging		
Bezoldiging	16.411	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	N.v.t.

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	R. van der Velde	J. Bruintjes
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	17.112	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	17.112	N.v.t.
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 2024 (bedragen x € 1)	R. van der Velde	J. Bruintjes
Functiegegevens		Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	N.v.t.	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	N.v.t.	24.660
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	32.700

Gegevens 2025 (bedragen x € 1)	A.M. Veldhuizen	Y.J.L. Geerdink
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2025	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	N.v.t.	N.v.t.
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 2024 (bedragen x € 1)	A.M. Veldhuizen	Y.J.L. Geerdink
Functiegegevens	Vice-voorzitter	Lid

Aanvang en einde functieervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	17.268	16.446
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800

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 2025	Aantal VHE 2024
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	20	23
Geliberalseerde huurwoningen in exploitatie	15	18
Parkeerplaatsen	994	999

Sleutel 2025	Sleutel o.b.v. gewogen vhe's	
	Daeb	niet-Daeb
sleutel**	98,59%	1,41%

* verhouding vastgoed in exploitatie

		Daeb	niet-Daeb
Woningen	1,0	16204	15
BOG: winkels / bedrijfsruimten / kantoren	1,0	2	20
MOG: maatschappelijk vastgoed	2,0	142	2
Woonwagens/standplaatsen en studenten	1,0	70	0
Garages/parkeerplaatsen en bergruimten	0,2	15	198,8
Gewogen		16.433	235,8
Verhouding gewogen vhe's definitief		98,59%	1,41%

8.7.1 Balans DAEB per 31 december 2025

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Met eigen vermogen voor resultaatverwerking		
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	2.481.645	2.190.362
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.638	1.442
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.833	26.227
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.524.116	2.218.030
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	7.548	7.922
Totaal van materiële vaste activa	7.548	7.922
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	3.536	4.081
Lening Dingspel BV		
Leningen u/g	1.969	2.015
Derivaten geëxpireerd	3.163	3.488
Netto vermogenswaarde niet-Daeb	18.797	19.448
Totaal van financiële vaste activa	27.465	29.031
Totaal van vaste activa	2.559.129	2.254.984
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.292	527
Overige voorraden	429	334
Totaal van voorraden	2.721	861
Vorderingen		
Huurdebiteuren	372	482
Belastingen en premies sociale verzekeringen	258	0
Overige vorderingen	64	93
Overlopende activa	943	1.382
Totaal van vorderingen	1.637	1.957
Liquide middelen	-5.630	-4.472
Totaal van vlottende activa	-1.273	-1.654
TOTAAL ACTIVA	2.557.856	2.253.330
PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Overige reserves	294.768	369.483
Herwaarderingsreserve	1.308.679	1.091.987
Resultaat boekjaar	196.749	142.628
Totaal van eigen vermogen	1.800.196	1.604.098
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	55.978	37.196
Overige voorzieningen	5.700	654
Totaal van voorzieningen	61.678	37.849
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.876	3.079
Schulden aan banken	647.309	567.780
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	1.403	1.271
Overige schulden	0	7.514
Totaal van langlopende schulden	651.588	579.645
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	15.037	11.977
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.059	6.074
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	4.359	2.227
Schulden ter zake van pensioenen	0	155
Overige schulden	155	136
Overlopende passiva	17.784	11.171
Totaal van kortlopende schulden	44.394	31.738
TOTAAL PASSIVA	2.557.856	2.253.331

8.7.2 Balans Niet DAEB per 31 december 2025

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Met eigen vermogen voor resultaatverwerking		
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.540	11.434
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.073	9.277
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Totaal van vastgoedbeleggingen	21.613	20.711
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	108	118
Totaal van materiële vaste activa	108	118
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	51	61
Leningen u/g	39	375
Derivaten geëxpireerd	0	0
Totaal van financiële vaste activa	90	436
Totaal van vaste activa	21.811	21.266
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	275	939
Overige voorraden	6	5
Totaal van voorraden	281	944
Vorderingen		
Huurdebiteuren	10	10
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	1	1
Overlopende activa	31	22
Totaal van vorderingen	42	33
Liquide middelen	7.284	6.166
Totaal van vlottende activa	7.607	7.143
TOTAAL ACTIVA	29.417	28.409
PASSIVA		
Eigen vermogen		

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Overige reserves	18.026	17.989
Herwaarderingsreserve	1.422	1.128
Resultaat boekjaar	-651	331
Totaal van eigen vermogen	18.797	19.448
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	10	10
Totaal van voorzieningen	10	10
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	10.306	8.751
Overige schulden	0	0
Totaal van langlopende schulden	10.306	8.751
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	119	91
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	63	33
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	2	2
Overlopende passiva	120	74
Totaal van kortlopende schulden	304	200
TOTAAL PASSIVA	29.417	28.409

8.7.3 Winst- en verliesrekening DAEB over 2025

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Huuropbrengsten	116.369	109.086
Opbrengsten servicecontracten	4.309	2.275
Lasten servicecontracten	-3.640	-3.162
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-11.047	-10.495
Lasten onderhoudsactiviteiten	-42.658	-46.318
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.885	-7.139
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	56.449	44.247
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.235	1.794
Toegerekende organisatiekosten	-294	-124
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.942	-860
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.999	810
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-95.377	-38.622
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	264.712	165.522
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	64	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	169.399	126.901
Opbrengst overige activiteiten	132	173
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	132	173
Overige organisatiekosten	-10.675	-5.785
Kosten omtrent leefbaarheid	-923	-1.030
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	4.227	1.131
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	284	257
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.865	-16.624
Totaal van financiële baten en lasten	-14.354	-15.237
Totaal van resultaat voor belastingen	203.026	150.078
Resultaat deelneming/ dividend niet Daeb naar Daeb	0	-34
Belastingen	-6.277	-7.415
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	196.749	142.629

8.7.4 Winst- en verliesrekening Niet DAEB over 2025

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Huuropbrengsten	821	501
Opbrengsten servicecontracten	-1	-3
Lasten servicecontracten	-5	-20
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-169	-157
Lasten onderhoudsactiviteiten	-606	-370
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-99	-107
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	-58	-156
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	340	131
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-249	-13
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	91	118
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-494	442
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	241	42
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-253	484
Opbrengst overige activiteiten	2	3
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	2	3
Overige organisatiekosten	0	0
Kosten omtrent leefbaarheid	-6	-7
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	-225	442
Resultaat deelneming/ dividend niet Daeb naar Daeb	-336	0
Belastingen	-90	-111

Bedragen x € 1.000	2025	2024
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	-651	331

8.7.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2025

Opgesteld o.b.v. de directe methode

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	116.402	109.863
Vergoedingen	3.437	3.802
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	75	121
Renteontvangsten	75	82
Saldo ingaande kasstromen	119.988	113.868
Uitgaven		
Erfpacht	40	36
Betalingen aan werknemers	17.862	17.538
Onderhoudsuitgaven	36.502	40.872
Overige bedrijfsuitgaven	37.643	34.104
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	922	964
Vennootschapsbelasting	4.453	6.094
Saldo uitgaande kasstromen	97.422	99.610
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	22.566	14.258
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.235	1.735
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontv. nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des) investeringen ontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA en vastgoedbeleggingen	6.235	1.735
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	72.308	48.493
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	33.802	15.013
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.337	2.383
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Aankoop grond	253	0
Investerings overig	429	720
Externe kosten bij verkoop	94	-5
Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen	110.223	66.604
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	-103.988	-64.869
FVA		
Ontvangsten verbindingen	46	-11

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Ontvangsten overig		
Dividend vanuit Daeb		
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	46	-11
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-103.942	-64.880
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	90.000	72.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Opname roll-overs/reeds aangegaan	-500	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	9.282	13.090
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Afname roll-overs/reeds aangegaan	0	12.300
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	80.218	47.110
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.158	-3.512
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.474	-961
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.632	-4.474

8.7.6 Kasstroomoverzicht Niet DAEB over 2025

Opgesteld o.b.v. de directe methode

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	821	501
Vergoedingen	-1	-3
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1	2
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	821	500
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	256	262
Onderhoudsuitgaven	512	472
Overige bedrijfsuitgaven	4	18
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6	7
Vennootschapsbelasting	80	87
Saldo uitgaande kasstromen	858	846
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-37	-346
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	915	769
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	115
Verkoopontv. nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	253	0
(Des) investeringen ontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA en vastgoedbeleggingen	1.168	884
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	236
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	13	5
Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen	13	241
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	1.155	643
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	34
Ontvangsten overig	0	0

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Dividend vanuit Daeb	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	34
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	1.155	677
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Opname roll-overs/reeds aangegaan	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen		
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Afname roll-overs/reeds aangegaan	0	0
Aflossing interne lening	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	1.118	331
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.166	5.835
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.284	6.166

8.8 Ondertekening

Directeur-bestuurder

M. Maatman

1 juni 2026

Raad van Commissarissen

P. Bregman, voorzitter

D. Hedemann-Marree

1 juni 2026

L.J. Bosdijk

1 juni 2026

D.J. Keegstra

1 juni 2026

R. van der Velde

1 juni 2026

1 juni 2026



9. 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 01 juni 2026 heeft de raad de jaarstukken en de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening vastgesteld.

9.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Actium

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting Actium te Assen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 54,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele)transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Actium en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 6 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteren.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de regeling melden misstand of onregelmatigheid en het integriteitsbeleid. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management: Bullets hieronder dienen specifiek gemaakt te worden voor de desbetreffende corporatie

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Actium.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de naleving van de procuratieregeling inzake het dagelijks onderhoud. Wij hebben een detailcontrole uitgevoerd waarbij wij aan de hand van de inkooporder en factuur hebben vastgesteld of de procuratieregeling op een juiste wijze is nageleefd.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, management, controller en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Actium door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de controller, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en door kennis te nemen van de rapporten van de controller.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het(vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Actium onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft;
- de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Hieruit volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die invloed van materieel belang kunnen hebben op de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Stichting Actium om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.

- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van Stichting Actium zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 4.6 Meerjarenperspectief van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over haar kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Actium om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2,49 miljard (2024: € 2,20 miljard) wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Actium. Stichting Actium waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 107-108 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Actium. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Actium. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 120-123 en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren, hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Actium de waardering van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze, op basis van de basis versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, heeft bepaald.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 123 en 124 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Actium gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Actium, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 123 en 124 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, het onderhoud en de beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald en de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

- Bestuursverslag (inclusief Volkshuisvestingsverslag);
- Overige gegevens;
- Bijlagen.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten en SBR

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2017 benoemd als accountant van Stichting Actium en vanaf dit boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal

worden gevoegd bij het digitaal te deponeren jaarverslag. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Stichting Actium.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het

risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Arnhem, 1 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

A photograph of a modern interior space, likely a library or community center. A large, light-colored wooden beam runs horizontally across the upper part of the frame. Below it, a glass railing with a metal handrail is visible. In the background, a man in a blue shirt and dark trousers is walking on a wooden platform. The floor is covered with a dark, patterned carpet. Large windows on the right side of the image provide a view of the outside. The overall atmosphere is bright and open.

10. BIJLAGE: FACTSHEETS PER GEMEENTE