



OP KOERS

JAARVERSLAG 2019

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	4
1 Voorwoord	5
2. Betaalbaarheid & verhuringen	7
2.1 Woningzoekenden	8
2.2 Toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid	10
2.3 Afgesloten huurovereenkomsten woningen	12
2.4 Staatssteunregeling	13
2.5 Passend toewijzen	14
2.6 Bijzondere doelgroepen	15
2.7 Huurachterstand, huurderving en huisuitzettingen	16
3. Dienstverlening	17
3.1 Klanttevredenheid	18
3.1.1 Uitingen van (on)tevredenheid, geschillen & huurcommissie	20
3.2 Online dienstverlening	21
4. Woningvoorraad	22
4.1 Vastgoedsturing & Transformatieopgave	23
4.2 Samenstelling van onze huidige woningvoorraad	24
4.3 Voorraadontwikkeling	25
4.4 VvE-beheer	27
4.5 Technische kwaliteit van onze woningen	28
4.5.1 Energielabels en energie-index	29
4.5.2 Mutatieonderhoud & reparatieverzoeken	30
5. Leefbaarheid	31
5.1 Leefbaarheidsprogramma	32
5.2 Sociale problematiek	35
5.3 Wonen en zorg	36
6. Participatie & belanghebbenden	37
6.1 Stem van de huurder	38
6.2 Huurdersplatform MEVM	39
6.3 Bewonersorganisaties	40
6.4 Participatie bij onderhoud	41
6.5 Samenwerking en afstemming met gemeenten	42
6.6 Samenwerking en afstemming met maatschappelijke partners	43
7. Bedrijfsvoering	44
7.1 Strategische koers en programma's	45
7.2 Organisatieontwikkeling	46
7.3 Personeel	48
7.4 Informatie en automatisering	50
7.5 Benchmarking en benchlearning	51
8. Financiën	52
8.1 Financiële strategie	53
8.2 Financiële positie en kengetallen	57
8.3 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen	60
8.4 Kasstromen	65

8.5 Financiering en Renterisicobeheer	66
8.6 Meerjarenperspectief	69
8.7 Verbindingen	70
9. Risicoparagraaf	71
9 Risicoparagraaf	72
10. Bestuursverslag	75
10 Bestuursverslag	76
11. Verslag Raad van Commissarissen	80
11 Verslag Raad van Commissarissen	81
12. Verslag ondernemingsraad	88
12 Verslag Ondernemingsraad	89
13. Jaarrekening	91
13.1 Balans	92
13.2 Winst- en verliesrekening	93
13.3 Kasstroomoverzicht	94
13.4 Waarderingsgrondslagen	96
13.5 Toelichting balans en winst- en verliesrekening	107
13.5.1 Toelichting op de balans	108
13.5.2 Toelichting op de Winst- en Verliesrekening	117
13.6 Toelichting DAEB niet-DAEB	124
13.6.1 Balans DAEB	125
13.6.2 Balans Niet-DAEB	127
13.6.3 Winst & Verlies DAEB	129
13.6.4 Winst & Verlies Niet-DAEB	130
13.6.5 Kasstroomoverzicht DAEB	131
13.6.6 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB	133
13.7 Ondertekening	135
14. Overige gegevens	136
14.1 Statutaire resultaatbestemming	137
14.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	138

Het bestuursverslag van Actium behelst hoofdstuk 2 t/m 10.

VOORWOORD

1 Voorwoord

Beste lezer,

Bij het schrijven van dit voorwoord zitten we midden in de Coronacrisis. Een periode van onzekerheid en onduidelijkheid. Wat dit voor de toekomst zal betekenen, dat weten we nog niet. Wel weten we dat we ons werk met evenveel betrokkenheid en inzet zullen doen als in 2019.

Afgelopen jaar was het tweede jaar van onze strategische koers. Een jaar waarin we goed op koers liggen als het gaat om onze drie pijlers: we hebben oog voor ieder mens, we zijn vernieuwend, we gaan voor duurzaam. Een jaar waarin we mooie resultaten behaalden.

Met oog voor ieder mens

In 2019 wezen we bijna al onze woningen toe aan huishoudens met een inkomen onder € 38.035. Ook namen we 134 woningen over van Mooiland, al deze gezinnen verwelkomden we als nieuwe huurder van Actium.

Onze huurprijzen zijn met maximaal 61 procent van de maximale huurprijs lager dan het landelijk gemiddelde. Om ervoor te zorgen dat iedereen zijn huur kan betalen, investeren we in het voorkomen van betalingsproblemen en dat werkt. In 5 jaar tijd daalde het aantal huissuitzettingen door huurachterstand van 48 naar 5. Een resultaat waar we trots op zijn.

Onze huurders worden steeds ouder. We willen graag dat zij zolang mogelijk goed en veilig thuis kunnen wonen. Daarom ontwikkelden we een langer zelfstandig thuis pakket. Dit pakket bestaat uit kleine praktische aanpassingen. Er is veel animo voor en bewoners zijn enthousiast. In ons nieuwe Beleefhuis kunnen belangstellenden zien hoe je met die kleine aanpassingen langer thuis kunt wonen.

We betrekken bewoners actief bij ons beleid en de plannen die we maken. MEVM is als formele vertegenwoordiger van onze huurders een belangrijke partner. Daarnaast organiseerden we bewonersadviesgroepen en betrokken we bewoners bij planmatig onderhoud, renovatie en nieuwbouw. De samenwerking met Mijn Buurt Assen verlengden we voor 4 jaar. Er werden binnen dit initiatief in 2019 maar liefst bijna 100 bewonersinitiatieven ingediend.

Duurzaam

Niet zoals gepland in 2020, maar al in het najaar van 2019 behaalden we gemiddeld label B voor ons hele woningbezit. Een prachtige prestatie. We verduurzaamden 2.371 woningen. Op 1.836 woningen legden we 14.000 zonnepanelen. In totaal gaven we bijna 20 miljoen uit aan planmatig onderhoud. Ook leverden we 268 duurzame nieuwbouwwoningen op.

De duurzaamheidsvraagstukken die er liggen zijn uitdagend. Ontwikkelingen gaan snel en onze transformatieopgave is groot. Om hier samen van te leren nemen we deel aan de pilot Drenthe Woont Circulair. Binnen deze samenwerking leveren we in 2020 20 woningen op die voldoen aan de principes van circulair bouwen.

Ook binnen Actium werken we aan een duurzame organisatie. Het initiatief #groendoen, dat bestaat uit een groep enthousiaste collega's, zorgt ervoor dat we worden uitgedaagd om ons werk zo groen mogelijk te doen.

Vernieuwend

Ook in 2019 zijn we als organisatie weer gegroeid. We experimenteren en leren steeds meer en zoeken nog nadrukkelijker de samenwerking met bekende en onbekende partijen. Of het nu gaat om opvang van kwetsbare doelgroepen, de ontwikkeling van nieuwe woonvormen of de inzet van data: we hebben elkaars ervaring en expertise nodig.

We investeerden gericht in de ontwikkeling van medewerkers. We organiseerden twee LABS, waarin we leerden om aan de hand van een actueel vraagstuk in twee dagen te komen tot een prototype. De meesten daarvan brengen we nu daadwerkelijk in de praktijk.

Afscheid Elles Dost

In de laatste maand van 2019 nam Elles Dost na bijna 8 jaar afscheid als directeur-bestuurder. Onder leiding van Elles heeft Actium zich ontwikkeld tot een gezonde, solide organisatie en moderne en lerende corporatie. Daar zijn we haar dankbaar voor.

Trots

Ik kijk met trots terug op 2019. Een jaar waarin we iedere dag weer met veel passie werkten aan een fijn thuis voor onze huurders, nu en in de toekomst. Een jaar waarin we onszelf uitdaagden om te leren en experimenteren. Een jaar waarin we samen met onze partners mooie resultaten behaalden. We hopen dat, ondanks de onzekere tijd waarin we nu leven, het jaar 2020 ook een betekenisvol jaar wordt, voor ons allemaal.

Veel leesplezier,

Marcel van Halteren

Directeur-bestuurder a.i.



2. BETAALBAARHEID & VERHURINGEN

2.1 Woningzoekenden

Op 31 december 2019 stonden in totaal 22.722 woningzoekenden ingeschreven. Ten opzichte van vorig jaar is dat een stijging van 8,7%.

Stand per:

- 31 december 2018: 20.888 geregistreerde woningzoekenden;
- 31 december 2017: 18.568 geregistreerde woningzoekenden;
- 31 december 2016: 15.306 geregistreerde woningzoekenden;
- 31 december 2015: 14.354 geregistreerde woningzoekenden.

Tabel: Overzicht woningzoekenden op 31-12-2019

Gemeente	Ingeschreven woningzoekenden	Waarvan actief	% actief t.o.v. ingeschreven
Assen	8.729	1.106	12,7%
De Wolden	1.914	96	5,0%
Hoogeveen	595	66	11,1%
Meppel	1.106	50	4,5%
Midden-Drenthe	1.288	168	13,0%
Noordenveld	808	93	11,5%
Ooststellingwerf	1.780	144	8,1%
Westerveld	1.669	246	14,7%
Overige gemeenten	4.833	622	12,9%
Eindtotaal	22.722	2.591	11,4%

Bron: Wooninzicht

Het merendeel van de woningzoekenden (79%, - 17.889 woningzoekenden) woont al in ons werkgebied. Ongeveer vier op de tien woningzoekenden woont in de gemeente Assen.

Actief woningzoekenden

Niet alle woningzoekenden zijn actief op zoek naar woonruimte. Actief woningzoekenden reageerden in een bepaalde periode minstens één keer op een woningadvertentie. Eind 2019 was 11,4 % (2018: 11,5%) van het totaal aantal ingeschrevenen actief op zoek naar een woning. Dit percentage verschilt per gemeente: van circa 4,5% in Meppel tot 14,7% in Ooststellingwerf. In totaal wezen we in 2019 aan 1.368 woningzoekenden een zelfstandige woning toe. Hoewel het relatieve aandeel woningzoekenden redelijk stabiel is gebleven, is het aantal woningzoekende ten opzichte van vorig jaar gestegen met 179, dit is ruim 7%.

Gemiddelde inschrijfduur

Gemiddeld staan woningzoekenden bij toewijzing van een woning 4,3 jaar ingeschreven als woningzoekende. De gemiddelde inschrijfduur (wachtijd) verschilt sterk per gemeente: van circa 2,5 jaar in de gemeenten Hoogeveen en Ooststellingwerf tot 5 jaar in de gemeente Assen.

Zoektijd

Omdat niet iedere woningzoekende actief op zoek is naar een huis, is er een groot verschil tussen de gemiddelde inschrijfduur en de zoektijd.

Wat is zoektijd?

Onder zoektijd verstaan we het gemiddelde aantal jaren tussen de eerste reactie op een woning en het moment van acceptatie van een woning. Voor het berekenen van de zoektijd kijken we uitsluitend naar woningen die zijn aangeboden via onze website www.hurevanactium.nl. Bemiddelde woningen (bijvoorbeeld woningen voor statushouders en bijzondere doelgroepen) nemen we niet mee in de berekening.

Gemiddelde zoektijd 2019

De gemiddelde zoektijd bedroeg in 2019 bijna een jaar en varieert van 0,5 jaar in de gemeente De Wolden en Noordenveld tot 1,1 jaar in gemeente Assen.

Tabel: Overzicht gerealiseerde gemiddelde inschrijfduur en zoektijd (in jaren) bij woningtoewijzing (uitsluitend aanbodmodel) op 31-12-2019

Gemeenten	Kernvoorraad (woningen)	Gerealiseerde gemiddelde inschrijfduur in jaren	Gerealiseerde gemiddelde zoektijd in jaren
Assen	7.764	5,0	1,1
De Wolden	1.611	4,3	0,5
Hoogeveen	243	2,3	0,8
Meppel	414	3,0	0,6
Midden-Drenthe	1.033	3,3	0,7
Noordenveld	365	4,5	0,5
Ooststellingwerf	2.142	2,8	0,8
Westerveld	1.451	5,2	0,6
Totaal	15.023	4,3	0,9

Bron: Wooninzicht

2.2 Toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid

Toewijzingsbeleid Actium

Wij hanteren - binnen de wettelijke kaders - ons eigen toewijzingsbeleid. Zo zorgen we ervoor dat we de goedkoopste woningen verhuren aan de mensen met de laagste inkomens en de woningen met een hogere huurprijs aan mensen met een hoger inkomen.

Huurinkomenstabel

Onze huurinkomenstabel voldoet aan de norm voor passend toewijzen. Huurwoningen in de categorie 'duur' sluiten we uit voor huurtoeslaggerechtigden. Zo houden we rekening met het betaalbaarheidsrisico van de primaire doelgroep. De goedkopere huurwoningen zijn uitgesloten voor de andere doelgroepen. Dit heeft twee voordelen:

1. Alleen de primaire doelgroep komt in aanmerking voor een goedkopere huurwoning. Hierdoor minimaliseren we het verwachte negatieve effect van passend toewijzen op de wachttijden van de lagere inkomens;
2. Andere doelgroepen kunnen alleen op de duurder huurwoningen reageren. Daarmee minimaliseren we de negatieve gevolgen van passend toewijzen op de verhuurbaarheid van de duurder woningen en beperken we de leegstand.

Tabel: Huurinkomenstabel bij toewijzing van woningen

Doelgroep	Goedkoop (t/m €424,44)	Betaalbaar laag (€424,45 t/m €607,46)	Betaalbaar hoog (€607,47 t/m €651,03)	Duur (€651,04 t/m €720,42)	Vrije sector (>€720,42)
Primair (t/m € 38.034,-) Huurtoeslaggerechtigden 1 en 2 persoonshuishoudens	V	V	X	X	X
Primair (t/m € 38.034,-) Huurtoeslaggerechtigden 3 en meer persoonshuishoudens	V	V	V	X	X
Primair (t/m € 38.034,-) Niet- huurtoeslaggerechtigde huishoudens	V	V	V	V	X
Secundair €38.035,- t/m €42.436,-	X	X	V	V	V
Tertiair > €42.436,-	X	X	X	V	V

Prijspeil 2019

V (roze vlak): Woning is passend voor betreffende doelgroep conform passendheidsnorm Woningwet

V: Woning is passend voor betreffende doelgroep conform Actium-beleid

X (roze vlak): Woning wordt uitgesloten voor betreffende doelgroep conform passendheidsnorm Woningwet

X: Woning wordt uitgesloten voor betreffende doelgroep conform Actium-beleid

Huurprijsbeleid

Aan de hand van ons huurprijsbeleid bepalen we de hoogte van onze huren. De huurprijs kan wijzigen op het moment dat een huurder verhuist. Daarnaast kunnen we jaarlijks de huren aanpassen voor zittende huurders.

Tabel: Overzicht indeling woningvoorraad per streefhuurprijsklasse 2019 (uitsluitend reguliere, zelfstandige woonegelegenheden)

Overzicht indeling woningvoorraad per streefhuurprijsklasse 2019 (zelfstandige woonegelegenheden)					
Gemeenten	Goedkoop	Betaalbaar laag	Betaalbaar hoog	Duur	Eindtotaal
Assen	14,0%	49,0%	25,9%	11,1%	100%
De Wolden	8,6%	55,1%	28,0%	8,3%	100%
Hoogeveen	0,4%	63,4%	20,6%	15,6%	100%
Meppel	5,3%	53,6%	13,5%	27,5%	100%
Midden-Drenthe	7,4%	79,1%	9,3%	4,3%	100%
Noordenveld	1,2%	38,6%	21,4%	38,8%	100%
Ooststellingwerf	3,6%	73,2%	14,7%	8,5%	100%
Westerveld	8,5%	62,3%	21,2%	8,1%	100%
Totaal Actium	10,2%	56,6%	22,4%	10,9%	100%

Streefhuurbeleid

In 2015 voerden we het streefhuurbeleid op woningniveau in. Dit beleid doet recht aan de verschillen in ons werkgebied, de kwaliteit van ons woningaanbod, de verschillen in de omvang van de vraag van onze primaire doelgroepen en onze verschillende marktposities. In 2018 bekeken we de streefhuren opnieuw en actualiseerden we waar nodig.

In 2019 heeft 89% van onze woningvoorraad een huurprijs binnen de streefhuurklasse goedkoop of betaalbaar, net als in 2018.

Gemiddelde huurprijs per woning ten opzichte van maximaal toegestane huur

In onderstaande tabel vergelijken we de gemiddelde werkelijke huurprijs met de gemiddelde toegestane maximale huurprijs. Onze huurders betaalden eind 2019 gemiddeld 64,0% van de wettelijk maximaal toegestane huurprijs. Eind 2018 was dit 64,4%.

Tabel: Overzicht huurprijs per woning ten opzichte van woningwaardering (WWS) en maximale toegestane huurprijs per gemeente

Gemeenten	Gemiddeld aantal WWS-punten	Gemiddelde toegestane maximale huurprijs (€)	Gemiddelde werkelijke huurprijs (€)	Gemiddeld % van maximale huurprijs
Assen	154	€ 784	€ 510	65,0%
De Wolden	162	€ 827	€ 529	64,0%
Hoogeveen	166	€ 848	€ 558	65,8%
Meppel	174	€ 893	€ 586	65,7%
Midden-Drenthe	160	€ 818	€ 515	63,0%
Noordenveld	171	€ 876	€ 561	64,0%
Ooststellingwerf	158	€ 805	€ 491	61,0%
Westerveld	163	€ 835	€ 529	63,3%
Totaal Actium	158	€ 805	€ 516	64,0%

Uitsluitend kernvoorraad woningen

Jaarlijkse huuraanpassing

Jaarlijks kunnen we onze huren aanpassen volgens de richtlijnen van de Rijksoverheid. Net als voorgaande jaren wisten we in 2019 de jaarlijkse huurverhoging beperkt te houden, passend bij onze betaalbaarheidsambities. De meeste huurders kregen een huurverhoging van 1,7%, gelijk aan de inflatie. Bij de hogere inkomens voerden we een inkomensafhankelijke huurverhoging door, variërend tot maximaal 5,6%. Huurders kregen geen huurverhoging als hun huurprijs op of boven de streefhuur zat.

2.3 Afgesloten huurovereenkomsten woningen

Tabel: Overzicht afgesloten huurovereenkomsten woningen (alleen DAEB-woningen) naar huishoudgrootte, leeftijdsgroep en inkomensdoelgroep

Huishoudgrootte	Leeftijdsgroep	Inkomensdoelgroep	Huurprijs			Totaal
			0 t/m € 607,46	€ 607,47 t/m € 651,03	€ 651,04 t/m € 720,42	
1 persoons	< = AOW leeftijd	t/m € 22.700	547	1	0	548
		> € 22.700	130	46	32	208
	> AOW leeftijd	t/m € 22.675	111	2	0	113
		> € 22.675	35	5	5	45
	Speciale doelgroep	Vrijgesteld van inkomensstoets	36	0	7	43
2 persoons	< = AOW leeftijd	t/m € 30.825	114	2	0	116
		> € 30.825	21	21	25	67
	> AOW leeftijd	t/m € 30.800	38	0	2	40
		> € 30.800	23	7	10	40
	Speciale doelgroep	Vrijgesteld van inkomensstoets	1	1	0	2
3 persoons en meer	< = AOW leeftijd	t/m € 30.825	24	84	1	109
		> € 30.825	3	9	16	28
	> AOW leeftijd	t/m € 30.800	0	0	0	0
		> € 30.800	0	0	0	0
	Speciale doelgroep	Vrijgesteld van inkomensstoets	3	6	0	9
Totaal			1086	184	98	1368

DAEB staat voor: Diensten van Algemeen Economisch Belang. Onder DAEB-woningen vallen:

- alle woningen met een huur onder de liberalisatiegrens;
- alle woningen met een huur boven de liberalisatiegrens met een gereguleerd contract, die bij aanvang van het contract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens.

Tabel: Afgesloten huurovereenkomsten 2019 (uitsluitend kernvoorraad zelfstandige, reguliere woningen), verdeeld over de huurprijsklassen en naar gemeente

Gemeenten	Huurprijsklassen				Eindtotaal
	Goedkoop t/m €424,44	Betaalbaar laag (€424,45 t/m €607,46)	Betaalbaar hoog (€607,47 t/m €651,03)	Duur (€651,04 t/m €720,42)	
Assen	187	450	109	49	795
De Wolden	19	81	28	17	145
Hoogeveen	0	8	2	3	13
Meppel	4	36	2	7	49
Midden-Drenthe	8	52	10	2	72
Noordenveld	0	11	2	7	20
Ooststellingwerf	10	122	15	11	158
Westerveld	15	83	16	2	116
Totaal Actium (aantal)	243	843	184	98	1368
Totaal Actium(aandeel)	17,8%	61,6%	13,5%	7,2%	100%

2.4 Staatssteunregeling

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen gelden de volgende wettelijke richtlijnen:

- tenminste 80% van de woningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 38.035 (prijsspeil 2019);
- maximaal 10% van de woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijsspeil 2019);
- maximaal 10% van de woningen is vrij toe te wijzen (daarbij moet voorrang worden gegeven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen).

We voldoen aan de normen

In 2019 sloten wij 96% van de nieuwe huurcontracten af met huurders met een inkomen tot en met € 38.035. Hiermee voldoen we ruim aan de normen van de Staatssteunregeling.

Tabel: Staatssteunregeling: aantal en aandeel verhuringen (alleen DAEB-woningen) per inkomensdoelgroep

	Aantal verhuringen	Aandeel verhuringen
Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen t/m € 38.035	1.318	96%
Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen van € 38.035 t/m € 42.436	38	3%
Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen vanaf € 42.436	12	1%
Totaal aantal toewijzingen	1.368	100%

*Toewijzing aan huishoudens met een zware zorgindicatie, zoals bedoeld in artikel 57, onderdeel a, van het BTIV 2015, die op grond daarvan ook bij een inkomen boven de € 36.165 recht hebben op een sociale huurwoning zijn vallen hier ook onder.

2.5 Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 gelden de volgende wettelijke richtlijnen voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan huurtoeslaggerechtigden:

- Tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigden moet een woning toegewezen krijgen binnen een voor hen passende huurprijsklasse. De grenzen van de huurprijsklassen zijn wettelijk vastgesteld en zijn afgestemd op het inkomen, de samenstelling van het huishouden en de leeftijd van de huurder;
- Maximaal 5% van de huurtoeslaggerechtigden mag een woning toegewezen krijgen die volgens de richtlijnen niet passend is.

Passend toewijzen: overzicht aantal en aandeel verhuringen (DAEB-woningen) aan huurtoeslaggerechtigden

Passendheidscategorie	Aantal	Aandeel
Passend	942	99%
Niet passend	9	1%
Totaal	951	100%

2.6 Bijzondere doelgroepen

in 2019 werden 254 woningen met voorrang of buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem toegewezen. Dit is circa 19% van het totale aantal verhuringen. Het ging om huisvesting voor:

- statushouders - wij leveren als woningcorporatie onze bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders;
- urgent woningzoekenden - door sloop, medische of overige noodzaak;
- bijzondere doelgroepen - op basis van een samenwerkingsovereenkomst met een derde partij, zoals een zorg- of onderwijsinstelling.

Tabel: Overzicht van verhuringen (vhe's) met voorrang in 2019 naar toewijzingssoort

	Medische urgentie	Sloop urgentie	Overige urgentie	Statushouders	Bijzondere toewijzingen	Totaal
Assen	10	76	3	8	89	186
De Wolden	1	0	0	7	5	13
Hoogeveen	0	0	0	0	0	0
Meppel	0	1	0	0	2	3
Midden-Drenthe	1	0	0	2	5	8
Noordenveld	0	3	0	0	3	6
Ooststellingwerf	3	7	2	3	10	25
Westerveld	2	1	0	5	5	13
Totaal Actium	17	88	5	25	119	254

Huisvesting statushouders

Wanneer asielzoekers een verblijfsvergunning krijgen, stromen ze uit naar gemeenten. Statushouders mogen niet zelf beslissen waar ze gaan wonen. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) stelt voor elke statushouder een profiel op en kijkt waar de statushouder kan wonen. Gemeenten krijgen op basis van hun grootte elk jaar een taakstelling van het Rijk om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Hiervoor maken de gemeenten prestatieafspraken met ons. In 2019 hebben we de taakstelling niet in alle gemeenten gehaald. Dit ligt grotendeels buiten onze invloed. Het COA heeft niet altijd kandidaten met een juist profiel wanneer er een woning beschikbaar is. Ook worden woningen geweigerd.

In 2019 was de taakstelling voor ons gehele werkgebied het huisvesten van 131 statushouders. We hebben 80 statushouders gehuisvest in 25 woningen.

2.7 Huurachterstand, huurderiving en huisuitzettingen

Huurachterstand - preventief beleid

De huurachterstand voor zittende en vertrokken huurders bedroeg op 31 december 2019 respectievelijk € 0,7 miljoen en € 1 miljoen. In 2018 was dat voor zittende huurders € 1,1 miljoen en voor vertrokken huurders € 1,4 miljoen. In deze bedragen is geen rekening gehouden met een eventuele voorziening voor dubieuze debiteuren.

Bij huurschulden voeren we een preventief beleid. Dit heet vroegsignalering. Op het moment dat iemand (vaak) te laat betaalt of een maand huur mist, zoeken we meteen persoonlijk contact en bieden we oplossingen. Dat kan bijvoorbeeld een betalingsregeling zijn, maar ook een budgetcursus. Waar nodig bieden we ook andere hulp, bijna altijd in samenwerking met gemeenten en welzijnsorganisaties.

Persoonlijk contact maakt het verschil

Sinds het najaar van 2019 werken we met een nieuw programma, dat tachtig procent van de incassowerkzaamheden volledig geautomatiseerd uitvoert. Dit programma helpt ons ook om bewoners op meerdere manieren te bereiken, zodat zij nog gericht hulp krijgen, passend bij de situatie.

Huurlkorting vanwege herstructurering

Huurders die door het slopen van hun woning moeten verhuizen naar een andere woning kunnen soms huurlkorting krijgen. Door een korting te geven op de huurprijs van de nieuwe woning, verloopt de overgang naar de nieuwe huur meer geleidelijk. Evenals vorig jaar bedroegen de totale kosten van deze regeling in 2019 ongeveer € 250.000.

Huurderiving als gevolg van leegstand

Leegstand wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld mutatieonderhoud, asbestsanering, verkoop, het voornemen tot sloop of niet aansluitende verhuur. We hanteren 1,2% als norm voor huurderiving als gevolg van leegstand. Dit percentage berekenen we door de huurderiving te delen door de te verwachten huurinkomsten.

Het totale derivingspercentage voor 2019 is 1,19% inclusief 0,19% verkoop leegstand. In geld bedroeg de leegstand, exclusief verkoopleegstand, € 987.000 (2018: € 716.000). Het hogere leegstandspercentage is te verklaren doordat we een groot aantal woningen hebben dat leeg staat in afwachting van sloop.

Huisuitzettingen

In 2019 hadden we vijf huisuitzettingen en een garage-ontruiming. In 2014 vonden nog 48 huisuitzettingen plaats. In vijf jaar tijd daalde het aantal uitzettingen met bijna 90%. We zijn trots dat ons beleid, dat vooral inzet op preventie, tot deze sterke daling leidde.

De belangrijkste oorzaak voor een huisuitzetting is huurachterstand. De rechter bepaalt in alle gevallen of een huisuitzetting mag.

Overzicht aanzeggingen en feitelijke ontruiming woningen

Gemeente	Aantal aangezegd	Aantal ontruimd
Assen	30	3
De Wolden	16	0
Hoogeveen	0	0
Meppel	1	0
Midden Drenthe	2	0
Noordenveld	0	0
Ooststellingwerf	6	2
Westerveld	4	0
Totaal	59	5



3. DIENSTVERLENING

3.1 Klanttevredenheid

Iedere dag doen we ons best om onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Om inzicht te krijgen in wat goed gaat en waar het beter kan, hebben we veel aandacht voor het meten van klanttevredenheid.



Metten van de klanttevredenheid

Om inzicht te krijgen in de beleving en ervaringen van de huurder met betrekking tot de processen woning betrekken, woning verlaten en reparatieverzoeken meten we dit continu en breed. Daarnaast kunnen huurders bij ons terecht met vragen en opmerkingen. We hebben een proces ingericht voor het oppakken van gemelde zaken die actie vragen.

Voor een aantal processen kozen we - om bijvoorbeeld 'overbevraging' of langere looptijd van het proces te voorkomen - voor een minder frequente uitvraag. Ook bij deze processen filteren we vragen of acties uit de gegeven antwoorden en geven we hier opvolging aan. Zo zorgen we dat het proces voor de huurder een goede afronding krijgt en proberen we ontevredenheid te voorkomen.

We zijn erg blij met alle feedback die we van onze huurders krijgen. De (toelichting op de) scores en de tips/complimenten van huurders maken het mogelijk om trends in kaart te brengen en bieden ons inzicht in verbetermogelijkheden.

Huurdersoordeel in Aedes Benchmark

In 2019 namen wij weer deel aan de Aedes Benchmark. Ook bezochten we benchlearningsessies, waarin we in gesprek gingen met andere corporaties, van elkaar leerden en ideeën opdeden.

AEDES BENCHMARK

Huurdersoordeel

3 onderdelen



Woning
betrekken

7,6 = B

Wegingsfactor in
totaalscore

25 %



Reparatie-
verzoeken

7,9 = A

55 %

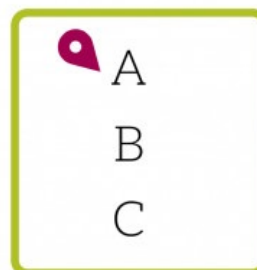


Woning
verlaten

7,9 = B

20 %

Alle prestaties
van corporaties worden ingedeeld
in 3 klassen:



Totaalscore Actium
in 2019

Overige metingen/activiteiten

Ook dit jaar hebben we de tevredenheid onder kopers gemeten met een enquête. De reacties zijn overwegend zeer positief. De kopers zijn met name tevreden over de duidelijkheid in het proces en over de communicatie met Actium.

3.1.1 Uitingen van (on)tevredenheid, geschillen & huurcommissie

In 2019 verbeterden we onze klachtenregistratie en het melden van (on)tevredenheid. Daardoor beschikken we over actuele informatie, en kunnen we eerder signaleren wat we goed doen en waar we een tandje moeten bijzetten.

We gingen als gehele organisatie aan de slag met het in kaart brengen van de 'losse eindjes' in onze dienstverlening. Ook legden we de complimenten die we in 2018 hadden gekregen naast de meldingen van ontevredenheid. Zo konden we zien op welke punten onze huurders ons waardeerden en waar of waarom dit in sommige gevallen ontbrak. Een terugkerend thema hierbij is communicatie. Daar hebben we aan gewerkt en dat heeft onze blijvende aandacht: duidelijke communicatie over wat we doen en wanneer we dat doen, waarbij we zo goed mogelijk aansluiten bij onze doelgroepen.

Geschillen

Regionale Geschillen Commissie

Wij zijn sinds 2014 aangesloten bij de Regionale Geschillen Commissie (RGC). Deze onafhankelijke commissie behandelt klachten van huurders die door de corporatie niet naar tevredenheid zijn afgehandeld. Er is dan sprake van een geschil. De commissie onderzoekt het geschil en adviseert over de afhandeling.

In 2019 ontving de RGC vier klachten over ons. Eén klacht heeft niet geleid tot een zitting. Na overleg werden twee klachten samengevoegd en op één zitting behandeld. De RGC bracht een tussenadvies uit, dat wij hebben overgenomen. Eén klacht is eind 2019 ingediend daarom vindt de afhandeling in 2020 plaats.

Aangepast klachtenreglement

Per 1 januari 2019 trad de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte in werking. Het klachtenreglement van de RGC is hierop aangepast, in afstemming met de deelnemende corporaties.

De RGC kreeg een nieuwe huisstijl en website: <https://geschillenbehandelen.nl/>. Huurders kunnen nu ook via de website een klacht indienen.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over huurprijs, servicekosten en onderhoud.

In 2019 waren vijf bezwaren in behandeling bij de Huurcommissie (twee zaken uit 2018 en drie nieuwe zaken in 2019). Vier bezwaren hadden betrekking op mogelijke gebreken aan de woning, met het verzoek tot tijdelijke huurverlaging. Eén huurder diende een bezwaar in tegen de te late afrekening servicekosten; deze zaak is niet-ontvankelijk verklaard.

De huurcommissie stelde Actium in één zaak in het gelijk. In de overige drie zaken is er nog geen uitspraak gedaan.

3.2 Online dienstverlening

Social media en webcare

Social media kregen in 2019 een volwaardige plek binnen onze organisatie. Facebook, Twitter, LinkedIn, YouTube en Instagram bieden ruimte voor het delen van kleine, positieve initiatieven, noaberschap en interactie met onze huurders, woningzoekenden en stakeholders. Vragen die binnenkomen op Facebook en Twitter, zowel openbaar als in de privéchat, pakken we binnen een werkdag op. Ook reageren we actief op opmerkingen en reacties onder onze posts.

In 2019 steeg het gemiddelde aantal volgers ten opzichte van vorig jaar op alle platformen;

- Facebook: 3.075 (↑ 26,1%)
- Twitter: 1.952 (↑ 1,9%)
- LinkedIn: 3.232 (↑ 32,2%)
- YouTube: 30
- Instagram: 237 (nieuw)

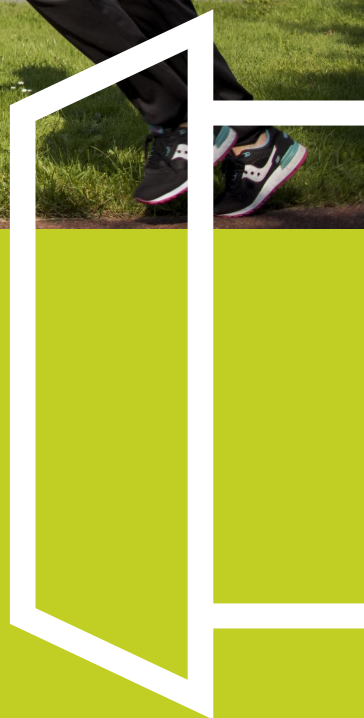
WhatsApp

In 2019 zijn we gestart met een pilot om WhatsApp in te zetten bij het plannen van afspraken en voor webcare. Hiermee bieden we huurders een extra eigentijds kanaal om met ons in contact te komen. De resultaten van de pilot waren positief. Huurders reageerden snel op berichten en medewerkers konden veel openstaande zaken daardoor afhandelen. Daarom voegen we WhatsApp in 2020 toe als volwaardig communicatiekanaal.

Uitgangspunten dienstverlening

Eind 2019 zijn we vanuit verschillende disciplines gestart met het maken van een nieuwe visie op dienstverlening. Deze leveren we in 2020 op.

4. WONINGVOORRAAD



4.1 Vastgoedsturing & Transformatieopgave

We zien het bouwen, beheren en verhuren van ons vastgoed als middel om onze volkshuisvestelijke taak zo goed mogelijk in te vullen. We meten de prestaties van onze woningen vanuit drie verschillende invalshoeken: bouwtechnisch, financieel en maatschappelijk. We kijken bijvoorbeeld naar CO₂-uitstoot, financieel rendement, verhuurbaarheid en leefbaarheid. Door de huidige prestaties af te zetten tegen de gewenste prestaties, kunnen we sturen op ons vastgoed.

Strategische basis voor vastgoedsturing

De strategische basis voor onze vastgoedsturing zijn de portefeuillestrategie op ondernemingsniveau en de wensportefeuilles op gemeenteniveau. In 2019 hebben we vastgoedsturing weer herijkt; deze bevat de kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor het beoordelen van de prestaties van ons vastgoed. Woningen die ondanks dagelijkse beheermaatregelen en planmatig onderhoud onvoldoende (gaan) presteren, maken onderdeel uit van de toekomstige transformatieopgave. Deze woningen hebben we het label renovatie of sloop gegeven. Ook kan een woning bestemd worden voor verkoop. Onderstaande tabel geeft weer welk aandeel van onze woningvoorraad onderdeel uitmaakt van de transformatieopgave.

Tabel: Vastgoedlabel van de verhuureenheden in de kernvoorraad en % transformatie

Gemeente	Doorexploiteren	Sloop	Verkoop	Totaal aantal zelfstandige woningen	Transformatie (sloop + verkoop)	Percentage Transformatie
Assen	6.463	910	391	7.764	1.301	17%
De Wolden	1.471		140	1.611	140	9%
Hoogeveen	169	8	66	243	74	31%
Meppel	379		35	414	35	9%
Midden-Drenthe	961		72	1.033	72	7%
Midden-Groningen	4			4	0	0%
Noordenveld	327		38	365	38	10%
Ooststellingwerf	1.690	267	185	2.142	452	21%
Westerveld	1.282		169	1.451	169	12%
Totaal zelfstandige woningen	12.746	1.185	1.096	15.027	2.281	15%
Percentage (%) strategie	85%	8%	7%	100%		

In deze tabel is toevoeging van (nieuwbouw)woningen en aankoop van woningen niet meegenomen. In de tabel staan uitsluitend reguliere zelfstandige eenheden.

4.2 Samenstelling van onze huidige woningvoorraad

Kernvoorraad per gemeente

In totaal hadden we 16.827 verhuureenheden op 31 december 2019. De kernvoorraad telt per ultimo 2019 15.027 zelfstandige huurwoningen. Bijna al onze woningen hebben een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 720,42 (prijsspeil 2019). Deze grens bepaalt of een woning bij het aangaan van een overeenkomst binnen de sociale huursector valt of in de vrije sector.

Tabel: Overzicht van de kernvoorraad (uitsluitend reguliere, zelfstandige woningen) naar nettohuurprijsklasse per gemeente op 31 december 2019

Gemeente	Goedkoop t/m €424,44	Betaalbaar laag (€424,45 t/m €607,46)	Betaalbaar hoog (€607,47 t/m €651,03)	Duur (€651,04 t/m €720,42)	Vrije sector > €720,42	Totaal
Assen	1.694	4.755	776	535	4	7.764
De Wolden	258	1.005	218	128	2	1.611
Hoogeveen	19	164	39	21		243
Meppel	29	240	36	107	2	414
Midden-Drenthe	162	790	50	31		1.033
Midden-Groningen	3				1	4
Noordenveld	67	137	36	125		365
Ooststellingwerf	572	1.312	145	113		2.142
Westerveld	195	991	182	83		1.451
Totaal	2.999	9.394	1.482	1.143	9	15.027

Verhuureenheden in beheer naar soort

Verhuureenheid	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Woningen	15.645	15.033	14.918	14.826	14.848	14.622	14.848	15.027**
Bijzondere woonvormen		362	361	365	364	428	*	*
Overige verhuureenheden	113	113	113	128	131	100	107	50
Intramurale zorgplaatsen	489	522	519	486	464	476	451	621
Bedrijfsruimten en maatschappelijk	50	97	98	99	98	98	97	100
Garages, parkeerplaatsen e.d.	1.193	1.180	1.190	1.202	1.132	1.112	1.056	1.029
Totaal Bezit	17.490	17.307	17.199	17.106	17.037	16.836	16.559	16.827
Verhuureenheden in beheer, maar niet in eigendom	13	16	16	16	16	16	16	16
Totaal 31-12	17503	17323	17215	17122	17053	16852	16575	16843

* = Niet meer als aparte verhuureenheid verantwoord. ** = Inclusief 66 woonwagens met standplaats of standplaats

4.3 Voorraadontwikkeling

Onze woningvoorraad wijzigde in 2019 doordat we woningen bouwden, verkochten, aankochten en sloopten. In onderstaand overzicht ziet u de ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente.

Tabel: Transformatie totale voorraad (verhuureenheden), overzicht per gemeente 2019

Gemeente	Stand op 31-12-2018	Nieuwbouw	Verkoop bestaand	Sloop*	Aankoop	Splitsing	Samenvoeging	Stand op 31-12-2019
AA en Hunze	20	0	0	0	0	0	0	20
Assen	7.997	226	-28	-44	135	3	-9	8.280
De Wolden	1.932	22	-14	0	0	1	-2	1.939
Hoogeveen	286	0	-3	0	0	0	0	283
Meppel	468	20	-3	0	0	0	-1	484
Midden-Drenthe	1.135	0	-6	0	0	0	0	1.129
Midden-Groningen	4	0	0	0	0	0	0	4
Noordenveld	438	0	-5	0	0	0	0	433
Ooststellingwerf	2.588	0	-10	-8	0	0	-1	2.569
Westerveld	1.691	0	-5	0	0	0	0	1686
Totaal	16.559	268	-74	-52	135	4	-13	16.827

* Betreft administratieve sloop (verhuureenheden uit exploitatie) en geen feitelijke sloop

Nieuwbouw

In 2019 leverden we 268 nieuwbouwwoningen op in Assen, Meppel en De Wijk. Dit is minder dan de 343 woningen die we ons hadden voorgenomen. Een deel van de geplande woningen wordt in 2020 opgeleverd, een klein restant in 2021. De vertraging in oplevering wordt deels veroorzaakt door gebruikelijke oorzaken, zoals afgifte van bouwvergunningen en bouwrijp maken. Daarnaast speelt een rol dat met name de arbeidsmarkt en de levering van bouwmaterialen onder druk staan.

Sloop

In 2019 sloopten we 52 woningen: 44 aan de Thorbeckelaan in Assen en 8 in het Haerenkwartier in Oosterwolde. In beide gevallen gaat het om herstructureringslocaties.

Aankoop

In 2019 namen we in Assen 134 huurwoningen en een garage over van Mooiland. Het gaat om de Amstelflat en 24 eengezinswoningen aan de Brunelstraat. Met de aankoop van de woningen behouden we deze voor de sociale huursector.

Verkoop

In 2019 verkochten wij 69 woningen uit de hiervoor gelabelde verkoopvoorraad. In 2018 waren dit er 81. Het aantal reacties dat we kregen op de koopwoningen was groot en de verkoop ging snel. De gemiddelde koopsom bedroeg €142.000 (2018: € 117.000).

Tabel: Overzicht aantal verkochte woningen per gemeente in 2019

Gemeente	Verkoop bestaand
Aa en Hunze	0
Assen	24
De Wolden	14
Hoogeveen	2
Midden-Groningen	0
Meppel	3
Midden-Drenthe	6
Noordenveld	5
Ooststellingwerf	10
Westerveld	5
Totaal	69

Tabel: Overzicht overige verkopen per gemeente in 2019

Gemeente	BOG	MOG	Grond	Totaal verkocht
Aa en Hunze				
Assen	4			4
De Wolden			1	1
Hoogeveen		1		1
Midden-Drenthe			1	1
Meppel				
Noordenveld				
Ooststellingwerf			1	1
Westerveld			2	2
Totaal	4	1	5	10

Overige verkopen

Naast huurwoningen verkopen we ook ander vastgoed, zoals bedrijfsruimtes, maatschappelijk vastgoed, ontwikkellocaties en garages. In 2019 verkochten we vier bedrijfsruimtes. In Assen deden we ruimtes in het complex De Nieuwe Kolk van de hand. In Hoogeveen verkochten we een maatschappelijke ruimte in het complex De Citroenvlinder. Ook verkochten we verschillende grondlocaties in de gemeenten De Wolden, Midden-Drenthe, Ooststellingwerf en Westerveld.

In 2019 kochten we drie Koopgarant-woningen terug en vonden hier weer een nieuwe eigenaar voor.

4.4 VvE-beheer

We verhuren ook woningen in complexen waar we het eigendom delen met anderen. In deze complexen regelt de Vereniging van Eigenaren (VvE) het onderhoud en de besluitvorming.

Hieronder staat het aantal VvE-complexen per gemeente, waarin wij een van de eigenaren zijn.

VvE's met woningen

Gemeente	Aantal VvE
Assen	16
De Wolden	1
Hoogeveen	2
Meppel	1
Midden-Drenthe	2
Noordenveld	0
Ooststellingwerf	3
Westerveld	2
Totaal	27

VvE's met alleen parkeerplaatsen

Gemeente	Aantal VvE
Assen	3
De Wolden	0
Hoogeveen	0
Meppel	2
Midden-Drenthe	0
Noorderveld	0
Ooststellingwerf	0
Westerveld	0
Totaal	5

4.5 Technische kwaliteit van onze woningen

Planmatig onderhoud

De prijsstijgingen in de bouw die zich in 2018 aandienden, zetten door in 2019. Enerzijds door een inhaalslag als gevolg van economische groei in de bouwsector en anderzijds als gevolg van toegenomen bouwkundige eisen uit hoofde van duurzaamheid en gasloze nieuwbouw. Een flinke prijsstijging, maar ook onze eigen ambities in relatie tot een realistische planning, dwong ons opnieuw naar onze prioritering van uitvoering te kijken. Om binnen de gestelde grenzen van de ICR te blijven, schraptten we een aantal geplande werkzaamheden met lage prioriteit. Voor al het noodzakelijke werk geldt dat we dit in 2019 realiseerden, of dat het staat gepland in de overloop van werkzaamheden van 2019 naar 2020.

Onderhoudskosten

In 2019 hebben we voor bijna 13 miljoen euro aan begroot planmatig onderhoud uitgevoerd. Ook hebben we voor bijna 7 miljoen euro een inhaalslag gemaakt met het uitvoeren van overlopend werk uit 2018. Hiermee komen de totale onderhoudsuitgaven in 2019 op bijna 20 miljoen euro.

Verduurzaming van onze woningen

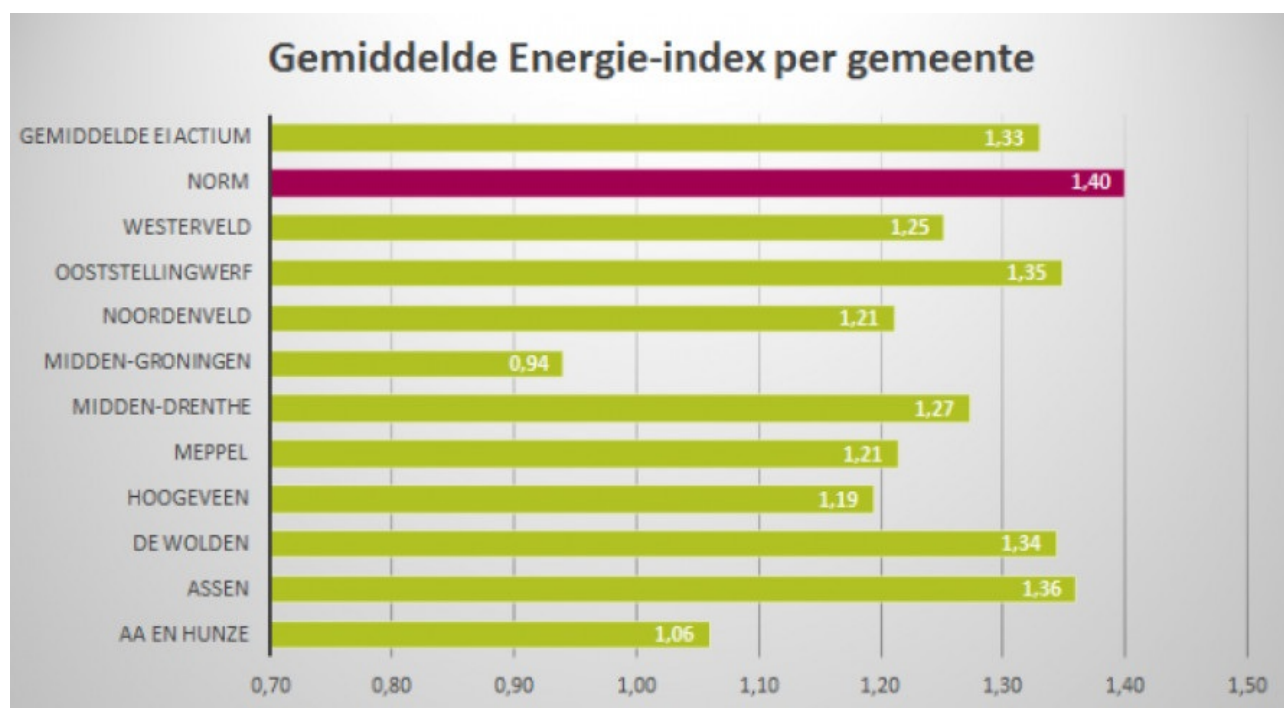
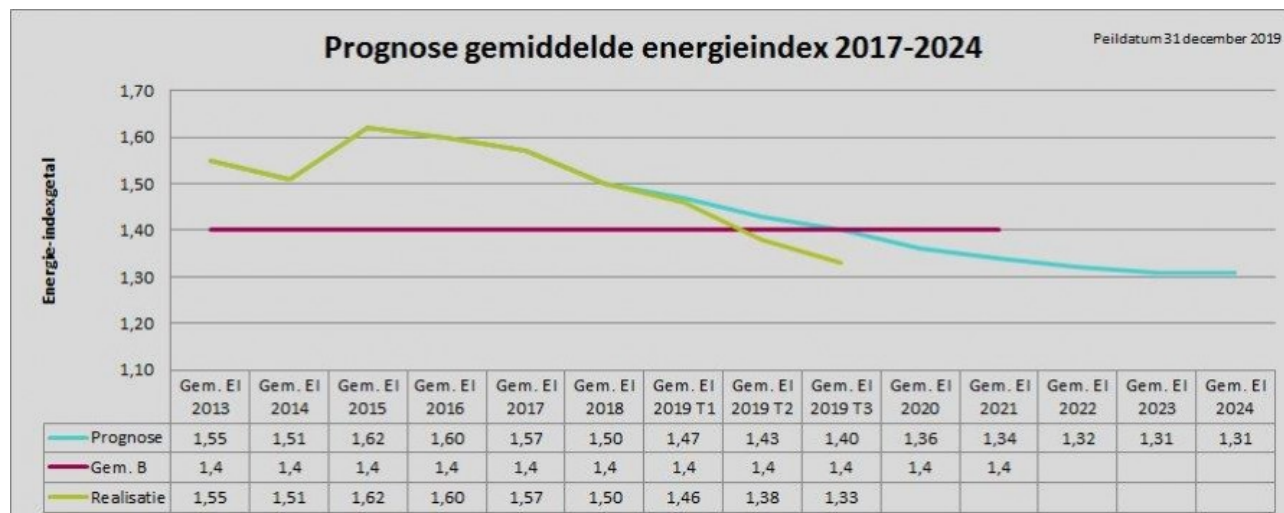
In 2019 hebben we 2.371 woningen verduurzaamd:

- Bij 25 woningen hebben we dakisolatie aangebracht en bij 5 woningen is de dakisolatie verbeterd;
- Van 240 woningen is de gevel geïsoleerd;
- 265 woningen zijn voorzien van bodemisolatie;
- Bij 1.836 woningen hebben we in totaal bijna 14.000 zonnepanelen geïnstalleerd.

4.5.1 Energielabels en energie-index

In 2019 behaalden we onze doelstelling van gemiddeld energielabel B in 2020 voor ons totale woningbezit en voor elke gemeente afzonderlijk. Een jaar eerder dan gepland. De gemiddelde Energie-index in 2019 kwam uit op 1,33. De grens van label B is 1,40.

- Grafiek 1 geeft de ontwikkeling van de energie-index weer.
- Grafiek 2 geeft de gemiddelde energie-index weer per gemeente (peildatum 31 december 2019)



4.5.2 Mutatieonderhoud & reparatieverzoeken

In 2019 zijn de activiteiten, zoals de uitvoering van reparatieverzoeken en het verlaten en betrekken van de woning, weer als zeer positief gewaardeerd. De uitdaging hierin blijft om onze dienstverlening steeds verder te optimaliseren en wellicht zelfs uit te breiden.

Een mooi voorbeeld van de uitbreiding van onze dienstverlening is de in 2019 gestarte pilot van het Langer Zelfstandig Thuis wonen voor onze oudere huurders. Middels dit pakket bieden wij een aantal hulpmiddelen aan waardoor onze oudere huurder, die vaak een hulpvraag heeft, langer in zijn of haar eigen woning kan blijven wonen.

Voor het verder optimaliseren van onze dienstverlening zijn wij eind 2019 gestart met een verbetertraject rondom het Verhuur Mutatie Proces. De doelen hierin zijn onder andere een hogere huurderstevredenheid, meer helderheid geven over wat huurders van ons kunnen verwachten en een beter gebruik van de automatiseringssystemen.



5. LEEFBAARHEID

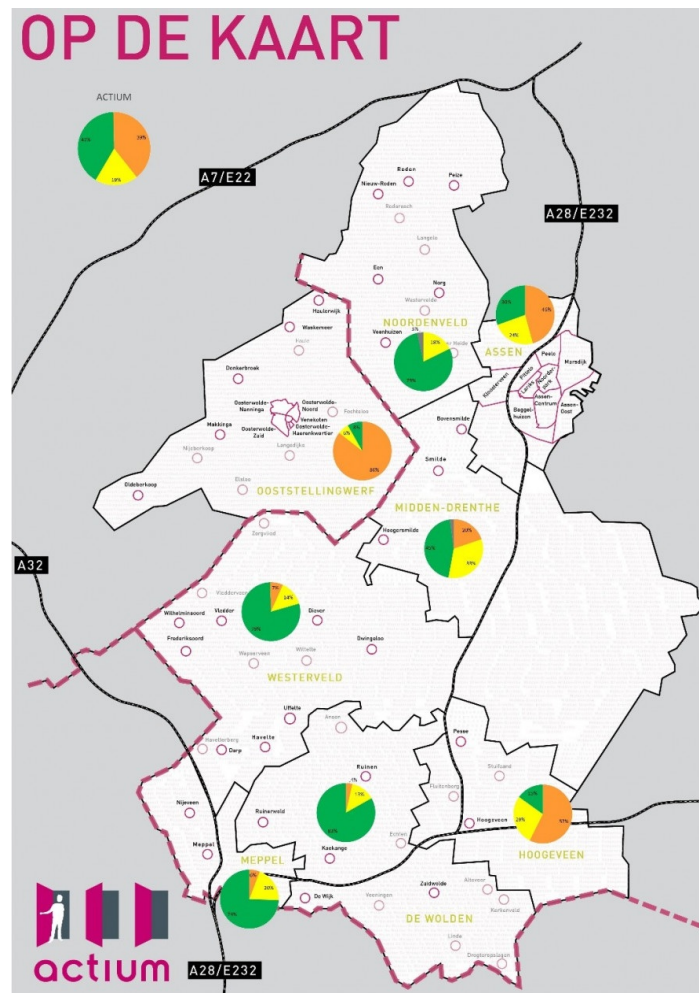


5.1 Leefbaarheidsprogramma

Wij zetten in op leefbaarheid daar waar dat (het meest) nodig is. We werken in ons hele werkgebied met een leefbaarheidsprogramma. De basis voor dit programma zijn de scores uit de Leefbaarometer, die het ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) tweejaarlijks publiceert. Deze scores koppelen wij aan onze eigen woningvoorraad. We nemen ons eigen werkgebied als maatstaf. Het leefbaarheidsprogramma helpt ons zo te bepalen waar, wat, met wie en hoe wij onze financiële en personele middelen inzetten.

Uitgaven leefbaarheid per gemeente

Gemeente	Totale uitgaven per gemeente
Assen	€ 800.000
De Wolden	€ 58.000
Hoogeveen	€ 16.000
Meppel	€ 16.000
Midden-Drenthe	€ 104.000
Noordenveld	€ 19.000
Ooststellingwerf	€ 135.000
Westerveld	€ 51.000
Totaal Actium	€ 1.199.000



We onderscheiden drie niveaus van inzet, met ieder een eigen palet aan activiteiten. Dit zijn:

1. Basis, in ons gehele werkgebied: onze basisinzet is gericht op schoon, heel en veilig wonen en op ongestoord woongenot. Met de basisinzet voldoen we aan de bepalingen in de Woningwet over het werken aan leefbaarheid.
2. Plus, passend bij de gele gebieden: We richten ons niet alleen op schoon, heel en veilig wonen, maar doen ook leefbaarheidsprojecten.
3. Plusplus, passend bij de oranje gebieden: Onze plusplus-inzet baseren we op wijkvisies met daaraan gekoppeld een

uitvoeringsprogramma.

De leefbaarheidsscore bereken we op basis van subscores op vijf dimensies, zoals de aanwezigheid van voorzieningen en de kwaliteit van de aanwezige woningen. In 2019 hebben we ons met name gericht op de gemeenten waar we beneden-gemiddeld scoorden op aan ons woningbezit gerelateerde dimensies. Dit zijn de gemeenten Assen, Midden-Drenthe en Ooststellingwerf.

Mijn Buurt Assen

Het afgelopen jaar bereikte Mijn Buurt Assen (MBA) met het gebiedsgericht werken een aantal positieve resultaten om de leefbaarheid in de buurten te verbeteren:

Verlenging samenwerking

Vlak voor de zomer van 2019 werd het samenwerkingsverband Mijn Buurt Assen van de gemeente Assen, Vaart Welzijn en Actium verlengd met 4 jaar.

Meer aanwezig in de wijken

- Om meer aanwezig en bereikbaar te zijn in de wijk zijn kwamen er in 2019 twee nieuwe Buurt Informatie Centra (BIC) bij in Pittelo en in Marsdijk.
- In Assen-Oost is een buurtschuur in ontwikkeling.
- In de wijken Kloosterveen, Baggelhuizen, Marsdijk en in het centrum kwamen vier nieuwe wijkteams. In alle wijken van Assen is nu een team met professionals beschikbaar.

Buurtinitiatieven

Sinds de oprichting in 2012 dienden bewoners ruim 400 initiatieven in bij MBA. Dit is een gemiddelde van ongeveer 60 per jaar. In 2019 zagen we een stijging in het aantal aanvragen, er werden bijna 100 initiatieven ingediend. We werken nauw samen met stichting Stila. Stila stimuleert de leefbaarheid te stimuleren in Assen

Participatie

- We zetten in 2019 meer online communicatie in om in contact te komen met bewoners. Persoonlijk contact blijft het belangrijkste uitgangspunt. Daarom gingen we “zonder agenda de wijk in” met wijk rondes, tentsessies en ff buurten
- De inzet van Mijnbuurtje.nl maakt dat mensen elkaar gemakkelijker kunnen vinden. Voor de wijk Lariks bereidden we met Mijnbuurtje.nl een pilot voor om samen met bewoners te kijken wat een onlineplatform voor de wijk kan betekenen. Het doel is om met buurtverbinders online- en offline-contact tussen bewoners te stimuleren.
- MBA biedt cursussen aan voor mensen die moeite hebben met lezen, schrijven en/of rekenen. Een aantal van onze medewerkers heeft een training gevolgd om signalen van deze problematiek te herkennen en op te pakken

Energietransitie als motor van wijkvernieuwing

In de Lariks is MBA betrokken bij de voorbereiding van de eerste gesprekken met inwoners rondom het project Energietransitie.

Experimenteren met een flexibele schil

Met een toenemend aantal netwerkpartners werkten we samen aan het verbeteren van de leefbaarheid. Het Platform Wonen Welzijn Zorg en MBA ontplooit samen activiteiten voor inwoners die weer zelfstandig gaan wonen. Met Werkplein Drentsche Aa en de Gemeentelijke Krediet Bank werden collega's van MBA opgeleid om de Voorzieningenwijzer aan te bieden.

Activiteiten leefbaarheid

Assen

- Jubileumfeest Ekke Faberflat
- Opening van het Beleefhuis voor ouderen
- Burendag in de Lariks
- Straatschildering Schilderswijk
- Opschoonactie Bremstraat
- Kennismakings-BBQ Diepstroeten
- Muurschildering van Tokkel in het centrum als onderdeel van een kunstroute
- Doe- en spelweek in de Molukse wijk
- Opschoondagen in de Oude Molenbuurt

- Aanpassen en herinrichting voortuinen aan de Hofstukken
- Opening buurt informatie centrum in Marsdijk
- Verschillende tentsessies met als doel kennismaking en informatie delen

Midden-Drenthe

- Opening huiskamer in 't Beurtschip in Smilde
- NLdoet: klussen en opknappen tuinen
- Tentsessies voor ontmoeting en kennismaking

Ooststellingwerf

- Opruimdagen Haerenkwartier
- Aanpassen tuin zorgcomplex Riemsoord Appelscha
- Bijdrage opknappen buurthuis Ravenswoud
- NLdoet: hulp bij inschrijven woningzoekenden

De Wolden

- Plaatsen bloembakken Ruinerwold
- Pilot De Voorzieningenwijzer

Westerveld

- Bijdrage buurtbemiddeling
- Pilot De Voorzieningenwijzer
- Pilot gezamenlijk huisbezoek met Welzijnsorganisatie bij incassobezoeken

Noordenveld

- Pilot De Voorzieningenwijzer
- Aanpak diverse tuinen

Hoogeveen

- Aanleg pleintje atrium Alteveerstraat

5.2 Sociale problematiek

Overlast wordt vaak veroorzaakt door sociale problematiek en heeft een negatief effect op de leefbaarheid. Wij voelen ons daar verantwoordelijk voor. Bij het oplossen van overlastsituaties treden wij initiërend, bemiddelend, faciliterend en adviserend op naar onze huurders en netwerkpartners.

Aanpak burenruzies

Wij bieden huurders de ruimte hun leven, leef- en woonomgeving zelf in te richten. Een goede leef- en woonomgeving draagt bij aan het voorkomen van burenruzies. Toch kunnen kleine ergernissen steeds hoger oplopen of onschuldige meningsverschillen uit de hand lopen. We doen dan eerst een beroep op de zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van onze huurders. We kunnen ook Buurtbemiddeling inzetten, waarbij getrainde bemiddelaars ruziënde burensamenlevingen helpen om het contact te herstellen en oplossingen te bedenken voor hun conflict. Deze methode werkt het best in een vroeg stadium en bij niet al te ernstige problemen.

Verward gedrag

De afgelopen jaren werd een beweging in gang gezet waarbij we kwetsbare mensen, die soms hulp nodig hebben om volwaardig aan de maatschappij te kunnen deelnemen, in buurten en wijken opvangen. Met het merendeel van deze mensen gaat het goed, maar het kan voorkomen dat iemand met verward gedrag overlast geeft, en daarmee een gevaar is voor zichzelf of zijn omgeving. Het is aan de gemeente om deze mensen te helpen, samen met zorginstellingen.

Netwerkpartners

Bij overlast en zorg doen we ook een beroep op onze netwerkpartners. We werken samen in Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ)-netwerken en in (op wijk- of kernniveau georganiseerde) buurt- en sociale teams. Doel is het signaleren van individuele problematiek. En van problemen en aandachtspunten die structureel van aard zijn en die een bredere en projectmatige aanpak vragen. In de netwerken werken we samen met gemeenten, politie en divers zorgpartijen.

5.3 Wonen en zorg

Een van de onderdelen van onze strategische koers is het programma wonen, welzijn en zorg. Met dit programma leveren we een belangrijke bijdrage aan de opgaven op het snijvlak van wonen en zorg:

Langer zelfstandig thuis wonen

In oktober 2019 openden we ons Beleefhuis. In dit huis krijgen ouderen voorlichting over hoe ze met kleine aanpassingen in de woning zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. In de eerste vijf maanden dat het Beleefhuis bestaat zijn er ruim 200 bezoekers geweest.

In dit Beleefhuis werken we samen met de WMO van de gemeente Assen en met wijkverpleegkundigen van zorgorganisaties en welzijnsorganisatie Vaart/Welzijn.

Langer zelfstandig thuis pakket

We ontwikkelden een pakket van kleine aanpassingen dat huurders die ouder en minder mobiel zijn gratis van ons kunnen ontvangen. Hiermee kunnen ze langer zelfstandig wonen.

We doen een pilot van een jaar. Er is veel belangstelling voor. In 2019 hebben we ruim € 155.000 uitgegeven aan kleine aanpassingen.

Innovatieprogramma Langer Thuis

Samen met de gemeente, zorgorganisaties en een welzijnsorganisatie in de wijk meldden we Noorderpark in Assen aan bij Platform 31. Doel is om te leren hoe we deze wijk kunnen inrichten en faciliteren in het Langer Zelfstandig Wonen. We zijn gestart met een onderzoek naar de geschiktheid van de woningvoorraad. Hierbij maken we gebruik van een tool (de beslisboom) van Bouwend Nederland, Aedes en Companen.

Met alle gemeenten maakten we werkafspraken over rollen en verantwoordelijkheden. Centrale vraag is hoe we ervoor zorgen dat we huurders zo goed mogelijk helpen bij hun vragen over woningaanpassingen.

Bijzondere doelgroepen

- We trainden medewerkers in het signaleren van laaggeletterdheid en hoe ze daarin hulp kunnen bieden.
- We ontwikkelden een training woonvaardigheden. Zorgorganisatie Cosis neemt deze training op in het programma Woonstart, dat cliënten voorbereidt op zelfstandig wonen.
- Met verschillende zorgorganisaties ontwikkelden we tussenvormen van wonen en zorg. Dit deden we om de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang goed te regelen. Soms realiseren we hiervoor nieuwbouw, maar we onderzoeken ook de mogelijkheden van extramuralisering van bestaande complexen.

Benutten van onze brugfunctie tussen maatschappelijke partners

In 2019 hebben we sterk ingezet op de samenwerking met stakeholders. We nemen actief deel aan en zijn mede-trekker van:

- Platform Wonen Welzijn en Zorg in Assen
- Welwozo Midden-Drenthe
- Kerngroep Weer thuis (actieprogramma)
- Mijn Buurt Assen (MBA)
- Samenwerking in Ooststellingwerf



6. PARTICIPATIE

& BELANGHEBBENDEN

6.1 Stem van de huurder

Adviesgroepen

We vinden het belangrijk dat onze huurders en woningzoekenden betrokken zijn bij de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van ons beleid en onze producten en diensten. Zo stemmen we onze beleidskeuzes en activiteiten beter af op hun behoeften, ervaringen en kennis. Dit komt de kwaliteit, effectiviteit en acceptatie van onze besluitvorming ten goede. Ook vinden wij het prettig dat huurders, al dan niet samen met ons, zelf aan de slag gaan om hun woon- en leefomgeving te verbeteren. Onze huurders leveren zo een positieve bijdrage aan een plezierig woonklimaat in hun gebouw, straat, buurt, wijk of dorp.

In samenwerking met huurdersplatform MEVM kozen we in 2017 voor het inzetten van een nieuwe vorm van huurdersparticipatie: een bewonersadviesgroep. Sindsdien gebruiken we deze vorm als we een onderwerp willen bespreken met een bredere groep huurders. De adviesgroepen zijn tijdelijk van aard en de samenstelling van de groep verschilt per onderwerp.

Adviesgroep spoedzoekers

In maart en april 2019 organiseerden we, samen met MEVM, een bewonersadviesgroep rond het onderwerp 'spoedzoekers'. In een reeks van vier avonden ging de bewonersgroep aan de slag met de vraag: *"Hoe kan Actium spoedzoekers helpen in hun zoektocht naar passende woonruimte?"*. Zo maken we gebruik van de ervaringen en inzichten vanuit de doelgroep zelf (de 'spoedzoekers'), andere huurders en professionals. De avonden werden begeleid door een onafhankelijke gespreksleider. De bewonersgroep bestond uit twaalf deelnemers, aangevuld met vier vertegenwoordigers van Actium en huurdersplatform MEVM.

Adviesgroep duurzaamheid

In het voorjaar van 2019 organiseerden we een bewonersbijeenkomst over het onderwerp duurzaamheid, ter voorbereiding op het formuleren van onze visie op dit onderwerp. We gingen met ongeveer tien huurders in gesprek over wat zij belangrijk vinden, wat wij zouden moeten doen en wat hun rol is als het gaat om duurzaamheid. De ervaringen en inzichten van de huurders namen we mee in het vervolgtraject.

6.2 Huurdersplatform MEVM

Het huurdersplatform Mit En Veur Mekoar (MEVM) vertegenwoordigt formeel de belangen van onze huurders. Daarom betrekken we de bestuursleden van MEVM actief bij ons beleid en onze dienstverlening. MEVM praat mee en adviseert ons gevraagd en ongevraagd over onze beleidskeuzes. In 2019 voerden wij regelmatig op bestuurlijk niveau overleg met MEVM. Onderwerpen die aan bod kwamen waren onder andere:

- de begroting;
- de jaarlijkse huuraanpassing;
- het activiteitenoverzicht 2020;
- de prestatieafspraken per gemeente;
- duurzaamheid;
- portefeuillestrategie.

In 2019 speelde MEVM een grote rol bij de voorbereiding van de invoering van het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas. Dit nieuwe systeem gaat in 2020 live. In dit project werken alle Drentse corporaties en huurdersorganisaties in co-creatie met elkaar samen.

Ook was MEVM in 2019 als volwaardige gesprekspartner betrokken bij de (meerjarige) prestatieafspraken die we maakten met de gemeenten. Vanuit die rol schoven ze regelmatig aan bij ambtelijke en bestuurlijke overleggen van gemeenten. Ook hielpen we MEVM bij het vinden van een bestuurdersondersteuner.

6.3 Bewonersorganisaties

Huurdersplatform MEVM is een belangrijke gesprekspartner voor ons. Tegelijkertijd hechten we ook aan andere contacten met huurders en woningzoekenden. We gingen regelmatig in gesprek met de vele bewonersorganisaties in ons werkgebied. Deze bewonersorganisaties zijn actief op dorps- en wijkniveau. Sommige bewonersgroepen zijn een bepaalde periode actief, anderen hebben een meer permanent karakter. We hielden contact met ongeveer 30 bewonersorganisaties.

6.4 Participatie bij onderhoud

Bewonersparticipatie bij planmatig onderhoud

- Gemiddeld voeren we eens in de acht jaar planmatig schilderwerk uit bij onze woningen. Meestal houden we de bestaande kleur, soms kiezen we voor een kleurwijziging. In dat geval kunnen huurders hierover meedenken. Afgelopen jaar voerden we bij één complex op verzoek van de huurders een kleurwijziging door.
- Bij het aanbrengen van isolerende maatregelen houden we voor het moment van uitvoering rekening met de wensen van de huurders. Ook is het soms nodig maatregelen te treffen voor bijvoorbeeld vleermuizen. We creëren dan ruimtes waar de vleermuis kan verblijven. Als iemand aangeeft bang te zijn voor vleermuizen, houden we hier rekening mee bij het kiezen van de nieuwe ruimte voor de vleermuizen.
- Afgelopen jaar kregen veel woningen zonnepanelen. Ondanks dat we dit zonder huurverhoging en zonder andere kosten voor de huurder doen, zijn er huurders die hier liever vanaf zien. We slaan hun woning dan over.
- Is het op basis van de technische levensduur nodig is om de badkamer, keuken of het toilet te vervangen? Dan kunnen bewoners kiezen uit verschillende opties, kleuren en soorten tegels. Ook mogen ze de werkzaamheden weigeren.

Bewonersparticipatie bij renovatie/nieuwbouw (woningbouw)

Renovatie- en nieuwbouwtrajecten lopen in het algemeen over meerdere jaren. We proberen bewoners zoveel mogelijk bij deze trajecten te betrekken. Zo ook bij de werkzaamheden in het Haerenkwartier in Oosterwolde. Om een goed beeld te geven van de manier waarop we bewoners betrekken, beschrijven we het gehele traject.

Haerenkwartier Oosterwolde

In de zomer van 2017 organiseerden we vier bijeenkomsten in het Haerenkwartier in Oosterwolde om met bewoners in gesprek te gaan over hun woning en wijk. Dit leverde veel ideeën, suggesties en plannen op. Ook onderzochten we de technische staat van de woningen en keken we naar de openbare ruimte, toekomstverwachting en leefbaarheid van de wijk. Daarna zijn we aan de slag gegaan met de ontwikkeling van de plannen. Dit deden we in samenspraak met een klankbordgroep van ongeveer 30 bewoners. Welke werkzaamheden er exact uitgevoerd zouden worden, was op dat moment nog niet bekend. Vanaf het begin hielden we rekening met de behoeften en wensen van de bewoners. Duurzaamheid was ook een belangrijk onderwerp.

Uiteindelijk werd besloten om een aantal woningblokken te slopen, meer openheid en ruimte in de wijk te creëren en zo de buurt aantrekkelijker te maken. De te slopen woningen worden vervangen door 44 nieuwe energie-neutrale en levensloopbestendige woningen. Hiermee spelen we in op de toenemende vergrijzing en komt er meer variatie in de wijk. Na dit besluit en de communicatie hierover aan de hele wijk, gingen we samen met de klankbordgroep aan de slag met de definitieve invulling van de geplande onderhoudswerkzaamheden aan de overige 127 woningen.

In april 2018 viel het definitieve besluit tot de renovatie van deze woningen. Daarna spraken bewoners, klankbordgroep en gemeente de wens uit om deze wijk op korte termijn aardgasvrij te maken. Wij hebben richting de bewoners aangegeven deze optie alsnog te willen onderzoeken. Daarvoor werd uitvraag gedaan bij zes partijen. De door deze partijen ingediende plannen beoordeelden we met de bewoners onder meer op betaalbaarheid en gebruikersgemak. Een van de partijen kwam met een heel vernieuwende oplossing: een duurzaam en energiezuinig huis in 35 werkdagen. Samen met de bewoners kozen we voor deze oplossing. Eind februari 2020 startten we met de bouw van 44 van deze levensloopbestendige woningen.

Bewonersparticipatie bij renovatie/nieuwbouw (zorg)

Bij het verbouwen van een zorgcomplex of (gedeeltelijke) nieuwbouw hiervan, hebben we niet direct te maken met de bewoners. Om wel zoveel mogelijk rekening te houden met hun wensen, werken we renovatieplannen van woonzorgcentra uit in overleg met het zorgpersoneel. Ook betrekken we de cliëntenraden bij de totstandkoming van de plannen.

We informeren de bewoners op tijd over wat er gaat gebeuren en wat dit voor hen betekent. Denk aan overlast tijdens de (ver)bouw of mogelijke (tijdelijke) verhuizing.

6.5 Samenwerking en afstemming met gemeenten

De Woningwet 2015 bepaalt dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

Prestatieafspraken gemeenten

Wij werken volgens een uniforme aanpak voor alle gemeenten. Wij maken (meerjarige) prestatieafspraken met de gemeente, op basis van de gemeentelijke woonvisie. De prestatieafspraken vormen de onderlegger voor het activiteitenoverzicht, dat wij jaarlijks uitbrengen.

Onderstaande tabel laat zien voor welke periode we prestatieafspraken hebben gemaakt met de gemeenten.

Prestatieafspraken gemeenten

Gemeente	Woonvisie	Vastgestelde prestatieafspraken over periode
Assen	Vastgesteld 2016-2020	2018-2022
Hoogeveen	Vastgesteld 2017-2020	2018-2022
Meppel	Vastgesteld 2016-2020	2018-2022
Midden-Drenthe	Vastgesteld 2017-2021	2018-2021
Noordenveld	Vastgesteld 2016	2019-2023
Ooststellingwerf	Vastgesteld 2017-2022	2018-2022
Westerveld	Vastgesteld 2019-2025	2020
De Wolden	Vastgesteld 2017-2022	2019-2023

Overzicht per gemeente van woonplannen en (meerjarige) prestatieafspraken per ultimo 2019

Bestuurlijk en ambtelijk overleg

Meerdere keren per jaar overleggen wij, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau, met de gemeenten in ons werkgebied. Drie keer per jaar doen wij dit in het kader van het maken en uitvoeren van prestatieafspraken. Aan deze overleggen nemen ook de huurdersvertegenwoordiging(en) en eventuele andere woningcorporaties deel.

6.6 Samenwerking en afstemming met maatschappelijke partners

We voeren minimaal 1 keer per jaar op bestuurlijk niveau overleg met onze maatschappelijk partners. Onderstaande tabel toont het aantal overleggen in 2019 per (zorg)organisaties.

De afgelopen jaren kwam het onderwerp 'Langer zelfstandig wonen' hoger op de gezamenlijke agenda te staan. Door het actieprogramma 'Weer Thuis' is onze samenwerking met zorgorganisaties voor cliënten met een psychische beperking nog beter geworden. Met dit programma ondersteunen we bewoners uit de Maatschappelijk Opvang of Beschermd Wonen die verhuizen naar een zelfstandige woning met voldoende begeleiding.

Bestuurlijk overleg maatschappelijke partners

	Bestuurlijk overleg
Van Boeijen	2
ZZWD	2
Lianté	2
Noorderboog	7
Cosis	2
GGZ	2
Leger des Heils	1
Interzorg	1
Totaal aantal bestuurlijke overleggen	19

A photograph of a modern office interior. The space features brick walls, large windows, and a mezzanine level with a glass railing. A person is walking on the mezzanine. The floor is covered with a dark, patterned carpet. A large, white, conical lamp is visible in the foreground. The overall atmosphere is bright and open.

7. BEDRIJFSVOERING

7.1 Strategische koers en programma's

Strategische koers

Het jaar 2019 was het tweede jaar waarin we werkten volgens onze strategische koers 2018-2021. Deze koers is dé leidraad bij ons denken en doen. Het is ons kompas, dat richting geeft aan de keuzes die we maken en de activiteiten die we uitvoeren. In ons dagelijks werk laten we ons inspireren door de drie pijlers uit onze koers; we hebben oog voor ieder mens, we gaan voor duurzaam en we zijn vernieuwend. De strategische koers biedt houvast, maar geeft ook voldoende ruimte om mee te bewegen met de wereld om ons heen. Zo kunnen we goed inspelen op ontwikkelingen en veranderingen.

Werken aan programma's

Een aantal opgaven uit onze strategische koers zijn groot en complex, met een lage voorspelbaarheid van aanpak en uitkomst. Dit komt door de snel veranderende maatschappelijke context. Deze opgaven kunnen we alleen realiseren als we in samenhang activiteiten initiëren en uitvoeren, binnen onze organisatie en met onze samenwerkingspartners.

We sturen hierop vanuit drie programma's, waarin we werken aan de volgende doelstellingen:

- Programma Wonen, Welzijn & Zorg: samen meer mensen (ouderen en kwetsbare doelgroepen) goed thuis laten wonen;
- Programma Vernieuwend Actium: meer lef, plezier, kennis en kunde om te blijven verbeteren en vernieuwen;
- Programma Duurzaam Actium: milieuvriendelijker wonen en werken.

De doelen uit de programma's zijn activiteiten door het jaar heen. U leest door het hele jaarverslag heen resultaten gericht op de pijlers.

Vanuit de programma's sturen we op samenhang van de activiteiten en houden we in de gaten of de programmadoelen in 2021 worden gehaald. De drie programma's liggen eind 2019 op koers. Wel merken we dat het balanceren is tussen wat de ambities van ons vragen en wat we als organisatie aankunnen. Dit leidt er toe dat we soms op verbeterpunten moeten versnellen of juist vertragen.

Meer lezen over onze programma's?

Kijk op www.hetjaarvanactium.nl/jaarplan2018/meerjarenprogramma of klik [hier](#).

7.2 Organisatieontwikkeling

Onder organisatieontwikkeling verstaan wij het proces waarbij onze medewerkers (en daarmee de organisatie als geheel) een groei doormaken. Daarmee verbeteren we ook onze dienstverlening en blijven we een organisatie die klaar is voor de toekomst.

Onze strategische koers als leidraad

In een maatschappij die steeds sneller verandert, waar het klimaat onder druk staat en waarin de woonwensen en levens van huurders niet voorspelbaar zijn, kunnen en willen wij niet stilzitten. Daarom blijven we innoveren, ontwikkelen, leren, zoeken en proberen. Omdat – zo is onze overtuiging – we die nieuwsgierige, lerende houding en lef nodig hebben om vooruit te komen. Onze strategische koers geeft ons richting in ons dagelijkse werk. Bij alles wat we doen hebben we oog voor ieder mens, op een vernieuwende en duurzame manier.

De lerende organisatie

We willen graag dat onze medewerkers met plezier en lef hun werk (blijven) verbeteren en vernieuwen, om zo goede producten en diensten voor onze huurders te realiseren. Hiervoor is kennis en kunde nodig en een werkomgeving waarin je je vrij voelt om je te ontwikkelen. Wij noemen dit ‘de lerende organisatie’.

Concrete leerprocessen

Ons dagelijkse werk zien wij als één groot leerproces. Leren doe je vanuit boeken en in opleidingen, maar je leert pas écht als je de geleerde kennis toepast in de praktijk. In 2019 namen collega's van verschillende afdelingen (onderdelen van) hun werkproces onder de loep. Hoe verloopt het proces, kunnen we het makkelijker voor onszelf maken en beter voor onze huurders en/of samenwerkingspartners? Hierbij leerden we een aantal vaardigheden, zoals het doen van goed onderzoek, het bedenken van verschillende ideeën, het experimenteren met nieuwe werkwijzen en het aanpassen daarvan waar nodig.

In 2019 organiseerden we voor de tweede keer een LAB; een proefomgeving waarin collega's uit verschillende teams samenwerkten aan twee thema's:

- hoe kunnen we van onze ontvangsthuis een logische, prettige en inspirerende plek voor bezoekers en collega's maken?
- hoe kunnen we onze huurders helpen zélf te verduurzamen, zowel in gedrag als in de woning?

Met de ideeën werd volop geëxperimenteerd. In onze hal probeerden we verschillende opstellingen uit, we betrokken een kinderraad bij het duurzaamheidsvraagstuk en we werkten aan een filmpje via een VR-bril, dat uitleg geeft over duurzame installaties in de woning. Via het LAB leren we de werkwijze die nodig is om vernieuwend te zijn: *praat met je doelgroep, toets je idee en begin klein*.

Dat leren moeilijk is, zien we ook. Het kost tijd, het kost moeite om bestaande patronen te doorbreken en soms blijkt een fantastisch idee in de praktijk toch niet te werken. Maar ook dat zijn waardevolle lessen. En des te fijner is het om successen met elkaar te delen. Een aantal ideeën uit het LAB van 2018 werd in 2019 succesvol uitgevoerd en/of uitgebreid; zoals het Beleefhuis (zie paragraaf 5.3), de aanstelling van een collega die zich richt op langer zelfstandig thuis wonen en een groep collega's die als *team #groendoen* collega's stimuleert om duurzamer te werken.

Ondersteunende leeromgeving en leiderschap dat leren versterkt

Vernieuwing ontstaat vooral in een werkomgeving waarin medewerkers zich vrij voelen om ideeën in te brengen, verschillende meningen en kennis uitwisselen en waar waardering is voor verschillen. We organiseerden in 2019 een kenniscarrousel, waarin collega's elkaar vertellen over (vernieuwende) projecten waaraan ze werken. Zoals de woontraining voor statushouders, het project Noorderboog, wijkvernieuwing in de Larijs, Drenthe Huurt en het Beleefhuis. We organiseerden ook kennissessies over het gebruik van data in ons werk, over duurzaamheid en over ‘de stem van de huurder’. Collega's die een opleiding volgden, organiseerden spontaan kennissessies om de opgedane kennis over te dragen op collega's.

Ook reflectie draagt bij aan een ondersteunende leeromgeving. In 2019 pasten we vijf keer een reflectiemethode toe op een praktijkcasus. We keken wat goed ging, wat beter kon en welke lessen we leerden. Deze lessen deelden we met alle collega's.

Onze leidinggevendenden stimuleren deze leeromgeving binnen de verschillende teams. Zij stellen tijd, middelen en ruimte beschikbaar voor experimenten en reflectie. De leidinggevendenden leren zelf ook. In 2019 startten we met een leiderschapssleerang. We volgden zes collegedagen over actuele thema's, zoals omgaan met complexiteit, het belang van vrije (denk)ruimte, leren leren en dynamiek in organisaties. Tussen de colleges door werken de leidinggevendenden aan hun persoonlijke ontwikkeldoelen en leren ze in kleine groepen via interview.

Vernieuwen met samenwerkingspartners

2019 is ook het jaar waarin we steeds meer sámen met partners vernieuwen. We initieerden en participeerden in een aantal innovatieve pilots, zoals Drenthe Woont Circulair, het actieprogramma Weer Thuis, Drenthe Huurt, Mijn Buurt Assen en in het dataLAB. We merken dat we er niet meer om heen kunnen; in complexe vraagstukken moeten we sámen optrekken, kennis delen en naar oplossingsrichtingen zoeken.

Verdere professionalisering

In 2019 hebben we wederom stappen gezet in het verbeteren en verder professionaliseren van onze sturing, beheersing en uitvoering.

Zo hebben we ons assetmanagement, overeenkomstig de gedachte van het DrieKamerModel, georganiseerd vanuit de vakgebieden: maatschappelijk, vastgoed en financiën. Drie medewerkers zijn geheel, dan wel gedeeltelijk vrijgemaakt om het assetmanagement binnen Actium te verbeteren. Dit leidt tot een betere sturing op het proces, met meer aandacht en daarmee meer kwaliteit van de keuzes die we op dit gebied maken.

Op het gebied van inkopen en opdrachtgeverschap bereiden we ons voor op de toekomst; van uitvoering en zelf doen, naar regie en ketensamenwerking. Om dit te bewerkstelligen hebben we nieuwe functies gecreëerd en de werkzaamheden anders ingeregeld. Deze organisatieontwikkeling zal in 2020 verder gaan. Voor vastgoedontwikkeling zijn we gestart met het opstellen van procesbeschrijvingen teneinde een verbeterd proces te ontwikkelen. Een mooi voorbeeld van de gezette stappen bij vastgoedontwikkeling is de verbeterde sturing op en prognose van kasstromen. Dit heeft onder meer geleid tot een hogere realisatie-index en betere inschatting van toekomstige kasstromen.

Ook de Raad van Commissarissen heeft samen met het MT zich laten inspireren en adviseren op het gebied van vastgoedontwikkelingen en mogelijke afwegingen bij investeringsbesluiten. Dit heeft onder meer geleid tot een herijking van het financiële beleid (zie hoofdstuk 8) en het investeringsstatuut en tot de totstandkoming van een eerste financieringsbeleid.

De ondernemingsraad heeft eveneens een verdere professionalisering doorgeemaakt. Zij hebben verschillende cursussen gevolgd. Bij voorkeur wordt in co-creatie samengewerkt tussen OR en de organisatie. .

7.3 Personeel

In 2019 zetten ruim 160 betrokken collega's (148,27 fte per ultimo 2019) zich dagelijks in voor onze huurders. Als het gaat om ons personeel kijken we vooruit: wat brengt de toekomst en hoe zorgen we dat onze medewerkers inzetbaar zijn en blijven? Wij vinden het belangrijk om te investeren in onze medewerkers: in hun kennis, vaardigheden en competenties, maar ook op het gebied van vitaliteit.

Opleidingen

We gaven in 2019 in totaal € 252.351 uit aan opleidingen. Onze medewerkers gaven hiervan € 71.847 uit via hun individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De investering in opleidingen steeg ten opzichte van voorgaande jaren. Gezien de ontwikkelingen die op ons afkomen, blijven we sturen op de (continue) ontwikkeling van onze medewerkers.

Ziekteverzuim

In 2019 bedroeg ons totale ziekteverzuim 3,6%. Het langdurig verzuim (langer dan een maand) lag op bijna 3%. Het totaalverzuimpercentage is ten opzichte van 2018 met 2% gedaald.

We stellen jaarlijks een vitaliteitsbudget beschikbaar, waarmee onze medewerkers kunnen werken aan hun vitaliteit. We willen hiermee proactief werken aan gezondheidsbevordering. Medewerkers krijgen 50% van de gemaakte kosten vergoed tot een maximum van 150 euro. 98 medewerkers gebruikten het vitaliteitsbudget voor onder andere sportabonnementen, sportkleding en gadgets.

Arbeidsmarkt

We merken de effecten van de economische groei en zien dat de arbeidsmarkt kansrijk is voor kandidaten. In 2019 namen 12 collega's afscheid en stroomden 12 collega's in. We stelden 20 functies vacant in 2019, zowel structurele als tijdelijke functies. Hiervan vulden we 13 in. Vijf vacatures stonden op 31 december 2019 nog open. Vacatures werden vervuld via interne doorstroming of externe werving. Voor de externe werving maakten we gebruik van onze social media, Loopbaaninitiatief en Noorderlink. Voor moeilijk vervulbare vacatures, bijvoorbeeld op het gebied van vastgoed, zetten we werving & selectiebureaus in.

Wat deden we?

Strategische personeelsplanning

We willen snel kunnen inspelen op de ontwikkelingen binnen en buiten Actium. Daarom is het nodig om flexibel te zijn in ons personeelsbestand. In 2019 startten we met een strategische personeelsplanning. We gebruiken hiervoor als basis de methode van Hanneke Moonen.

We voerden gesprekken met alle leidinggevenden en de ondernemingsraad over de externe en interne ontwikkelingen waar we de komende drie jaar mee te maken krijgen. Samen keken we wat dit betekent voor de benodigde kennis, vaardigheden en competenties.

Dit bracht leidinggevenden mooie inzichten over het (toekomstig) functioneren van hun afdeling en collega's. Zij gebruiken dit in waardevolle gesprekken met hun medewerkers over bijvoorbeeld ontwikkeling.

We werkten toe naar het benoemen van een aantal HR-speerpunten voor de organisatie, die we kunnen vertalen naar concrete activiteiten. Ook hier geldt het continue leerproces. We kwamen erachter dat er sprake is van differentiatie binnen de organisatie: verschillende afdelingen met verschillende typen mensen vragen om verschillende speerpunten. In 2020 vervolgen we de gesprekken met de team- en sectormanagers om tot passende specifieke speerpunten te komen.

Arbeidsmarktpositie

Voor bepaalde vakgebieden wordt het steeds lastiger om functies in te vullen. We willen graag in beeld zijn bij de jongere generaties. Daarom investeren wij in ons werkgeversmerk. We willen laten dat Actium een aantrekkelijke werkgever is.

In de tweede helft van 2019 is er daarom een werkgever-enquête uitgezet onder medewerkers. We vroegen onder andere hoe medewerkers het vinden om bij ons te werken, hoe ze Actium zien als werkgever, wat ze belangrijk vinden en hoe ze de toekomst zien. De resultaten gebruiken we om ons werkgeversverhaal te schrijven en ons werkgeversmerk verder te versterken.

Er is een begin gemaakt met initiatieven om onze onboarding (indiensttreding) te veranderen. Een adviseur HRM en adviseur communicatie hebben gezamenlijk een training gevolgd voor het werven van jong talent.

We boden in 2019 een stageplaats aan een tiental stagiaires: een taalstage aan statushouders en (snuffel)stages aan studenten van diverse MBO- en HBO-opleidingen.

We stelden een vacature open voor trainees (pas afgestudeerde HBO-ers of academici) met als opdracht het ontwikkelen van *'de duurzame woning voor toekomst'*. Ook hier merkten we de effecten van de gunstige arbeidsmarkt. Het lukte ons niet om deze functie in te vullen.

Arbeidsmarktcommunicatie

In onze arbeidsmarktcommunicatie passen we continu vernieuwing toe, passend bij de vacature. We zetten net als in 2018 foto's van onze medewerkers in en we experimenteerden met film en tools om de boodschap een gezicht te geven. Daarnaast maken we bewust de keuze voor het uitbesteden van de werving, in verband met krapte op de arbeidsmarkt of schaarste in het profiel van de gezochte medewerker.

Intern hadden we aandacht voor (nieuwe) medewerkers: in april organiseerden we een Sterk in je werk middag voor alle medewerkers. Nieuwe medewerkers kregen tijdens een 'Hé? en huh?'-sessie de gelegenheid om hun eerste ervaringen en ideeën met ons te delen.

ACT-POD-IUM

In 2019 zijn er, in het kader van ons ACT-POD-IUM, verschillende inspiratiesessies en bijeenkomsten georganiseerd om successen te vieren:

- In maart kwam Ergin Borova vertellen over de woningcorporatie van de toekomst (dit organiseerden we samen met Woonservice);
- In maart organiseerden we een week waarin dagelijks een film werd getoond, als onderdeel van een interessante collegereeks over ontdekkingen die op termijn ons leven ingrijpend zullen veranderen;
- In mei werden de ideeën uit het LAB gepresenteerd tijdens 'Collega's in the spotlights';
- In juli organiseerde een collega een bijeenkomst over Drenthe Woont Circulair;
- Eind oktober kregen we in een ICT-café van De Alliantie te horen hoe zij werken met data;
- In november spraken we elkaar tijdens de bijeenkomst 'Broodje woonplezier' over hoe we het woonplezier van onze huurders kunnen vergroten.

7.4 Informatie en automatisering

2019 stond voor Informatievoorziening en automatisering vooral in het teken van innovatie en vernieuwing.

DigiT®

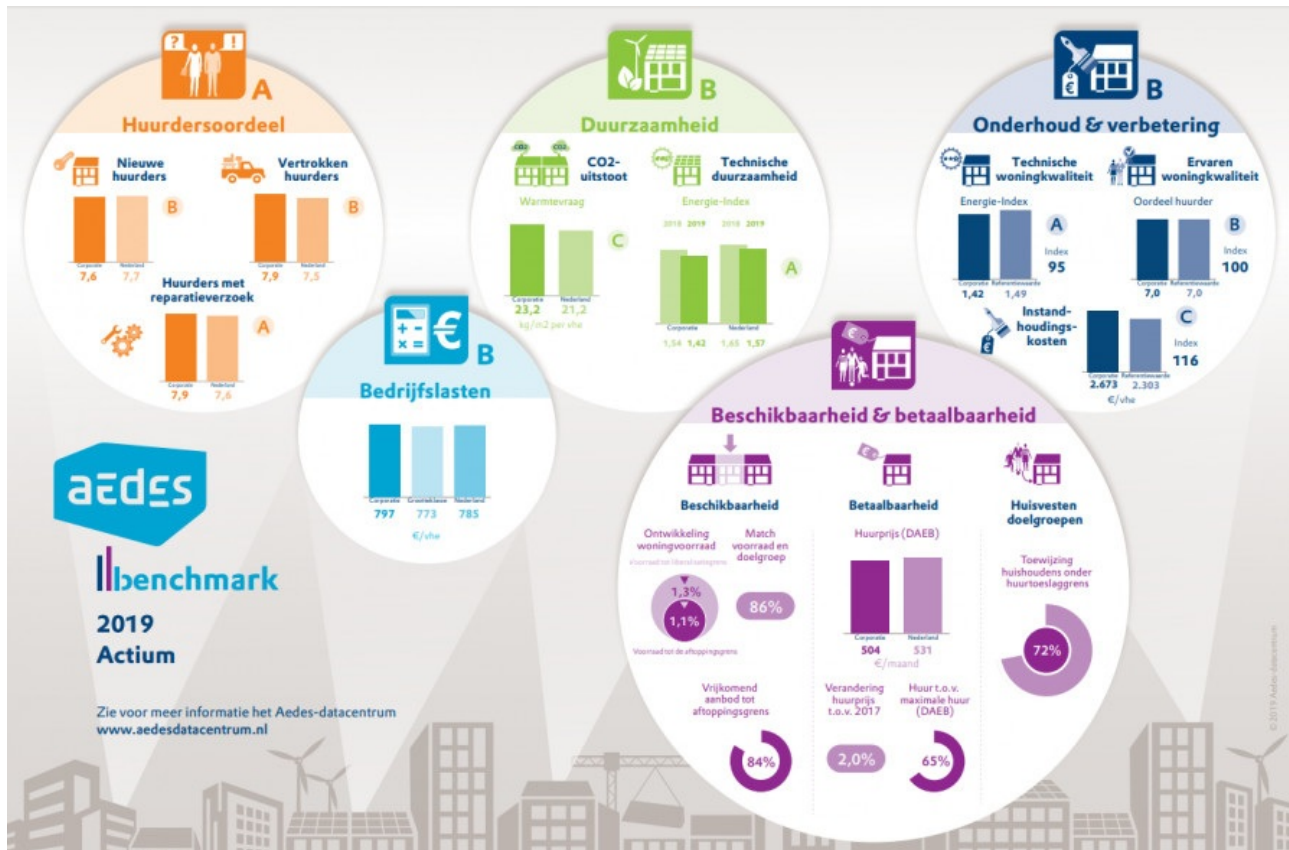
Vanuit het (deel)programma DigiT® legden we de focus op de kansen en mogelijkheden die Datagedreven werken en Big Data bieden:

- we ontwikkelden het bestaande Business Intelligence / Datawarehouse door;
- we maakten een start met de inrichting van een Actium Dataplatform. In dit Dataplatform verzamelen we data uit interne bronsystemen en uit externe bronnen op één centrale plek. Dit gebruiken we voor data-analyses, Power BI rapportages en het gebruik van krachtige data visualisatie hulpmiddelen. Dit stelt ons in staat om onze data-analyse en informatievraagstukken flexibel en doortastend aan te pakken. En te werken aan de ontwikkeling van datagestuurd onderhoud, voorspelling en meer gerichte en preventieve activiteiten;
- we realiseerden de noodzakelijke upgrade van het kernERP Empire naar release R17. Deze release biedt ook nieuwe mogelijkheden en functionaliteiten om bedrijfsprocessen verder te stroomlijnen en de samenwerking met partners/leveranciers verdergaand te digitaliseren en te automatiseren.

Een ander belangrijk project is de overgang van Woningnet naar het nieuwe regionale woonruimte verdeelsysteem Thuis Kompas. Thuis Kompas ging live op 28 april 2020.

7.5 Benchmarking en benchlearning

Ook in 2019 namen wij deel aan de Aedes Benchmark. Hiervoor leverden wij gegevens aan over het huurdersoordeel, bedrijfslasten, duurzaamheid, onderhoud&verbetering en beschikbaarheid&betalbaarheid. Daarnaast bezochten medewerkers uit verschillende sectoren diverse benchlearningssessies. Hierin worden ervaringen en ideeën uitgewisseld met andere corporaties. Deze sessies bevestigen dat het delen van ervaringen en kennis door iedereen als heel waardevol wordt ervaren. Een aantal nieuwe inzichten leidde ook daadwerkelijk tot aanpassingen in ons proces.





8. FINANCIËN

8.1 Financiële strategie

In 2018 herijkten we onze financiële strategie (toen genaamd: financieel beleid). Door alle ontwikkelingen bleek het in 2018 opgestelde beleid achterhaald. Denk aan de toenemende kostenstijgingen in de bouwsector, onze eigen verbeterde inzichten in ons bestaande vastgoed en de bijbehorende duurzaamheidsuitdagingen. Daarom zagen we ons genoodzaakt een verbeterslag in onze financiële strategie door te voeren. Dit ondanks het feit dat we wisten dat de toezichthouders nog bezig waren met de verdere doorontwikkeling van de financiële ratio's.

8.1.1 Positionering

In 2017 stelden we onze strategische koers 2018-2021 vast. We werken aan onze missie: een thuis voor onze huurders, nu en in de toekomst, waarbij we drie pijlers hanteren. Uitgangspunten uit deze pijlers die bepalend zijn voor onze financiële strategie zijn:

- We maken duurzame keuzes in ons vastgoed, in onze bedrijfsvoering en stimuleren duurzaam woon- en werkgedrag.
- We zijn daarom financieel solide,[...], en houden in onze processen en beleid rekening met de effecten op lange termijn.
- We werken altijd doelgericht en kostenbewust.

Deze uitgangspunten geven richting aan de financiële strategie.

Afgeleid van de strategische koers kunnen we onze financiële strategie als volgt omschrijven:

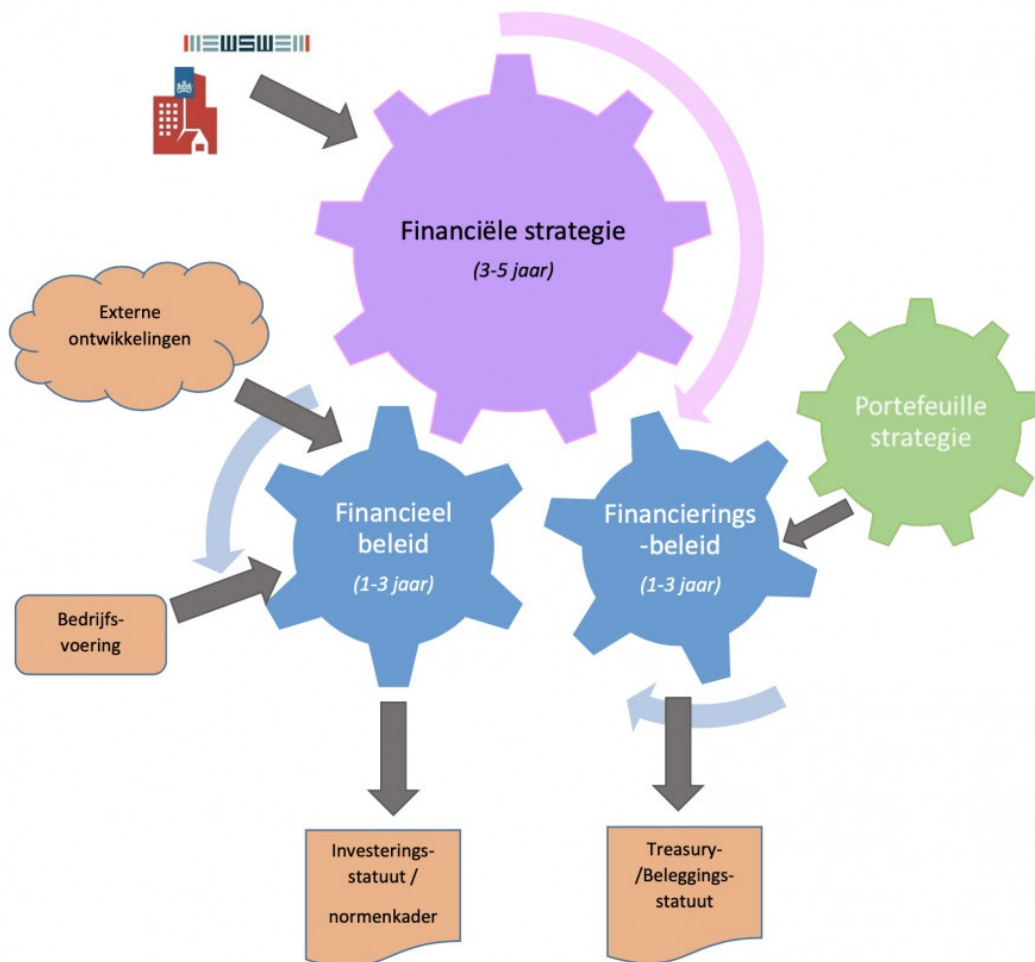
Onze financiële strategie heeft als doel Actium financieel solide en duurzaam te laten zijn en blijven, ook voor de lange termijn.

Onze financiële strategie moet de lange termijn financiële continuïteit van Actium waarborgen. Wij sluiten daarvoor aan bij de eisen die vanuit extern toezicht worden gesteld. Door rekening te houden met mogelijke risico's die we lopen en onze risicobereidheid stellen we onze eigen interne financiële ratio's vast. De interne ratio's lichten we in deze strategie verder toe.

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 vastgelegd in het financiële beleid. Daarbij blijft de financiële strategie boven alles randvoorwaardelijk.

Samenhang

De verbanden tussen de diverse strategie- en beleidsvormen vertaalden we in onderstaand overzicht:



8.1.2 Risicobereidheid

We kiezen ervoor om een risicomijdende corporatie te zijn. Dat is zichtbaar in onze 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. Deze lage risicobereidheid vertaalt zich onder meer in het aanhouden van een hogere financiële buffer dan voorgeschreven door externe toezichthouders. En een voorkeur voor een zekere bedrijfsvoering boven eventuele resultaatmaximalisatie. Dit leidde onder meer tot aanpassing van het fiscaal beleid, waarbij zekerheid in uitgaven overheerst.

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 onze strategie en ons beleid beïnvloeden. Dat brengt risico's met zich mee. In een bijlage bij het financieel beleid laten we zien wat de voor ons vastgestelde mogelijke risico's zijn. De risico's zijn beoordeeld op mogelijke impact en de kans dat het risico zich voordoet. Deze kwantificering gebruiken we vervolgens voor het bepalen van onze interne normen voor de twee financiële kengetallen ICR en solvabiliteit.

8.1.3 Kaders financiële strategie

Het hoofddoel van onze financiële strategie is het waarborgen van de financiële continuïteit binnen de vastgestelde kader vanuit wet- en regelgeving. Die continuïteit waarborgen we door sturing op onze financiële ratio's. Deze zijn vastgesteld vanuit de volgende subdoelen:

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 om daarmee ook 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 de waardecreatie.
5. We streven naar waardeontwikkeling door het stellen van rendementseisen aan investeringen.

Het scheppen van kaders vanuit de financiële strategie heeft als doel om richting te geven aan beleid en (meerjaren-) plannen. En is kaderstellend als het gaat om het bepalen van de maximale inzet voor het bereiken van onze doelen. Dit is alleen mogelijk wanneer we de financiële continuïteit kunnen waarborgen.

Sturing

Bij het maken van van keuzes voor de optimale inzet van onze kasstromen 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 het strategisch beleidsinstrument (SBI) 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. De invulling kunnen we vanuit verschillende beleidsgebieden invullen.

Bij het maken van de keuzes voor de optimale inzet van de kasstromen hanteren we de ICR (Interest Coverage Ratio, ook wel rentedekkingsgraad) als kader.

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. 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 ons eigen vermogen.

Het is daarom belangrijk goed inzicht te hebben in onze vermogenspositie en de ontwikkeling daarvan. Tevens 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.

Wij 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. Waardesturing in relatie tot financierbaarheid is nog steeds in ontwikkeling. Net als het beoordelingskader van de externe toezichthouders, waaronder de waarderingsgrondslag van het bezit. Dit, en het aanhouden van een extra buffer om eventuele risico's op te kunnen vangen, is voor ons reden om een hogere buffer aan te houden voor het eigen vermogen dan de minimale WSW-eisen.

Een andere norm die de (ontwikkeling van de) financiële continuïteit weergeeft, is de Loan to Value. Met name voor de financierbaarheid hanteren we de begrenzing van de Loan to Value. Deze ratio geeft de verhouding van het vreemd vermogen weer ten opzichte van de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op beleidswaarde. Ook hiervoor hanteren we onze eigen norm, die is afgeleid van de interne norm die we gebruiken voor de solvabiliteit. Zie het normenkader.

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-bedrijfslasten en eventueel de onderhoudslasten. Deze leggen we vast in het ondernemingsplan en worden ook jaarlijks in de (meerjaren-) begroting weergegeven. Eventueel herijken we de normen. Dit wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld en bij herijking vastgelegd in de kaderbrief. De kaderbrief is de start van de planning & controlcyclus en geeft richting aan het opstellen van het jaarplan voor het aankomende jaar. De (eventueel bijgestelde) normen zijn kaderstellend bij het opstellen van het jaarplan en de (meerjaren-)begroting.

Ad 4) Vermogensontwikkeling (dekkingsratio)

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 het vreemd vermogen in relatie tot de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit. Dit is het financieringsplafond. Deze bedroeg in het verleden onder borging van het WSW maximaal 50% van de WOZ-waarde. Dit is omgerekend naar marktwaarde in verhuurde staat (de nieuwe normstelling vanuit het nieuwe gezamenlijke beoordelingskader Aw en

WSW) circa 75% van de marktwaarde in verhuurde staat van het borgbare bezit (enkel DAEB-bezit). Gezien de afhankelijkheid van de markt voor de marktwaardebepaling hanteren wij hiervoor een lager financieringsplafond. Hiermee is er voldoende buffer om op tijd bij te sturen bij een (forse) waardedaling van de marktwaarden.

Ad 5) Rendementseisen 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. Die eisen een zekere portefeuillestrategie.

Vanuit de investeringszijde geldt het volkshuisvestelijke beleid. De begrenzing van de mogelijkheden wordt in eerste instantie bepaald door deze financiële strategie. De bewaking van het rendement van de bestaande portefeuille is uitgewerkt in het financieel beleid. Deze bepaalt voor een deel de gewenste eisen die we stellen aan de mutaties in de portefeuille. Per saldo moeten immers zowel de huidige als de toekomstige portefeuille de financiële continuïteit waarborgen.

We maken bij investeringsbesluiten gebruik van een financiële haalbaarheidstoets op basis van het gewenste direct rendement. Waarbij de minimale eisen worden bepaald middels de WACC-methodiek. Zowel de methodiek als nadere toelichting op het rendement zijn vastgelegd in het financieel beleid. In het investeringsstatuut is de uitwerking van het afwegingskader bij investeringsbesluiten opgenomen.

8.1.4 Normen financiële ratio's

In onderstaand overzicht staan de normen die wij hanteren voor de financiële ratio's. De normen van de externe toezichthouders (Aw en WSW) staan ook in het overzicht. Onze interne normen actualiseren we jaarlijks en leggen we vast in een apart hoofdstuk van het jaarplan en de meerjarenbegroting. De interne normen zijn minimaal gelijk aan de externe normen. Waar de interne normen afwijken van de externe normen, is dit in het financieel beleid onderbouwd.

Overzicht financiële ratio's

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
Loan to Value	max. 75%	max. 69%	max. 75%	max. 69%
Maximaal percentage van de nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde van het bezit				
Solvabiliteit	min. 20%	min. 26%	min. 40%	min. 40%
Minimaal percentage van het eigen vermogen in relatie tot het balanstotaal op basis van de beleidswaarde				
Dekkingsratio	max. 70%	max. 64%	max. 70%	max. 64%
Maximaal percentage van de nominale schuld ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit				

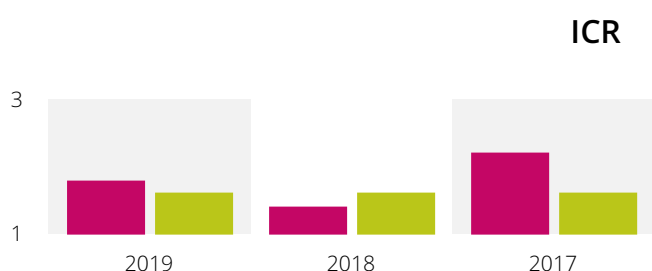
De externe normen hebben betrekking op de voorlopige normen van de Aw en het WSW als onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

8.2 Financiële positie en kengetallen

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de belangrijkste financiële ratio's per jaareinde 2019. De externe toezichthouders Aw en WSW publiceerden in 2018 een nieuw Verticaal toezichtsmodel. In dit model zijn de normen voor de financiële ratio's voorlopig bepaald. Onze interne normen bepaalden we in 2019 opnieuw. Deze interne normen zijn vastgelegd en toegelicht in het Financieel beleid 2019.

Interest coverage ratio

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

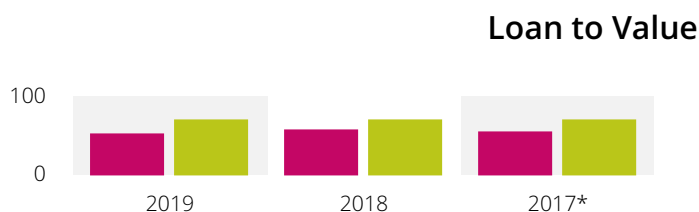


In 2019 realiseerden we een ICR van 1,79 (realisatie 2018 1,38). Dit was hoger dan de begrote ICR van 1,54.

Deze verhoging wordt deels verklaard door de bijsturing van eind 2018, waarbij de facturen van december 2018 sneller zijn betaald.

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 2019 komt uit op 51,0%. Wij hanteren intern een normwaarde van 69% (AW en WSW hanteren 75%).



** Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig de regelgeving geen vergelijkende cijfers beschikbaar ultimo 2017. Daarom is voor dit jaar de Loan to Value nog bepaald op basis van de bedrijfswaarde zoals ook opgenomen in het jaarverslag 2017.*

De daling van de Loan to Value komt door een sterk stijgende beleidswaarde. Daarnaast stegen ook de financieringen maar minder sterk dan de beleidswaarde.

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 2019 komt uit op 40,7%. De beleidswaarde is sterk gestegen door onder anderen aankoop en nieuwbouw. Hierdoor is het balans totaal ook sterk gestegen. Deze stijging komt maar deels terug in het eigen vermogen, waardoor de solvabiliteit iets is afgenomen.

De intern gehanteerde normwaarde is 26% (AW en WSW hanteren 20%).

Solvabiliteit

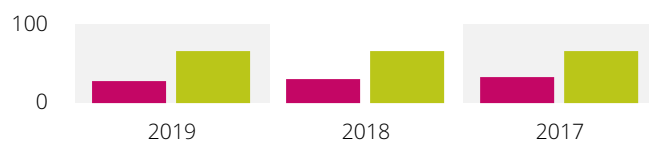


* Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig de regelgeving geen vergelijkende cijfers beschikbaar ultimo 2017. Daarom is voor dit jaar de solvabiliteit nog bepaald op basis van de bedrijfswaarde zoals ook opgenomen in het jaarverslag 2017.

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 64% (Aw en WSW hanteren 70%)

Dekkingsratio



De dekkingsratio daalde in 2019 verder van 28,1% naar 25,8%. Deze verbetering wordt veroorzaakt door een een fors gestegen post vastgoedbeleggingen. Dit komt met name door de sterke woningmarkt, waardoor de marktwaarden blijven oplopen.

8.3 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen

8.3.1 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

Met ingang van de jaarrekening 2016 moeten woningcorporaties de activa waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Dit is vastgelegd in de Woningwet.

De marktwaarde van onze activa bedroeg in 2019 € 1.679 mln. Deze berekening is gebaseerd op de basisvariant voor onze woningen, parkeerplaatsen en woonwagens en de full versie voor ons overig bezit (BOG, MOG, ZOG). In 2018 bedroeg de marktwaarde € 1.475 mln. Dit betekent een stijging van € 204 mln, oftewel een waardegroei van 13,8%. De waardegroei is grotendeels toe te schrijven aan de gunstige woningmarkt en de actualisatie van het handboek.

De stijging van de marktwaarde in 2019 van € 204 mln wordt verklaard door:

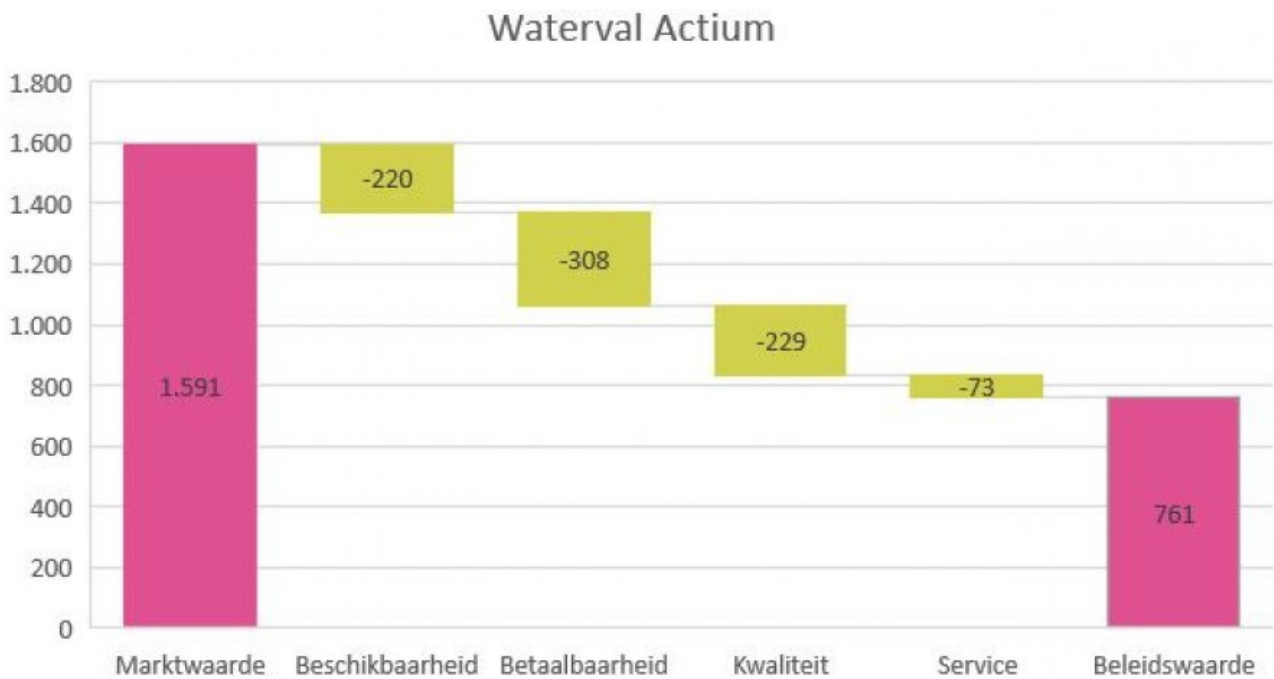
Ontwikkeling marktwaarde 2019 (x € 1 mln)

Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat 2019 (x € 1 mln)	
Nieuwbouw, aankoop en investeringen	50
Verkoop en sloop	-14
	36
Jaar opschuiving (2,60%)*	38
WOZ stijging (leegwaarde) handboek 2019 tov 2018**	47
Overige	83
Totale stijging 2019	204
* het handboek modelmatig waarderen marktwaarde rekent met een inflatie van 2,6%	
** aanname dat 50% van de marktwaarde wordt bepaald door de leegwaarde	

Beleidswaarde

De beleidswaarde* is berekend op basis van de marktwaardemethodiek. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt de huur na mutatie op de markthuur gezet en worden woningen uitgepand 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. Daarom hechten we meer waarde aan de beleidswaarde, waarbij de huren na mutatie ingerekend worden tegen de streefhuur. Dit geeft een daling van de marktwaarde van € 308 mln (betaalbaarheid). Daarnaast worden de woningen niet uitgepand in het kader van beschikbaarheid. Dit brengt een daling van de marktwaarde van € 220 mln. Tenslotte wijken onze kosten voor onderhoud en beheer af van de normatieve kosten die beleggers hanteren. Dit heeft onder meer te maken met de uitgaven die we doen in het kader van leefbaarheid en onze hogere onderhoudseisen. Voor onze onderhoudslasten bedraagt de afslag € 229 mln en voor onze beheerlasten bedraagt dit € 73 mln. Daarmee komt de beleidswaarde uit op € 761 mln.

* Betreft alleen de huurwoningen, voor alle niet woningen is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde



De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat zoals hiervoor toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een deel van het verticaal toezichtsmodel van de AW en WSW. In het jaar 2019 zijn de normen van onderhoud en beheer bepaald voor de beleidswaarde.

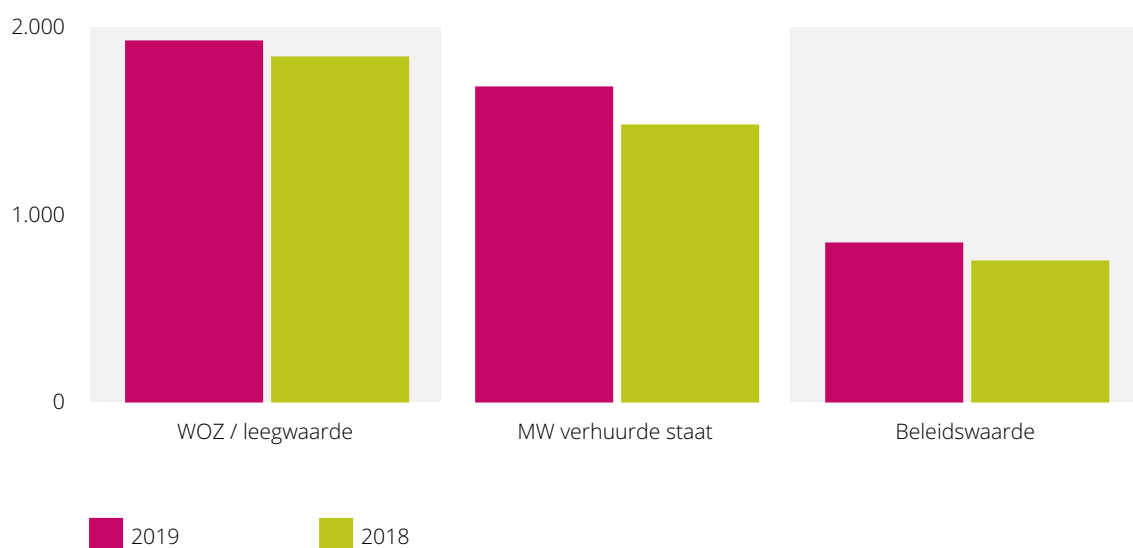
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat. Waarbij we in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting zoeken bij ons eigen beleid in plaats van uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed. En dus van het corresponderende deel van het vermogen dat we als gevolg van ons beleid niet of pas op zeer lange termijn kunnen realiseren.

WOZ waarde

De gemeenten hebben de waarde van ons bezit voor de onroerendzaakbelasting getaxeerd op € 1.930 mln (prijsspeil januari 2018). Volgens de jaarrekening 2018 bedroeg de WOZ-waarde € 1.841 mln (prijsspeil 1 januari 2017). Dit betekent voor 2019 een waardestijging van 4,8% voor het totale bezit. De WOZ-waarde van de gemiddelde woning steeg met 5,3%.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de waardering van de activa in 2019 bij toepassing van de verschillende waarderingsmethodieken.

Waardering van de activa 2019 (X €1 mln)



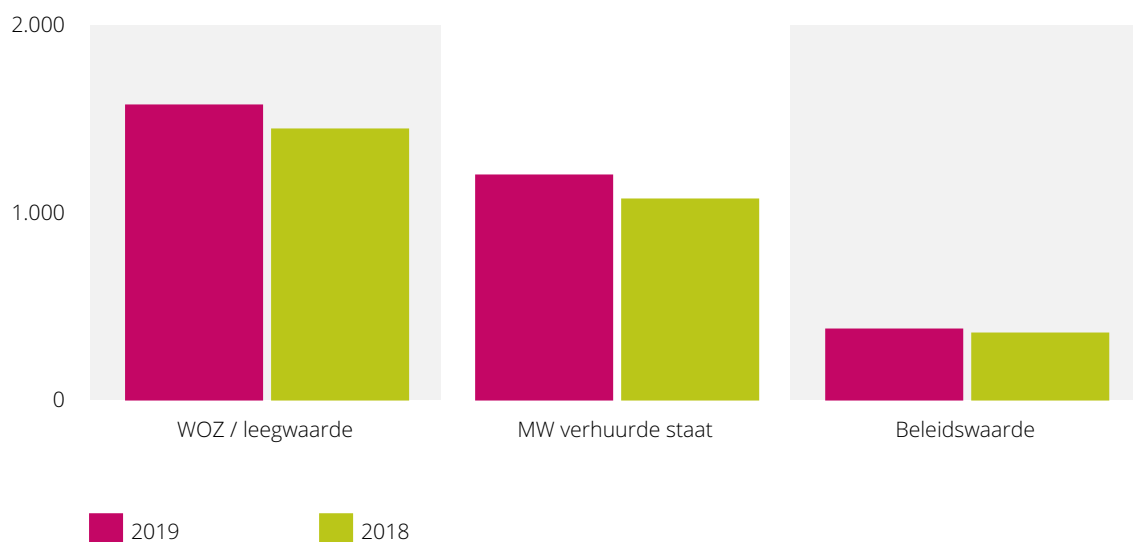
8.3.2 Waardeontwikkeling vermogen

Ons eigen vermogen is in 2019 met € 136 mln gestegen naar € 1.202 mln. Deze stijging bestaat uit een positief jaarresultaat van € 136 mln.

Het gerealiseerde resultaat over 2019 (€ 136 mln) is € 154 mln hoger dan begroot (-/- € 18 mln). Dit verschil is grotendeels te verklaren door de hoge toename van de waarde van de activa in exploitatie (realisatie € 136 mln ten opzichte van begroot -/-€ 30 mln). Verder was er sprake van een waardeverandering in de financiële vaste activa van -/- € 8 mln.

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

Eigen vermogen 2019



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

Het bestuur van Actium maakte 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. De marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 830 mln. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019, voor wat betreft de sociale huurwoningen, bestaat uit de volgende onderdelen:

(x € 1 mln)

Marktwaarde in verhuurde staat*		1.591
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	220	
Betaalbaarheid (huren)	308	
Kwaliteit (onderhoud)	229	
Beheer (beheerkosten)	73	
Subtotaal	830	
Beleidswaarde*		761

Dit impliceert dat circa 69% van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. In het bedrag van de afslag voor betaalbaarheid zit een aandeel als gevolg van de verhuurderheffing. Deze belastingheffing op sociale huurwoningen heeft een extra dempend effect op de waarde van het bezit.

Verklaring verschil eigen vermogen

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

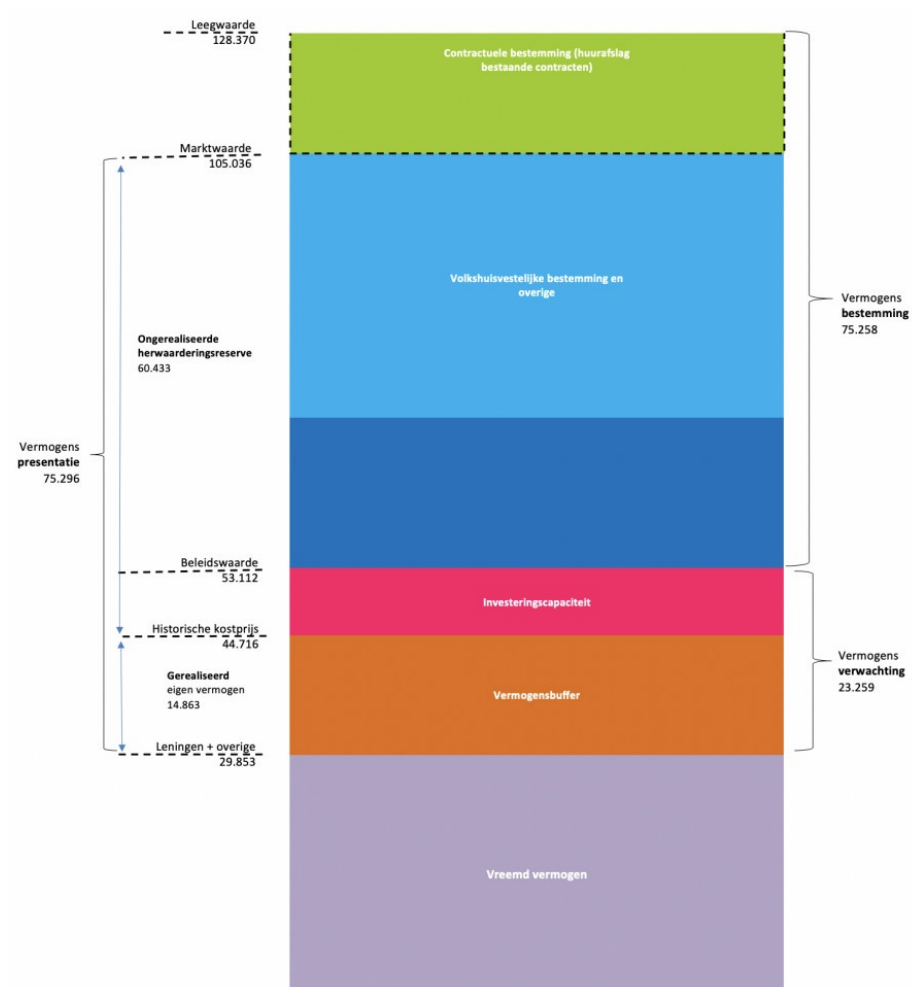
De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van winstmaximalisatie met markthuren of uitponden bij mutatie en minimale normen voor beheer en onderhoud. Wij hebben de maatschappelijke plicht om voldoende betaalbare woningen te (blijven) verhuren aan onze doelgroep. Deze woningen moeten voldoen aan onze 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 € 830 mln (circa € 52.000 per gewogen vhe). Dit is onze maatschappelijke inbreng.

Vermogensspecificatie per woning

Onderstaande figuur laat de opbouw van ons vermogen zien, gerelateerd aan de verschillende waarderingen, omgerekend naar de waarde per woning. Hieruit blijkt dat onze vrije investeringscapaciteit op basis van eigen vermogen € 8.403 per woning (2018: € 3.644) bedraagt en in totaal € 134 mln, in 2018 bedroeg dit € 24 mln.

Vermogensspecificatie per woning

Basis: eigen vermogen marktwaarde verhuurde staat per woning (x € 1)	75.190
Beschikbaarheid	-13.763
Betaalbaarheid	-19.268
Kwaliteit	-14.326
Service / leefbaarheid	-4.567
Eigen vermogen beleidswaarde	23.266
Investeringscapaciteit	-8.403
Noodzakelijke eigen vermogen buffer	14.863



8.4 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 2019 zijn:

Totale kasstroom

Bedragen in € x 1 mln

	Realisatie	Begroting	Verschil	Verschil in %
Operationele kasstroom	11	8	3	38%
(Des)investeringskasstroom	-43	-59	16	-27%
Mutatie liquide middelen	-2	7	-9	
Financieringskasstroom	-34	-44	10	

De totale financieringskasstroom is uitgekomen op €34 mln. Het verschil met de begrote kasstroom bedraagt -€10 mln. Dit betekent dat de leningschuld €10 mln lager uitkomt dan begroot.

Toelichting operationele kasstroom

De operationele kasstroom komt € 3,6 mln hoger uit dan begroot. Dit wordt vooral veroorzaakt door de volgende posten:

- Minder onderhoudsuitgaven (+€2,6 mln);
- Minder overige bedrijfslasten: belasting en verzekeringen (+€1,0 mln) en overige (+€0,8 mln);
- Vervallen van de saneringssteun (+€1,0 mln);
- Extra Vpb betaling (-€2,1 mln);
- Overige (+€0,3 mln).

Toelichting (des)investeringskasstroom

De investeringskasstroom komt €16,0 mln lager uit door:

- Uitstellen van nieuwbouwprojecten (+€7,4 mln);
- Uitstellen van woningverbeteringen en inkoopvoordelen (+€7,3 mln);
- Meer verkochte OGE's en grond en lagere verkoopkosten (+€1,1 mln);
- Overige (+€0,2 mln).

8.5 Financiering en Renterisicobeheer

8.5.1 Financiering

Het huidige Treasury- en beleggingsstatuut en Financieringsbeleid werden in 2019 vastgesteld.

Beleid

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

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

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

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

We zijn voor de financiering van de bedrijfsactiviteiten, dus ook voor investeringen, voor een belangrijk deel aangewezen op vreemd vermogensverschaffers. Doorgaans zijn dat de BNG en de Waterschapsbank. 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 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 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

Uit 2019 zijn onze materiële vaste activa (op beleidswaarde) voor 51% gefinancierd met vreemd vermogen. Van het schuldrestant van €435,2 mln eind 2019 plus mogelijkheid tot opname €7,5 mln, wordt €431,7 mln (97,5%) geborgd door het WSW. €11,0 mln (2,5%) wordt geborgd door gemeenten. De aflossingsverplichting 2020 is €9,2 mln en is verantwoord onder kortlopende schulden.

Naar aanleiding van de beoordeling van de financiële positie heeft het WSW op 24 juni 2019 verklaard dat wij voldoen aan hun eisen van kredietwaardigheid. Het borgingsplafond, wat het maximale bedrag aan geborgde leningen is, komt voor 2019 uit op €441,3 mln. Voor 2020 en 2021 is dit voorlopig €486,7 mln. Dit borgingsplafond is gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose 2019-2021.

In 2019 losten we een totaal van €18,4 mln aan leningen af: naast de reguliere aflossingen werd één lening vervroegd afgelost voor een bedrag van €1,3 mln. In 2019 zijn er 5 nieuwe leningen ontvangen met een totaal bedrag van €60,0 mln. Daarnaast is er een bedrag van €7,5 mln teruggeplaatst op de variabele roll-over leningen. Per saldo bedraagt de kasstroom uit financieringsactiviteiten €34,1 mln.

In 2019 trokken we geen leningen aan die nog gestort moeten worden in 2020 of volgende jaren.

De variabele roll-over leningen zijn op balansdatum 2019 niet volledig opgenomen. Er is totaal een bedrag van €7,5 mln teruggeplaatst. De leningenportefeuille bestaat uit 66 leningen van in totaal 6 geldverstrekkers.

8.5.2 Renterisicobeheer

Bescherming tegen renterisico

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

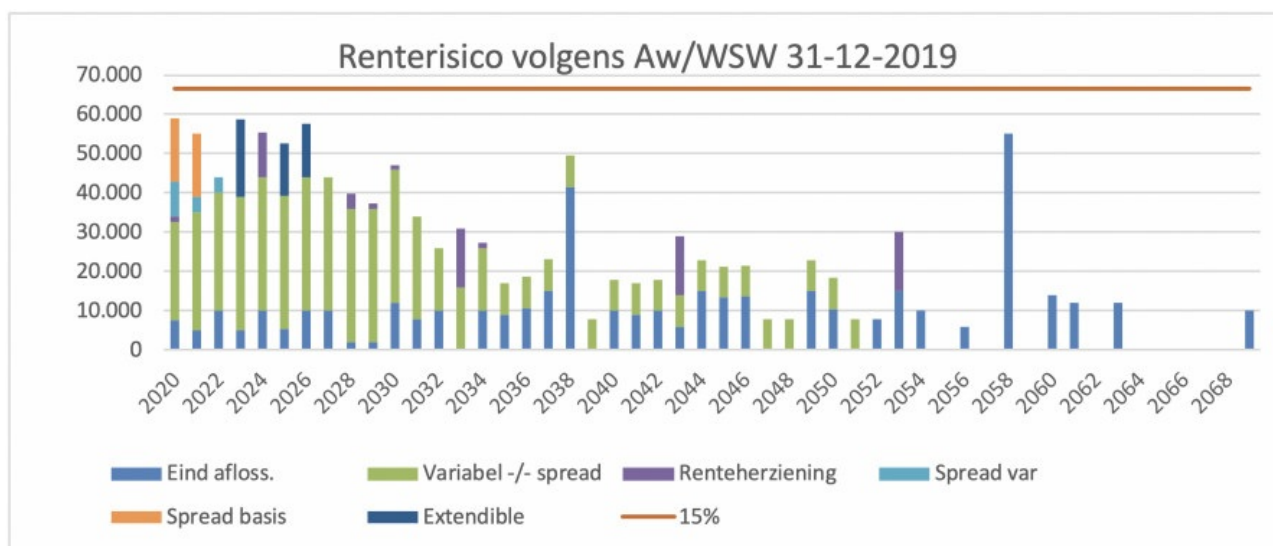
We maken daarbij gebruik van roll-over leningen met een variabele hoofdsom. Deze leningen kunnen wij op de door ons gewenste momenten aflossen en weer opnemen. Ultimo 2019 bestaat de leningenportefeuille voor 8% uit dit soort leningen. Deze kennen een renteconversie-moment van één maand. Daarnaast hebben wij twee roll-over lening met een vaste hoofdsom (2% van de leningenportefeuille). Uit de roll-over leningen kunnen renterisico's volgen. Om deze risico's af te dekken, maken we gebruik van de volgende derivaatproducten: embedded caps en embedded floors.

De variabele roll-over leningen zijn op balansdatum voor 78% 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 F&C, de medewerker P&C (uitvoerende) en een vaste externe adviseur (Zanders). De directeur-bestuurder en controller zijn als toehoorder aanwezig bij de vergaderingen van de TC.

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

De interne organisatie rondom derivaten is verder uitgewerkt in het treasury- en beleggingsstatuut (TS). Dit statuut is in 2019 vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC. Het TS wordt indien nodig jaarlijks geactualiseerd. 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. We brachten een functiescheiding in de treasury functie aan door de front- en de backoffice bij verschillende afdelingen en functionarissen onder te brengen.

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

8.6 Meerjarenperspectief

Onderstaande tabel laat de financiële ratio's zien voor de periode 2020-2024 (bron: Actium Jaarplan 2020, inclusief financiële meerjarenbegroting 2020-2024).

Financiële ratio's 2020 - 2024

Financiële kaders	2020	2021	2022	2023	2024
ICR(norm min.1,4 norm Actium min. 1,6)	1,68	1,79	2,27	2,08	2,23
Loan to Value (Beleidswaarde)(norm max. 75% Actium max. 69%)	54%	62%	62%	63%	65%
Solvabiliteit (Beleidswaarde) (norm min.20% Actium min. 26%)	41%	35%	33%	32%	30%
Dekkingsratio (Marktwaaarde) (norm max.70% Actium max. 64%)	30%	34%	33%	33%	34%

Belangrijke risicofactoren die zowel een gunstige als ongunstige invloed kunnen uitoefenen op het meerjarenperspectief zijn:

- Politieke ontwikkelingen (waaronder klimaatakkoord en huurprijsbeleid);
- Belastingen en heffingen (met name verhuurderheffing en belastingen zoals de vennootschapsbelasting);
- Consequenties wet- en regelgeving (bijvoorbeeld aangescherpte regelgeving ten aanzien van stikstof en PFAS);
- Markontwikkelingen in de bouwsector en het risico van prijsstijgingen;
- (Prijs-)ontwikkeling in de woningmarkt en de realisatie van de verkopen;
- Rente-ontwikkelingen op de kapitaalmarkt.

8.7 Verbindingen

We hebben één verbinding het Dingspel Assen B.V.. Dingspel Assen B.V. 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) 66,66 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 en dat de geldleningen uiterlijk lopen tot 1 januari 2020.

Dingspel Assen BV is niet geconsolideerd meegenomen in de jaarrekening. In 2018 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 2019 bedraagt € 15.235 positief. In 2018 was dit € 11.195 positief. Het resultaat wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van Dingspel Assen BV. Voor het aandeel in het negatieve vermogen van Dingspel namen wij geen voorziening op omdat wij ons niet aansprakelijk stelden voor de schulden die door Dingspel zijn aangegaan.

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

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

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

Naam	Zetel	Maatsch. kapitaal	Gestort kapitaal	Deelname	Type deelneming
Dingspel Assen BV	Assen	90000	12000	66,67%	Vastgoedontwikkeling



9. RISICOPARAGRAAF

9 Risicoparagraaf

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

Risicomanagementbeleid

In 2016 stelden we ons risicomanagementbeleid vast. Daarin legden we onder meer de gemaakte beleidskeuzes en de verantwoordelijkheden over het risicomanagement vast. Sinds 2016 is het risicomanagement geïntegreerd in onze planning&control-cyclus. In tussentijdse rapportages doen we verslag van de voortgang van de realisatie van onze doelen en geven we een financiële verantwoording. Ook leggen we in deze rapportages verantwoording af over risico's en beheersmaatregelen. De risico-inschatting en de werking van de beheersmaatregelen worden op deze wijze periodiek beoordeeld en waar nodig herijkt. Door het uitvoeren van interne audits, gebaseerd op risk-based auditing, beoordelen we beheersmaatregelen op hun opzet, bestaan en werking.

Risicobereidheid

Wij zijn van oudsher een risicomijdende corporatie. Dat is terug te zien in onze 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. Deze lage risicobereidheid vertaalt zich onder meer in het aanhouden van een hogere financiële buffer dan voorgeschreven door de externe toezichthouders. Ook hebben we een voorkeur voor een zekere bedrijfsvoering in plaats van een eventuele resultaatmaximalisatie.

In 2019 herijkten we onze risico-inschatting. Dit heeft geleid tot een aanpassing van onze normen in het financieel beleid. In het vorige hoofdstuk is dit nader toegelicht.

Soft controls

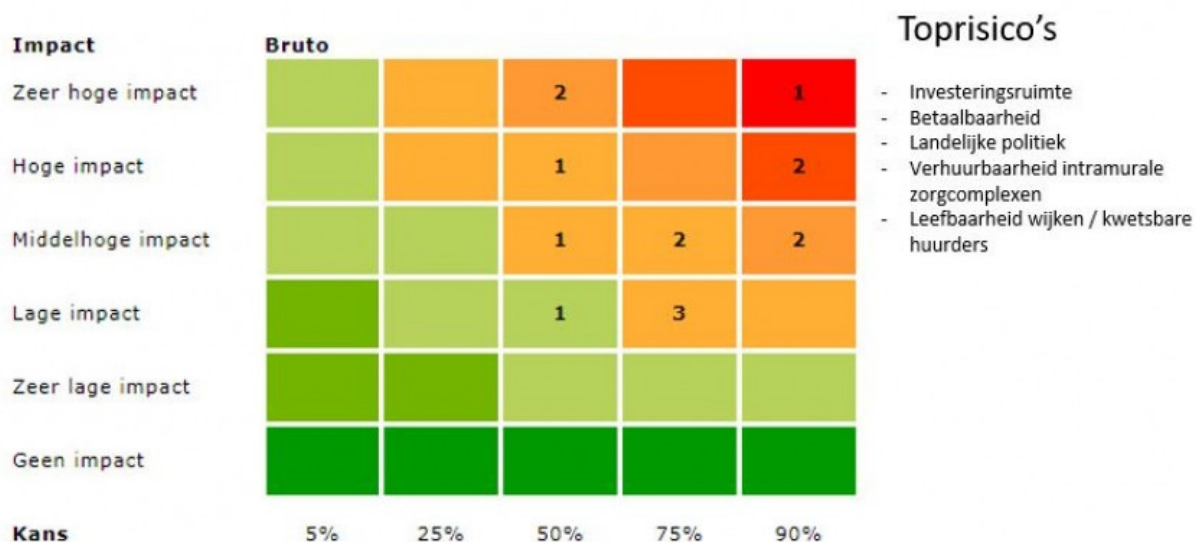
Hoewel we geen expliciet systeem voor het vastleggen van soft controls kennen, zijn we ons zeker bewust van het belang hiervan. Het is de basis voor een goed werkend risicomanagementbeleid. Ons uitgangspunt is dat risicobeheersing voor een groot deel wordt bepaald door gedrag. Een belangrijke soft control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

In 2019 wilden we onze soft controls meer inzichtelijk maken. Daarom hebben we een overzicht opgesteld met alle afspraken, middelen en werkwijzen die we nu, maar ook de afgelopen jaren hebben toegepast en uitgevoerd, die laten zien hoe wij onze soft controls hebben ingericht.

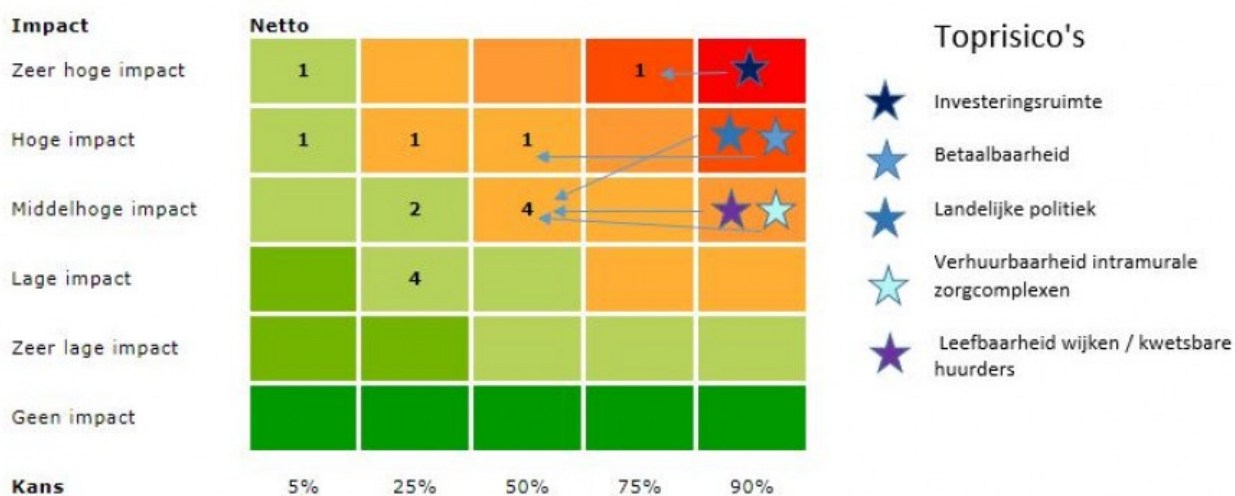
Strategische risico's

Onze nieuwe strategische koers was in 2018 aanleiding tot het herijken van onze strategische risico's. Vanuit de afspraak dat we minimaal één keer per jaar de strategische risico's herijken en bespreken met de RvC, hebben we ook in 2019 een herijking uitgevoerd. Met uitzondering van een aantal details bij de uitwerking van de risico's, zijn er geen aanpassingen aangebracht.

Onderstaande tabel geeft de bruto risicomatrix weer.



Voor ieder risico zijn maatregelen benoemd waarmee we ze proberen te beheersen. Dit kunnen bestaande, werkende of nog te implementeren maatregelen zijn. Onderstaande matrix geeft inzicht in de risico-inschatting, rekening houdend met de al werkende beheersmaatregelen. Voor de 5 –toprisico's (in bovenstaande tabel de risico's met de hoogste kans) is de beweging van bruto naar netto inschatting weergegeven in onderstaande overzicht.



Toelichting belangrijkste risico's

We hebben een 'top vijf' benoemd, op basis van de ingeschatte kans dat dit risico zich voordoet en de mogelijke impact ervan. Het gaat om de volgende risico's:

- **Investeringsruimte** - De kans bestaat dat wij onze investeringsopgave niet kunnen realiseren als gevolg van gewenste investeringen in duurzaamheid in combinatie met de gevraagde uitbreidingsopgave, stijgende bouwkosten en stijgende bedrijfslasten.
- **Betaalbaarheid** - Investerings als gevolg van economische ontwikkelingen, duurzaamheidsambities en woningmarktontwikkelingen kunnen leiden tot huurverhogingen, wat een risico met betrekking tot de betaalbaarheid van onze woningen met zich meebrengt.
- **Landelijke politiek** - We kunnen te maken krijgen met regels, heffingen en besluiten met een nadelig effect, zoals:
 - duurzaamheidsambities die onvoldoende kunnen worden waargemaakt in verband met technologische ontwikkelingen en financiële haalbaarheid;
 - de verslechtering van de leefbaarheid in wijken (gemengde wijken verdwijnen) door de inperking van het domein van de corporatiesector (door passend toewijzen en de beperkingen van de woningwet).
- **Verhuurbaarheid intramurale zorgcomplexen** - De kans bestaat dat intramurale zorgcomplexen onbetaalbaar worden en de

financiële stabiliteit van de zorgaanbieders onder druk komt te staan met als gevolg leegstaand vastgoed en dalende huuropbrengsten.

- **Leefbaarheid wijken / kwetsbare huurders** - Cumulatie van kwetsbare groepen in wijken (zorgbehoevenden, mensen met verward gedrag, financieel afhankelijken, statushouders) kan leiden tot een verminderde leefbaarheid.

Tactische en operationele risico's

In 2019 zijn we verder gegaan met het versterken van het operationele risicomanagement. Voor een meer integrale benadering is besloten om procesmanagement vanuit afdelings-overschrijdende procesketens in te richten. Een aantal procesketens is inmiddels van start gegaan en de eerste positieve resultaten zijn zichtbaar. Er is meer begrip voor elkaars werk en de medewerkers dragen zelf procesverbeteringen aan en werken deze uit. In 2020 gaan we hiermee verder, waarna we voor de belangrijkste processen de operationele risico's en beheersmaatregelen herijken. Onderdeel van het operationeel risicomanagement betreft de uitvoering van het controlejaarplan, dat tot stand komt vanuit geïdentificeerde risico's en actuele ontwikkelingen. Meer dan voorheen geven we aandacht aan het formuleren en monitoren van verbetervoorstellen.

Pandemie-risico's

Nadat de korte termijn acties in de bedrijfsvoering waren uitgezet, is gestart met een risico-inventarisatie op de mogelijke gevolgen van de corona-crisis voor Actium. De risico's zijn in beeld gebracht en voor de belangrijkste risico's zijn een aantal scenario's uitgewerkt die inzicht geven in de consequenties op onze financiële ratio's. Naast een aantal operationele risico's onderkennen wij de volgende risico's met mogelijk materiële impact op onze financiële ratio's:

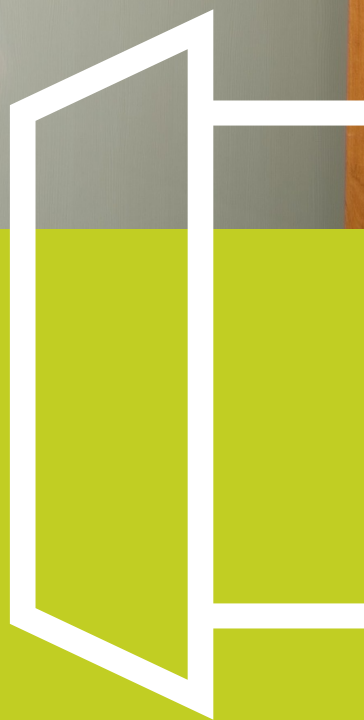
- Het risico op waardedaling van onze vastgoedportefeuille waardoor onze investeringscapaciteit afneemt en we niet aan onze uitbreidingsopgave kunnen voldoen. We zullen deze ontwikkeling blijven volgen en in scenario's uitwerken. Afhankelijk van het scenario kan de impact hiervoor hoog worden.
- Het risico op huurachterstanden neemt toe als gevolg van wegvallen van inkomsten van onze huurders. We treffen een aangepaste regeling voor huurders die kunnen aantonen dat ze betalingsproblemen hebben als gevolg van het corona virus. We schatten de financiële impact op het totaal resultaat als laag in.
- Op het moment dat de overheidsmaatregelen leiden tot het stilleggen van projecten en onderhoudswerkzaamheden kan dit leiden tot financiële druk bij leveranciers en aannemers waardoor de kans op faillissementen groter wordt. In dit scenario worden projecten mogelijk duurder en de doorlooptijden langer, een inschatting van de impact is lastig te geven. We blijven de ontwikkelingen volgen.

Dit scenario maakt het waarschijnlijk dat we de prestatieafspraken op onderdelen niet halen. In de afstemmingen met stakeholders hebben we hier aandacht voor.

De ontwikkelingen en maatregelen rondom de corona-crisis zijn nog volop in beweging. De risicoanalyse, maatregelen en scenario's blijven in deze situatie regelmatig onderwerp van gesprek.

A man with a beard and short brown hair, wearing a light blue button-down shirt and grey trousers, stands smiling in a doorway. The doorway is framed by light-colored wood. To the left, a glass-walled office interior is visible, featuring a desk with books and a large green plant. The background to the right is a plain, light-colored wall.

10. BESTUURSVERSLAG



10 Bestuursverslag

Voor u ligt het bestuursverslag, als onderdeel van het jaarverslag 2019 van Actium. Het betreft het tweede jaar van onze strategische koers. Een jaar waarin we veel gerealiseerd hebben.

Missie en strategische pijlers

Onze missie; een thuis voor onze huurders nu en in de toekomst! Waarbij drie pijlers ons kompas zijn bij ons doen en laten.

- *We hebben oog voor ieder mens:* iedere huurder is uniek en heeft zijn eigen behoeften. Huurders weten zelf het beste wat ze nodig hebben om van hun huis een thuis te maken.
- *We zijn vernieuwend:* we hebben het lef om anders te denken én anders te doen. Door de wereld van onze huurders centraal te stellen en niet te denken vanuit regels en procedures komen we los van gebaande paden. We hebben daadkracht en pakken de ruimte om nieuwe inzichten en ideeën ook daadwerkelijk in praktijk te brengen. Dit doen we doelgericht en kostenbewust.
- *We gaan voor duurzaam:* we zijn milieubewust en toekomstgericht. We leven op een mooie planeet, waarop we zuinig willen zijn. Voor onszelf en voor volgende generaties. Duurzaam betekent voor ons ook toekomstbestendig zijn. De behoeften en wensen van toekomstige huurders kunnen anders zijn dan die van de huidige. Hier spelen we tijdig op in

Werkgebied

Ons werkgebied strekt zich uit over Drenthe en een stukje van Friesland. We zorgen ervoor dat rond de 16.000 huishoudens een thuis hebben. 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.

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 B.V. Ons aandeel in deze verbinding bedraagt 66,66%. Meer informatie over de verbinding vindt u in paragraaf 8.7 van dit jaarverslag.

Taak en werkwijze bestuurder

De bestuurder van Actium is belast met het besturen van de organisatie. In die rol is hij 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 zijn taak richt de bestuurder zich naar het belang van de organisatie in het licht van haar doelstelling en de met haar verbonden onderneming. Hij weegt daartoe de in aanmerking komende belangen af van de bij de organisatie betrokkenen.

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

In september 2019 heeft de dan zittende bestuurder, mevrouw Dost, te kennen gegeven de organisatie te gaan verlaten. Daarop heeft de raad van commissarissen de werving & selectieprocedure gestart voor de nieuw te werven directeur-bestuurder. Voor de tussenliggende periode is gekozen voor een interim-invulling en is de heer Van Halteren tijdelijk aangesteld als interim-bestuurder.

Good Governance

Actium onderschrijft 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 2015 en de Governancecode voor woningcorporaties. Deze code passen we toe en de beginselen worden in hoofdlijnen onderschreven. Een overzicht van alle geldende bepalingen, en de toepassing daarvan, is opgenomen op onze website. In 2018 hebben we onze statuten herijkt aan de dan geldende wet- en regelgeving. Deze zijn beoordeeld en goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Prestatieafspraken

In 2019 hebben wij met alle gemeenten in ons werkgebied en onze huurdersorganisatie MEVM prestatieafspraken gemaakt. Met een aantal gemeenten is een meerjarige raamovereenkomst opgesteld, die als basis dient voor de prestatieafspraken. Op deze manier is de bijdrage van Actium aan de volkshuisvestelijke doelstellingen in iedere gemeente afgestemd op de lokale behoefte.

Extern toezicht

Beoordeling Waarborgfonds Sociale Woningen

Het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) voerde haar risicobeoordeling van Actium uit in het eerste kwartaal van 2019. Uit deze beoordeling kwam naar voren dat evenals vorig jaar Actium financieel gezond is. Wel ziet het WSW een toename in de ambities die resulteren in een grotere financieringsbehoefte. De belangrijkste onderwerpen van gesprek met het WSW die voortkomen uit de beoordeling zijn:

1. Assetmanagement en transitie in relatie tot de toename van de investeringen en de verduurzaming van de voorraad;
2. de stijgende bouw- en onderhoudskosten;
3. de hoogte van de onderhoudskosten en externe validatie.

Op 24 juni 2019 gaf het WSW een borgbaarheidsverklaring voor Actium af.

Oordeel inspectie Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 27 november 2019 ontvingen wij van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) haar oordeel over de rechtmatigheid van verslagjaar 2018. De Aw heeft getoetst op de volgende onderdelen:

- Staatssteun;
- Passend toewijzen;
- Huursom;
- Wet Normering Topinkomens;
- Overcompensatie;
- Naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Voor alle onderdelen geldt dat Actium in 2018 heeft voldaan aan de wet- en regelgeving, dan wel dat er geen sprake van is (overcompensatie).

Risicomanagement

Wij zijn van oudsher een risicomijdende corporatie. Dat is terug te zien in onze 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. Het risicomanagementbeleid is in 2016 opgesteld en goedgekeurd. Vanaf dat moment is risicomanagement ingebed in de reguliere planning- en controlcyclus. In 2019 hebben we onze strategische risico's herijkt, ook introduceerden we een set aan soft controls, omdat sturing hierop in hoge mate bijdraagt aan het voorkomen van risicovolle situaties. En we hebben vervolgstappen gezet in ons tactisch en operationeel risicomanagement. Meer informatie over risicomanagement en de belangrijkste risico's is te vinden in hoofdstuk 9 van dit jaarverslag.

Vermogenspositie Actium

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 8 vindt u een nadere toelichting op de verschillende waarderingmethoden en –grondslagen, de ontwikkelingen van de marktwaarde en de beleidswaarde, alsmede een analyse van de verschillen tussen de verschillende waarderingen en de gevolgen hiervan voor het eigen vermogen.

Terugblik 2019

Preventie huurschuld en ontruiming

Het kwijtraken van een woning is vaak een dramatisch gebeuren en leidt, bij huurschuld, vaak alleen maar tot grotere financiële ellende. Daarom doen we er alles aan om ontruiming vanwege huurachterstand te voorkomen.

Door inzet van de Voorzieningenwijzer in bijna al onze gemeenten, geven we huurders meer inzicht in hun financiën, wat leidt tot grote voordelen voor hen. Ook onze huurincasso is verschoven van het oplossen naar het voorkomen van betalingsproblemen. In vijf jaar tijd daalde ons aantal ontruiming van 48 naar vijf in 2019. Daar zijn we trots op.

Leefbaarheid

Actium is een corporatie die zich graag samen met huurders en partners inzet voor sterke en leefbare wijken. Onze succesvolle gebiedsgerichte samenwerking Mijn Buurt Assen (met gemeente, welzijn en huurders) verlengden we met vier jaar.

Participatie

In toenemende mate proberen we ons beleid en onze plannen samen met huurders(organisaties) te ontwikkelen. Voorbeelden hiervan waren in 2019 het samen met bewoners van woonwagencentrales ontwikkelen van een werkwijze die het aantal woonplekken moet vergroten. En het maken van een plan voor het Haerendkwartier in Oosterwolde. Hierin was het vooral bijzonder te merken hoe toekomstgericht onze huurders denken: Actium was voornemens de woningen naar label A te renoveren, maar vanuit de bewoners van de wijk kwam het voorstel om de wijk direct gasloos te maken. Daarmee zijn zij beter op de toekomst voorbereid.

Duurzaamheid

In dit jaar hebben we weer verdere stappen gezet op het gebied van duurzaamheid. Zo spraken we met gemeenten over de warmtetransitieplannen, leverden we alleen nog maar nieuwbouwwoningen zonder gasaansluiting op, ontwikkelden we onze eerste passieve woningen en introduceerden we The Natural Step in de organisatie. Intussen legden we ook nog op ruim 1800 woningen zonnepanelen.

Financiën

Wij hebben een relatief gezonde financiële positie. Deze positie staat echter wel onder druk, omdat de verhouding tussen inkomsten en uitgaven zich negatief ontwikkelen. Zo zagen we grote prijsstijgingen in de bouw (onderhoud en nieuwbouw) als gevolg van economische groei en toegenomen eisen vanwege duurzaamheid. Onze inkomsten stegen via de huur met slechts de inflatie. Ook de steeds verder toenemende heffingen drukken op onze positie. Duidelijk is dat dit voor de langere termijn een onhoudbare situatie is voor de sociale huisvesting in Nederland.

Vooruitblik 2020

Sterke buurten

Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen maakt dat de leefbaarheid van wijken in toenemende mate en op sommige plekken onder druk staat. Uitstroom uit Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang, de beoogde uitstroom uit de vakantieparken in Drenthe, de integratie van huurders uit andere landen: in 2020 zullen we veel aandacht hebben voor het behouden en versterken van de kracht van buurten.

Samenwerken in het belang van woningzoekenden

Eind april 2020 zal Thuis Kompas voor alle woningzoekenden beschikbaar zijn. Woningzoekenden kunnen zich dan op één plek inschrijven en op beschikbare woningen reageren. Dit maakt een woning zoeken goedkoper, transparanter en gemakkelijker.

Duurzaamheid

Nu de eerste doelen op het gebied van duurzaamheid behaald zijn (gemiddeld label B in 2020 is in 2019 al gerealiseerd), staan we voor het stellen van nieuwe doelen. We vertalen onze aangescherpte duurzaamheidsvisie naar een meerjarenprogramma. Dit kunnen we niet alleen. Het komend jaar zal dan ook in het teken staan van samenwerking met gemeenten (bijvoorbeeld rondom warmtetransitieplannen), marktpartijen (zoals Drenthe Woont Circulair) en huurders (zonder duurzaam gedrag heeft investeren in duurzaamheidsmaatregelen veel minder effect).

Digitale innovatie en Big Data

Digitale innovaties en data-gestuurd werken ontwikkelen zich de komende jaren in snel tempo verder. Hierin valt veel te bereiken, door veel efficiënter en met betere, voorspellende vormen van informatie te werken. Daardoor neemt de kwaliteit van ons werk en onze dienstverlening toe. In 2020 zetten we de volgende stap hierin.

Visitatie

Begin 2020 staat de visitatie op de agenda. Deze stond voor eind 2019 gepland, maar met een half jaar uitstel konden we heel 2019 meenemen in de visitatie. Dat vonden we relevant. Voor ons is visitatie een zinvol instrument om onszelf op onze maatschappelijk prestaties te laten toetsen. Zodat we ons waar nodig kunnen verantwoorden en we kunnen leren en onszelf verbeteren. In 2015 hebben we in een constructieve samenwerking een goede visitatie doorlopen met prachtige scores en een aantal zinvolle verbetertips. Ik hoop dat we eind dit jaar op een soortgelijk traject kunnen terugkijken.

Organisatie

We zien dat we wereld waarin we werken steeds complexer wordt. Competenties en vaardigheden, naast inhoudelijke expertise, worden steeds belangrijker. Daarom investeren we ook in 2020 in het lerend vermogen van onze medewerkers, om zo een organisatie te blijven die volop in ontwikkeling is.

Impact Coronavirus

Tijdens het opmaken van dit jaarverslag en de jaarrekening 2019 zijn de eerste gevolgen van het Coronavirus merkbaar. We hebben geen continuïteitsproblemen. Toch is de omvang van alle maatregelen reden om toelichting te geven op de mogelijke effecten.

Crisisteam

Meteen toen bleek dat Corona een meer dan gewoonlijke impact had op het dagelijks leven en onze bedrijfsvoering, vormden we een crisisteam. De leden van het crisisteam, waaronder de MT-leden, hadden in de eerste weken iedere dag contact met elkaar. Het team nam de nodige besluiten, acties werden benoemd en de communicatie met medewerkers, klanten en stakeholders stemden we af.

De trainingen voor crisismanagement die we volgden, komen nu goed van pas. Voor zover we zelf invloed hebben, vinden we dat we goed grip hebben op situatie.

Risico-inventarisatie

Naast korte termijn acties in de bedrijfsvoering en de dienstverlening, voerden we een risico-inventarisatie uit. Dit om de mogelijke gevolgen van de Coronacrisis voor Actium in kaart te brengen. In de risicoparagraaf van dit verslag werkten we dit verder uit.

Schulden beperken voor onze huurders

We verwachten geen tot relatief weinig omzetverlies door de crisis. De huuropbrengsten gaan immers gewoon door. Wel houden we er rekening mee dat er huurders kampen met inkomensverlies. Daardoor kan een deel van onze huurders misschien de huur niet meer betalen. Wij doen ons uiterste best om huurders te helpen schulden te beperken. Dit doen we met reguliere betalingsregelingen en waar nodig met maatwerk. Dit kan leiden tot meer dan gemiddelde afboekingen.

Gevolgen mogelijke lock-down

Als de situatie lang duurt of Nederland komt in een zogenaamde 'lock down'-fase terecht, dan stukt ook ons verhuurproces. En krijgen we met meer dan gemiddelde leegstand te maken. We verwachten dat dit nu nog redelijk beperkt blijft gezien de mutatiegraad.

We volgen de maatregelen en richtlijnen van de overheid en het RIVM. Dit kan gevolgen hebben voor ons eigen werk of die van onze opdrachtgevers. We verwachten dat we een deel van onze geplande onderhoudswerkzaamheden niet volgens planning kunnen doen. Ook de reparatieverzoeken en het mutatieonderhoud worden dan niet of later uitgevoerd.

Ditzelfde kan ook voor sloop/nieuwbouw en renovaties gelden. Door de opgelegde maatregelen kunnen projecten vertraging oplopen of stil komen te liggen. Denk aan beperkingen bij het uitvoeren van werkzaamheden, maar bijvoorbeeld ook door leveringsproblemen van materialen. De mate waarin we projecten nog kunnen opleveren is lastig te voorspellen. Daarnaast hebben we nog onvoldoende informatie over de mogelijke gevolgen voor onze leveranciers.

Organisatorische kosten

Naast problemen in de dienstverlening kunnen we te maken krijgen met extra organisatorische kosten. Deze zijn lastig in te schatten en lijken nu nog beperkt.

Woningmarkt

Tot slot is het mogelijk dat in reactie op de crisis, de woningmarkt gaat bewegen. De afgelopen twee jaren zagen we een sterke waarde stijging van ons bezit. De crisis zou deze groei weleens helemaal teniet kunnen doen. Op termijn kan dit onze investeringscapaciteit negatief beïnvloeden.

Risico's (financiële) continuïteit

We verwachten niet dat we gebruik hoeven te maken van de door de regering beschikbaar gestelde faciliteiten. We voorzien geen grote risico's met betrekking tot onze (financiële) continuïteit. Niet anders dan dat we onze afspraken voor dit jaar niet allemaal waar zullen kunnen maken.

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.

Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder a.i. van Actium verklaar ik dat alle uitgaven in het boekjaar 2019 in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan (conform artikel 36 Woningwet 2015).

Assen, 25 mei 2020

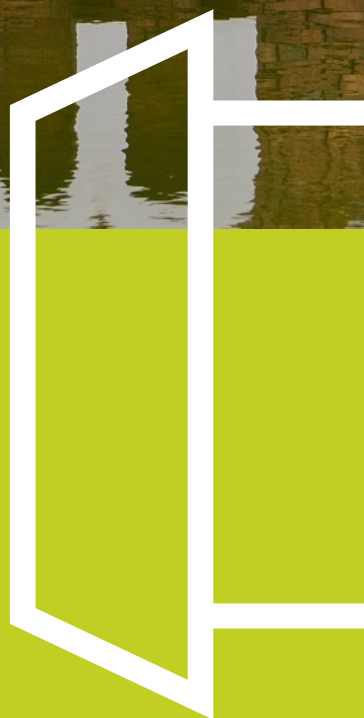
Marcel van Halteren

Directeur-bestuurder a.i.



11. VERSLAG

RAAD VAN COMMISSARISSEN



11 Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Met dit jaarverslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop zij in 2019 invulling gaf aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden als toezichthouder en werkgever.

De goede samenwerking in de raad werd ook in 2019 voortgezet. Onze zelfevaluatie onder externe begeleiding bevestigde nog eens dat wij plezierig met elkaar omgaan, in openheid het gesprek aangaan en daardoor ook scherp kunnen doorvragen. Ook in 2019 waren duurzaamheid, betaalbaarheid, financiële mogelijkheden en de marktontwikkelingen regelmatig terugkerende onderwerpen. Het rijk legt steeds meer beslag op de middelen van de corporatie, de bouwprijzen stijgen sterk en de samenstelling van ons huurdersbestand wijzigt. Dat alles versterkt de noodzaak goed onderbouwde keuzes te maken. Daarin zijn wij prima ondersteund door de organisatie.

2019 was ook een jaar van veranderingen. Aan het einde van het jaar vertrok onze bestuurder naar Lefier en de commissarissen mevrouw Roos en de heer Van de Laan bereikten het eind van hun tweede termijn. Wij zullen hen missen en zij zullen Actium missen. Eind 2019 konden wij twee nieuwe commissarissen benoemen, mevrouw Kasova en de heer Bosdijk. Sinds 1 januari 2020 versterken zij de raad.

De profielschets voor de nieuw te werven bestuurder is door de raad van commissarissen voorbereid in gesprekken met het huurdersplatform MEVM, de ondernemingsraad en het managementteam. Daar kwam een door alle geledingen gedragen profiel uit. Op basis van dit profiel is de werving in december 2019 begonnen.

Onze kennis van en ervaring met het managementteam, waren voor ons aanleiding om de interim-periode tot het aantreden van de nieuwe bestuurder intern in te vullen. Ook in de organisatie en bij de huurdersvertegenwoordiging zagen wij hiervoor veel draagvlak. De formele rol van bestuurder is in de interim-periode neergelegd bij het managementteamlid, de heer Van Halteren. Samen met zijn drie collega's in het managementteam draagt hij er zorg voor dat Actium blijft doen wat is afgesproken en dat de nieuwe bestuurder een goede start kan maken.

Visie

Uitgangspunt van het handelen van de raad van commissarissen is:

“De raad van commissarissen is een gezaghebbende raad die streeft naar doeltreffend toezicht. De raad is onafhankelijk in staat een oordeel te vormen over de wijze waarop de corporatie 'Actium' haar maatschappelijke taak vervult. De continuïteit, aansluiting op het vastgestelde risicoprofiel en de financiële gezondheid van de corporatie zijn randvoorwaardelijk voor de uitoefening van de maatschappelijke taak. De raad houdt actief toezicht met oog voor gepaste distantie en goed werkgeverschap. Tevens streeft de raad naar een optimale wisselwerking tussen raad en bestuur, waarbij uitgegaan wordt van samenwerking waar het kan, en tegenkracht waar nodig. De raad bepaalt zijn eigen toezichtkader, agenda en informatiebehoefte en streeft te allen tijde naar adequate deskundigheid. De kracht van de raad zit in de verbinding van de diverse invalshoeken. In het vervullen van zijn taak is de raad zichtbaar naar zowel de interne werkorganisatie als de maatschappij.

Taken en bevoegdheden

De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder van Actium en de algemene gang van zaken binnen deze organisatie. De raad is daarnaast verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling, bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. Als klankbord voor de bestuurder reflecteert de raad van commissarissen onder meer op belangrijke beslissingen, zoals het doen van grote investeringen. Daarbij geeft ze gevraagd en ongevraagd advies, waarbij de verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder altijd in acht wordt genomen.

De 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. 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.

Toezichtkader

De raad van commissarissen hanteert de Strategische Koers 2018-2021 en het jaarplan als toezichtkader. De koers is het kompas, dat richting geeft aan de keuzes die Actium maakt en de activiteiten die Actium uitvoert.

Daarnaast toetst de raad van commissarissen of het beleid van de directeur-bestuurder aan de wettelijke, statutaire en andere interne voorschriften voldoet. Ook beoordeelt zij de zorgvuldigheid van de besluitvorming. De raad van commissarissen onderschrijft de bepalingen over intern toezicht zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties.

In 2018 zijn de statuten en het reglement aangepast in het kader van de Veegwet. Op 1 januari 2019 traden de aangepaste statuten

en reglementen in werking.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen van Actium bestond in 2019 uit zes leden. De heer Bruintjes is voorzitter en mevrouw Roos is vicevoorzitter. Gedurende het jaar wijzigde de samenstelling van de raad niet.

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 2019 bestond de raad van commissarissen uit de volgende leden:

Samenstelling

Naam	Functie	Huurders-voordracht	Benoemd tot eind	Zittings-termijn
De heer J.J. Bruintjes	Voorzitter	H	2020	1e termijn
Mevrouw Y.J.L. Geerdink	Lid	H	2020	1e termijn
De heer A. van der Heide	Lid		2022	2e termijn
De heer E.H.C. van der Laan	Lid		2019	2e termijn
Mevrouw A.J. Roos	Vicevoorzitter		2019	2e termijn
Mevrouw A.M. Veldhuizen	Lid		2020	1e termijn

Permanente Educatie raad van commissarissen

Eén van de principes uit de Governancecode Woningcorporaties 2015 is dat leden van bestuur en raad van commissarissen hun kennis blijven ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Aedes heeft dit vastgelegd in een *Reglement Permanent Educatie* en de VTW in een notitie *PE-systeem commissarissen*. In 2019 is het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten
J.J. Bruintjes	17,5
Y.J.L. Geerdink	10
A. van der Heide	7
E.H.C. van der Laan	5
A.J. Roos	13,5
A.M. Veldhuizen	21

Voor commissarissen geldt een verplicht aantal PE-punten van 5 per jaar.

Hoofd- en/of nevenactiviteiten commissarissen

De leden van de raad van commissarissen bekleedden in 2019 de volgende relevante hoofd- en/of (neven)functies:

J.J. Bruintjes	- Adviseur demografische ontwikkeling/procesbegeleider - Voorzitter stichting Geopark de Hondsrug - Voorzitter PvdA gewest Drenthe - Voorzitter raad van toezicht stichting BCM Woonzorg - Voorzitter Stichting tot Behoud en Beheer Willibrordkerk Borger - Voorzitter Lokale Actie Groep Leader Zuid-Oost Drenthe - Lid raad van toezicht Zorggroep Tangenborgh - Voorzitter raad van toezicht Stichting Ultiem (openbaar basisonderwijs Hoogezand-Sappemeer) - Bestuurslid stichting Hunebed Highway Business Club
Y.J.L. Geerdink	- Coach en organisatiecoach - Lid raad van toezicht Stichting Querido Groningen, vanaf 1 juli 2019 interim-bestuurder van deze stichting (plaatsvervangend) lid van de Adviescommissie Geschilbeslechting Woningwet op voordracht van Aedes - Voorzitter bestuur Stichting Vrienden van Turiani-hospital, Tanzania
A. van der Heide	- Interim coaching en advies bureau - Vice-voorzitter raad van toezicht Elker - Het Poortje Groningen (tot 1 juli 2019) - Voorzitter Vrienden van hospice Alteveer (tot september 2019) - Interim voorzitter bestuur Museum in Veere (vanaf oktober 2019)
E.H.C. van der Laan	- Gemeentesecretaris Gemeente Achtkarspelen - Operationeel Leider ROT Veiligheidsregio Fryslân - Commissaris Nijestee Groningen
A.J. Roos	- Advocaat Omny de Vries advocaten te Wolvega - Lid tuchtcommissie van het Koninklijk Friesch Paardenstamboek - Voorzitter MR basisschool 't Holtpad
A.M. Veldhuizen	- Voorzitter raad van bestuur Elker Jeugdzorg en Onderwijs - DGA Veldhuizen Solutions bv - Lid raad van toezicht Sensire (lid auditcommissie) - Lid raad van toezicht Treant Zorggroep (lid auditcommissie, lid remuneratiecommissie) - Lid raad van advies Kidscasa Kinderopvang en Kidscasa Vastgoed (tot februari 2019)

Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen kwam in 2019 negen keer in een reguliere vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen waren er besprekingen in de verschillende commissies. De raad sprak verder eenmaal met de ondernemingsraad en eenmaal met het huurdersplatform MEVM. De directeur-bestuurder en de MT-leden waren aanwezig bij de bijeenkomsten van de raad van commissarissen, met uitzondering van de zelfevaluatie van de raad.

Reguliere onderwerpen die op onze agenda stonden waren de tertiaalrapportages, de jaarrekening en het jaarverslag (in bijzijn van de onafhankelijke accountant), de managementletter en het jaarplan 2020 inclusief financiële meerjarenbegroting 2020-2024.

De jaarlijkse wijkshow vond plaats op 9 september. Dit jaar stond deze dag in het teken van de drie programma's: Wonen, welzijn en zorg, Vernieuwend Actium, en Duurzaam Actium.

Verder sprak een delegatie van de raad van commissarissen separaat met het huurdersplatform MEVM.

De raad van commissarissen heeft in 2019 besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

- bezoldigingssystematiek RvC vanaf 1 januari 2019
- aanpassing salaris directeur-bestuurder in het kader van de WNT
- jaarverslag en jaarrekening 2018 Actium
- jaarrekening 2018 Dingspel Assen B.V.
- benoeming de heer L. Bosdijk per 1 januari 2020
- benoeming mevrouw D. Kasová per 1 januari 2020
- interim-periode en benoeming de heer M. van Halteren tot bestuurder in deze periode (tot start nieuwe directeur-bestuurder)
- toeslag MT interim-periode
- jaarplanning / governance agenda 2020 RvC

Aan de volgende (voorgenomen) besluiten van de directeur-bestuurder heeft de raad van commissarissen goedkeuring verleend:

- initiatiefdocument herstructurering Mr. P.J. Troelstralaan, Nansenstraat Noorderpark Assen
- investeringsdocument vervangende nieuwbouw Thorbeckelaan Cruyff court Assen
- investeringsdocument sloop/nieuwbouw 44 woningen Haerenkwartier Oosterwolde
- investeringsdocument nieuwbouw algemene ruimten Hofweg Havelte
- herontwikkeling locatie Vredevelschool Assen-Oost
- transitie zorgcentra Noorderboog

- kaderbrief begroting 2020
- activiteitenoverzicht (bod) gemeenten 2020
- samenwerking Drenthe Huurt
- verwerving 60 appartementen locatie Maranathakerk Assen
- financiële strategie
- financieel beleid
- financieringsbeleid
- treasury- en beleggingsstatuut
- jaarplan 2020 inclusief financiële meerjarenbegroting
- investeringsstatuut 2020

Vaststelling van de jaarstukken

In dit verslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2019 aan. Het verslag is opgesteld door het bestuur. De jaarrekening is door Deloitte onderzocht en van een goedkeurende verklaring voorzien. Daarnaast heeft Deloitte het volkshuisvestingsverslag beoordeeld.

In de vergadering van de raad van commissarissen op 25 mei 2020 heeft de raad de jaarstukken vastgesteld. In dezelfde vergadering heeft de raad van commissarissen bij afzonderlijk besluit decharge verleent aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid.

Cultuur

De raad van commissarissen ziet een bestendige open cultuur in de organisatie. Dat beeld werd ook bevestigd in de overleggen met de OR en tijdens de werkbezoeken binnen en buiten de organisatie. Daarmee ligt er een goede basis voor samenwerking, integriteit en ethisch gedrag.

Klokkenluidersregeling

In het verslagjaar zijn bij de voorzitter van de raad van commissarissen geen meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling.

Zelfevaluatie

Ieder jaar bespreekt de raad van commissarissen zijn eigen functioneren en vinden er individuele gesprekken met de voorzitter plaats. Eens per twee jaar doet de raad dat onder onafhankelijke, externe begeleiding (art. 30 lid 11 sub b Woningwet). In 2018 heeft de raad de zelfevaluatie zelf uitgevoerd. In 2019 heeft de raad de zelfevaluatie daarom met externe begeleiding uitgevoerd. Zij heeft voorafgaand aan de zelfevaluatie gesprekken gevoerd met de individuele leden en met bestuurder. De zelfevaluatie droeg als titel “de veranderkracht van de RvC” en kende als onderdelen ‘de blik terug’ (wat ging goed en wat minder) en ‘de blik vooruit’ (wat moet anders, wat moet beter). Belangrijk onderdeel van de zelfevaluatie was de zogenaamde final speech aan de RvC van de vertrekkende bestuurder en de final advices aan de raad van commissarissen van de beide aftredende leden. Bij deze onderdelen van de zelfevaluatie schoven de beide nieuw benoemde commissarissen aan.

De raad was content met haar samenstelling in 2019 en de onderlinge samenwerking. Ook is er een goede relatie met de bestuurder en het managementteam. Vertrouwen, transparantie en openheid typeren de onderlinge relatie binnen de raad van commissarissen, maar ook de relaties tussen de raad van commissarissen en de bestuurder en de raad van commissarissen en het managementteam.

De wijze waarop de raad functioneert, wordt verder gekenmerkt door het constructief en diepgaand doorvragen op thema's. Vanuit een positief kritische houding wordt vol ingezet op een passende discussie. Daarbij wordt steeds ingezoomd op alle relevante interne en externe aspecten van de woningbouwcorporatie, waardoor de toezichhoudende rol kan worden vervuld. Ook de relaties met het huurdersplatform MEVM, de ondernemingsraad en de accountant zijn goed, open en constructief.

In 2019 voldeden alle commissarissen aan hun opleidingsverplichtingen.

Commissies

In 2019 waren twee raadscommissies werkzaam: een auditcommissie en een remuneratie- en selectiecommissie.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2019 uit de heer Van der Laan (voorzitter), de heer Van der Heide en mevrouw Veldhuizen. De auditcommissie kwam in 2019 vier keer bij elkaar, waarvan drie keer in aanwezigheid van de accountant.

Business-controller

Naast de reguliere contacten voerde de auditcommissie één keer met de business-controller overleg buiten aanwezigheid van directeur bestuurder.

Externe accountant

Met de accountant is naast de reguliere onderwerpen gesproken over de consequenties van de OOB-status. Eén keer is er overleg gevoerd tussen de auditcommissie en de accountant buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

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

- accountantsverslag 2018
- jaarrapport 2018 Actium
- jaarrekening 2018 Dingspel Assen B.V.
- verbetering financiële sturing en beheersing
- afwikkeling rente-derivaat
- consequenties OOB-status voor Actium
- controleplan 2020 Deloitte
- soft controls binnen Actium
- financiële strategie
- financieel beleid
- financieringsbeleid
- meerjarenbegroting 2020-2024
- investeringsstatuut
- treasury- en beleggingsstatuut

Remuneratie- en selectiecommissie

De commissie bestond in 2019 uit mevrouw Roos (voorzitter), de heer Bruintjes en mevrouw Geerdink. De commissie is een aantal keer bijeengeweeat.

2019 was een intensief jaar voor de remuneratie- en selectiecommissie vanwege het werven van twee nieuwe leden voor de RvC en het in september 2019 aangekondigde vertrek van de bestuurder, mevrouw Dost.

Benoeming nieuwe commissarissen

Eind 2019 namen twee leden afscheid vanwege het verstrijken van hun tweede termijn. Daarom actualiseerde de raad van commissarissen in de tweede helft van 2019 de profielschets van de raad van commissarissen. En werden de specifieke aandachtspunten en kwaliteiten voor de nieuw aan te trekken commissarissen benoemd. Met ondersteuning door Roel&Jasper selecteerden wij uit een ruim aanbod aan kandidaten twee nieuwe commissarissen die perfect passen in de opgestelde profielen. Beide kandidaten zijn na beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties benoemd per 1 januari 2020.

Werkgeversfunctie

De raad van commissarissen vervult de werkgeversfunctie van de bestuurder. Een belangrijk onderdeel daarvan is het beoordelen van het functioneren. Ten behoeve van de beoordeling van de bestuurder zijn gesprekken gevoerd met het managementteam en de ondernemingsraad. Met de bestuurder is in januari 2019 het beoordelingsgesprek gevoerd. De raad van commissarissen heeft zich in dat gesprek positief uitgesproken over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Directeur-bestuurder

Sinds juni 2012 is mevrouw Dost directeur-bestuurder van Actium. Actium heeft gekozen voor een eenhoofdig bestuur, passend bij de omvang van de organisatie. Door deze keuze kan niet worden voldaan aan een evenwichtige verdeling van het aantal zetels, zoals bedoeld in de wet bestuur en toezicht. Op dit moment heeft Actium geen intenties om de omvang van het bestuur op korte termijn te wijzigen. Mevrouw Dost vervulde in 2019 de volgende nevenfuncties:

2018-heden Lid Raad van Toezicht Zorggroep Groningen

Permanente Educatie directeur-bestuurder in 2019

Organisatie	Opleiding/cursus	Punten
Aedes	Netwerk-bijeenkomst 'Natuurlijk Leiderschap'	3
DVS	Workshop 'De inclusieve stad en de governance van netwerken'	2
NVBW/Atrivé	Masterclass 'Vitaliteit en duurzame inzetbaarheid'	2
NCOI	Sociale psychologie (onderdeel master Professionele Psychologie)	170
		177

Bestuurders zijn verplicht om over een periode van 3 kalenderjaren 108 PE-punten te behalen. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar.

Mevrouw Dost is per 1 december 2019 op haar verzoek ontheven uit haar functie als directeur-bestuurder. Haar dienstverband is beëindigd per 31 december 2019. Overeenkomstig de WNT-regelgeving is haar salaris over de maand december als beëindigingsvergoeding aangemerkt voor de WNT en als dusdanig hieronder verantwoord.

Bezoldiging directeur-bestuurder E. Dost-Bijl periode 1-1-2019 t/m 30-11-2019		2019
Totaal vast inkomen		139.962
Compensatie aanpassing pensioenopbouw variabel inkomen		7.106
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen		0
Beloningen betaalbaar op termijn		20.390
Totaal		167.458
Beëindigingsvergoeding december 2019		15.542

Vanaf 1 december 2019 wordt het bestuur van Actium gedurende een interim-periode waargenomen door de heer Van Halteren. Het voltallige managementteam geeft gedurende diezelfde periode leiding aan de organisatie. De benoeming van de heer Van Halteren vond plaats na instemming van de Autoriteit woningcorporaties. Zowel de heer Van Halteren als de leden van het managementteam ontvangen gedurende de interim-periode een aanvulling op hun reguliere salaris.

De bezoldiging van de heer Van Halteren over 2019 is als volgt:

Bezoldiging directeur-bestuurder a.i. (ad interim) M. van Halteren periode 1-12-2019 t/m 31-12-2019		2019
Totaal vast inkomen		10.599
Compensatie aanpassing pensioenopbouw variabel inkomen		33
Bijstelling auto van de zaak (minus eigen bijdrage)		758
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen		0
Beloningen betaalbaar op termijn		1.703
Totaal		13.092

Wet normering Topfunctionarissen

Op 1 januari 2013 trad de Wet Normering Topfunctionarissen in publieke en semipublieke sector (WNT) in werking. Voor de corporatiesector geldt in de uitwerking van deze wet met ingang van 2014 de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierin is een staffel opgenomen met maximale inkomens voor bestuurders en toezichthouders. 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 € 183.000. Dit betekent dat de bezoldiging van de bestuurder overeenkomstig het overgangsrecht vier jaar zal worden bevroren tot en met 2017, waarna het in drie jaar zal worden afgebouwd naar dit niveau.

De invoering van de wijziging van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 per 1 januari 2016 heeft geen (extra) consequenties voor de directeur-bestuurder van Actium.

Vacature bestuurder en invulling interim-periode

In augustus 2019 heeft de directeur-bestuurder, mevrouw Dost, gemeld dat zij met ingang van 1 januari 2020 een nieuwe baan als bestuurder van woningcorporatie Lefier heeft geaccepteerd.

De raad van commissarissen heeft mevrouw Dost gefeliciteerd en zich beraden op de consequenties van deze mededeling. De remuneratie- en selectiecommissie heeft gesprekken gevoerd met de voltallige raad van commissarissen, de leden van het managementteam, de business-controller, de ondernemingsraad en huurdersplatform MEVM. We haalden bij hen input op voor de opgave voor (de bestuurder van) Actium voor de korte en langere termijn, voor de profielschets voor de nieuwe bestuurder en voor de invulling van de interim-periode. De waardevolle en eenduidige input die deze gesprekken opleverde, heeft de commissie verwerkt in voorstellen voor de opdracht en invulling voor de interim-periode. En in een tijdlijn en procesvoorstel voor werving en selectie van een nieuwe bestuurder.

Wij zijn zeer content met de benoeming van de heer Van Halteren (na instemming door de Autoriteit woningcorporaties) als bestuurder voor de interim-periode. Gedurende deze periode, die inging op 1 december 2019, geeft het managementteam leiding aan de organisatie en draagt de heer Van Halteren de bestuurlijke verantwoordelijkheid. Het managementteam heeft de werkafspraken en procuratie-verantwoordelijkheden voor de interim-periode aangepast, om in alle opzichten het vier-ogenprincipe van Actium te kunnen blijven borgen. De remuneratie- en selectiecommissie heeft aansluitend met het managementteam enkele specifieke afspraken gemaakt over de invulling van samenwerking in de interim-periode.

In het laatste kwartaal hebben wij de voorbereiding voor en de daadwerkelijke werving van een nieuwe bestuurder opgepakt. Gebruikmakend van de input van de interne gespreksronde door de remuneratie- en selectiecommissie hebben we bureau VanderKruis geselecteerd als ondersteuner in dit traject. In januari 2020 vonden de selectiegesprekken met de diverse kandidaten plaats. Op het moment van schrijven van dit jaarverslag is de nieuwe directeur-bestuurder benoemd. Monique Boeijen zal per 1 juli 2020 aantreden bij Actium.

Honorering 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. Eind 2019 zijn de bedragen geïndexeerd.

In onderstaand overzicht zijn de in 2019 uitgekeerde vergoedingen weergegeven. De bedragen zijn in euro's.

Naam	Honorering	Onkosten-vergoeding	Premie aansprakelijkheids-verzekering	BTW	Totaal	
J. Bruintjes	19.623	1.111		574	4.354	25.662
A.J. Roos	13.566	1.261		574	3.114	18.515
A. van der Heide	13.066	1.423		574	3.043	18.106
E.H.C. van der Laan	13.566	734		574	3.003	17.877
Y.J.L. Geerdink	13.066	574		574	2.864	17.078
A.M. Veldhuizen	13.066	1.739		574	3.109	18.489
Totaal	85.953	6.842		3444	19.487	115.726

Slotwoord

De uitwerking van de strategische koers ligt op schema. Thema's als wonen en kwetsbaarheid, vastgoed en duurzaamheid in relatie tot betaalbaarheid blijven op de agenda. In een aantal thematische bijeenkomsten zoekt de raad in 2020 op een aantal relevante thema's de verdieping. Dilemma's en risico's zijn en blijven onderwerp van gesprek. Via scholing werken de commissarissen individueel aan hun ontwikkeling als commissaris.

We zijn content met de invulling van het bestuur gedurende de interim-periode. En we hebben de vaste overtuiging dat de nieuwe commissarissen en de nieuwe bestuurder met ons in goede samenwerking alle uitdagingen waar de corporatie voor staat tegemoet zullen treden.

Samen met de organisatie ziet de raad van commissarissen het komend jaar dan ook met vertrouwen tegemoet.

A photograph of a modern office interior. The space features brick walls, large windows, and a glass-enclosed staircase. Green modular seating and a white lamp are visible in the background. The floor is covered with a dark, patterned carpet. The overall atmosphere is bright and professional.

12. VERSLAG

ONDERNEMINGSRAAD

12 Verslag Ondernemingsraad

2019 was voor de Ondernemingsraad het tweede jaar van de zittingstermijn van drie jaar. Martin Kooy heeft onze organisatie per 1 maart 2019 verlaten. Zijn plaats in de OR is ingenomen door Randy Soemosemito.

De samenstelling van de OR is als volgt:

Naam	Rol	Benoemd sinds
Hilco Dekker	Voorzitter	januari 2018
Jeanine Hollander	Vicevoorzitter	januari 2018
Randy Soemosemito	Secretaris	maart 2019
Johannes Wanders	Vicesecretaris	januari 2018
Annuska Sohilaït-Piete	Lid	januari 2018
Arjan Moes	Lid	januari 2018
Alfred Alkema	Lid	januari 2018

De ondernemingsraad is aangesloten bij het Platform Ondernemingsraden van de noordelijke provincies. Dit platform bestaat uit vijf corporaties en wordt gefaciliteerd door een externe adviseur. Twee keer per jaar belegt het Platform een bijeenkomst, waarin door de leden aangedragen onderwerpen worden behandeld. In 2019 zijn de arbeidsvoorwaarden behandeld, hebben we het er over gehad hoe je een pro-actieve OR kunt zijn en is Drenthe Huurt besproken.

De Ondernemingsraad vindt het van belang om vanaf het begin mee te denken over nieuw te formuleren beleid. Naast elkaar en niet achter elkaar. In het kader hiervan werken we veelvuldig in co-creaties.

Vergaderingen 2019

- Ondernemingsraad - 6*
- Ondernemingsraad met Directeur Bestuurder - 6*
- Ondernemingsraad met Raad van Commissarissen - 1*
- Afvaardiging OR met de Remuneratiecommissie - 1*
- Bedrijfsarts - 1*
- Vertrouwenspersoon - 1*

Cursussen

- OR-wetgeving
- OR Arbo
- Pro-Actieve OR
- Arbeidsvoorwaarden
- Startersdag
- Inspiratiesessie
- Training WOR

Organisatieontwikkeling

- Ontwikkeling sector Vastgoed
- Strategische Personeels Planning

Arbeidsvoorwaarden

- Wet Invoering Extra Geboorteverlof
- Generatiepact

Adviesaanvragen

- Ontwikkeling sector Vastgoed
- Gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem Drenthe Huurt
- Duurzaamheidsvisie Actium

Co-creaties

- Arbo-commissie
- Werving en selectie

Informatierecht

- Jaarverslag
- Begroting
- T-rapportages

Inloopsprekuren

- Ontwikkelingen sector Vastgoed
- Profielschets nieuwe Directeur-Bestuurder

Arbo

- Onderzoek klimaatklachten en kantoortuinen
- Ontwikkeling ziektecijfer
- Toiletvoorziening Oosterwolde

A photograph of a woman with curly hair, wearing a dark blue dress, walking away from the camera on a modern building's exterior walkway. The building features large glass windows and a curved design. The walkway has a metal railing and a wooden floor. In the background, there are trees and a clear sky. A dark car is parked on the street to the left.

13. JAARREKENING

13.1 Balans

(voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	Toelichting	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.669.372	1.464.176
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		9.742	10.697
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.144	7.594
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		14.209	18.066
		1.701.467	1.500.533
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		11.328	11.725
		11.328	11.725
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)		7.732	6.536
Leningen u/g		3.009	3.112
		10.741	9.649
Som der vaste activa		1.723.535	1.521.906
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		1.495	2.280
Overige voorraden		387	363
Onderhanden projecten		1.882	2.642
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren		820	960
Belastingen en premies sociale verzekeringen		689	0
Overige vorderingen		359	1.017
Overlopende activa		5.539	5.940
		7.407	7.916
Liquide middelen	6	10.941	8.514
Som der vlottende activa		20.229	19.073
TOTAAL ACTIVA		1.743.764	1.540.979
PASSIVA			
Eigen vermogen	7		
Overige reserves		286.967	357.049
Herwaarderingsreserve		779.366	644.220
Resultaat boekjaar		135.572	65.068
Totaal eigen vermogen		1.201.906	1.066.337
Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		35.524	18.922
Overige voorzieningen		876	880
Totaal voorzieningen		36.401	19.803
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen overheid		3.988	4.150
Schulden/leningen kredietinstellingen		433.314	391.694
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		7.986	7.507
Overige schulden		27.212	18.123
Totaal langlopende schulden		472.500	421.474
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen		9.848	17.869
Schulden aan leveranciers		9.430	2.903
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.250	4.849
Schulden ter zake van pensioenen		-1	122
Overige schulden		99	100
Overlopende passiva		8.332	7.524
Totaal kortlopende schulden		32.958	33.366
TOTAAL PASSIVA		1.743.764	1.540.979

13.2 Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening

Bedragen x € 1.000	Toelichting	2019	2018
Huuropbrengsten	11	97.476	95.715
Opbrengsten servicecontracten		1.997	1.926
Lasten servicecontracten		-1.809	-2.172
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-10.159	-11.255
Lasten onderhoudsactiviteiten		-42.267	-41.066
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-14.488	-15.482
		0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.750	27.665
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		14.002	17.881
Toegerekende organisatiekosten		-725	-953
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-11.280	-13.957
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	1.997	2.971
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-33.164	-30.619
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		167.779	91.263
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		71	115
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	134.685	60.759
Opbrengst overige activiteiten		223	595
Kosten overige activiteiten		-11	-69
Netto resultaat overige activiteiten	14	212	526
Overige organisatiekosten	15	111	-106
Leefbaarheid	16	-1.593	-1.363
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	17	-8.777	-1.171
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18	24	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	18	-14.428	-14.563
Saldo financiële baten en lasten		-23.180	-15.715
Resultaat voor belastingen		142.983	74.737
Resultaat deelnemingen		10	7
Belastingen	19	-7.421	-9.680
RESULTAAT NA BELASTINGEN		135.572	65.064

13.3 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

opgesteld o.b.v. de directe methode	2019	2018
Bedragen x € 1.000		
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	97.892	95.719
Zelfstandige huurwoningen	91.066	88.000
Intramuraal	5.608	6.165
Maatschappelijk onroerend goed	300	509
Bedrijfsmatig onroerend goed	378	492
Parkeervoorzieningen	540	553
Vergoedingen	2.459	2.428
Overheidsontvangsten	0	338
Overige bedrijfsontvangsten	151	126
Renteontvangsten	0	24
Saldo ingaande kasstromen	100.502	98.634
Uitgaven		
Erfpacht	23	34
Personeelsuitgaven	10.502	10.253
Onderhoudsuitgaven	31.765	39.422
Overige bedrijfsuitgaven	12.046	12.893
Rente-uitgaven	14.576	14.641
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	966
Verhuurdersheffing	10.298	10.041
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	662	821
Vennootschapsbelasting	9.233	3.969
Saldo uitgaande kasstromen	89.105	93.040
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.397	5.594
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	12.678	14.198
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	483	2.104
Verkoopontv. nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	811	1.905
(Des) investeringen ontvangsten overig	13	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen</i>	<i>13.985</i>	<i>18.206</i>
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	41.680	21.667
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	8.068	4.763
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	6.535	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	165	1.694
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	384	341
Externe kosten bij verkoop	308	508
<i>Tussentelling MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>	<i>57.140</i>	<i>28.973</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	-43.155	-10.767
FVA		
Ontvangsten verbindingen	111	202
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	111	202
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-43.044	-10.564

Financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen	60.000	10.709
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Storting roll-overs/reeds aangegaan	0	5.000

Uitgaand

Aflossingen geborgde leningen	24.991	21.464
Aflossingen ongeborgde leningen	935	890

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.074	-6.645
--	---------------	---------------

Mutatie liquide middelen	2.427	-11.615
---------------------------------	--------------	----------------

Liquide middelen per 1-1	8.514	20.130
---------------------------------	--------------	---------------

Liquide middelen per 31-12	10.941	8.514
-----------------------------------	---------------	--------------

13.4 Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Woningcorporatie Actium is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in Drenthe, Friesland en Groningen. Momenteel is Actium werkzaam in tien 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 is 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 25 mei 2020.

Consolidatie

Actium stelt op grond van artikel 2:407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek geen geconsolideerde jaarrekening op.

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 2019 € 136.268,-. 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 RJ252.402 is geen voorziening getroffen voor de deelneming.

Naam	Zetel	Maatsch. Kapitaal	Gestort Kapitaal	Deelname	Type deelneming
Dingspel Assen B.V.	Assen	90000	12000	66,67%	Vastgoedontwikkeling

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

Bij het opstellen van de fiscale latenties voor 2019 heeft Stichting Actium in 2019 te maken met een stelselwijziging.

Voor het verschil tussen de fiscale en de commerciële waarde van de woningen in de sloop- en verkoopvijver werd tot en met 2018 een tijdelijk verschil opgenomen. De latentie werd gevormd voor woningen die in de komende 5 jaar verkocht of gesloopt worden. (basis jaarplan 2019) Aan Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (RJ) 272.405 is de bepaling toegevoegd dat indien het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Deze nieuwe bepaling heeft voor Actium tot gevolg dat de latentie voor verkopen naar nihil tendeert doordat het zeer waarschijnlijk is dat Actium positieve boekresultaten 'doorschuift' in de boekwaarde van nieuw ontwikkeld en/of aangekocht bezit door toepassing van een fiscale faciliteit (herinvesteringsreserve). Voor dit nieuwe vastgoed heeft Actium het voornemen dit blijvend te exploiteren tot het einde van de levensduur, waarna sloop en vervangende nieuwbouw plaats vindt. De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt, waardoor bij waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert.

Voor de fiscale gevolgen van het tijdelijk verschil tussen het resultaat uit verkopen en sloop van de vastgoedportefeuille volgens de jaarrekening en volgens de fiscale waarderingsgrondslagen werd tot en met 2018 een voorziening latente belastingverplichtingen gevormd. Omdat Actium gebruik maakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, komt dit tijdelijk verschil niet tot afwikkeling. Daarom is deze voorziening in 2019 niet meer opgenomen. Gezien de geringe omvang van de latentie is deze stelselwijziging niet retrospectief verwerkt.

Voor meer uitleg verwijst Stichting Actium naar de toelichting op de balans onder financiële vaste activa waar de impact van de wijzigingen nader wordt toegelicht.

Schattingswijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening 2019 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 2019 ten opzichte van het handboek 2018 en een aantal methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt. Het individuele effect van de gewijzigde parameters valt niet te kwantificeren.

De gewijzigde parameters hebben wel geleid tot een toename van de marktwaarde in 2019.

Belangrijkste aanpassing van het handboek 2019 t.o.v. 2018 zijn de normen voor instandhoudingsonderhoud. Het handboek 2018 had één norm voor onderhoud, nu zijn er twee normen. Eén voor het uitpondscenario en één voor het doorexploiteerscenario, de norm onderhoud voor het uitpondscenario is beduidend lager dan vorig jaar. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

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

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'.

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

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 investeringsubsidies.

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 2018 ("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 (+/- 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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 ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

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 geschat. 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 terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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) en bestaande complexen (renovatie, herstructurering) 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.

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 groter 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 (3,38%), onder aftrek van de belasting op basis van het nominale tarief (25%). Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

Saldering

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

Deelneming

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

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

Leningen U/G

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

Investeringsubsidies

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

Vlottende activa (4)

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

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

Vorderingen (5)

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

Liquide middelen (6)

Het betreft vrij beschikbare middelen in contanten en rekeningcourantsaldi bij bancaire instellingen met een looptijd korter dan 12 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 verplichtingen 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 of waardevermindering, 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 nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van herstructureringen (inbreng bestaande woningen in nieuwbouwprojecten) inzake het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden op het moment van goedkeuren van het sloopbesluit als overige waardeverandering in mindering gebracht van het nieuwbouwcomplex waartoe de herstructurering gaat behoren. Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen inzake het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden op het moment van aanbesteding als overige waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het nieuwbouwcomplex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Overige voorzieningen

Voorziening jubilea

Het betreft hier de (toekomstige) verplichting ten aanzien van jubileumuitkeringen van de op balansdatum in dienst zijnde werknemers van Actium. Bij de bepaling van de hoogte van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de kans dat een medewerker niet in dienst blijft t/m de pensioengerechtigde leeftijd. De waardering vindt plaats tegen netto contante waarde. Uitgegaan is van een rekenrente van 3,38%.

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 gebruikt 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.

In een contract besloten ('embedded') derivaten

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de 3-maands Euribor op jaarbasis zonder opslag.

Een eventuele negatieve marktwaarde van de embedded derivaten wordt opgenomen als langlopende schuld. Het toekomstige rentevoordeel, behaald bij het afsluiten van de lening met het optierecht welke is gegeven aan de bank, wordt in mindering gebracht op de langlopende leningen. De mutatie in de marktwaarde wordt in het resultaat zichtbaar gemaakt.

Overige derivaten

Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd, wordt bij een negatieve reële waarde, een schuld opgenomen ter grootte van die negatieve reële waarde.

Van opgenomen leningen afgescheiden embedded derivaten worden 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 sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt; een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs van het embedded derivaat. De waarde van het derivaat wordt lineair geamortiseerd over de looptijd van het derivaat.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

Kostprijs hedge accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting.

Kostprijs hedge accounting is de primaire waarderingsgrondslag

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 in de toekomst al dan niet zich voordoen van één of meer onzekere gebeurtenissen, of het bedrag van de verplichtingen is niet met voldoende betrouwbaarheid vast te stellen.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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 exploitatie name 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.

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)

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille en de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit afwaardering transitieresultaat en afwaardering wegens onrendabel deel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen waardeveranderingen daeb- en niet daeb vastgoed in exploitatie .

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 (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid (16)

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

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

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

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.

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-aftrekbare 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.

13.5 Toelichting balans en winst- en verliesrekening

13.5.1 Toelichting balans 2019

Bedragen x €1.000

2019 2018

Activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	1.669.372	1.464.175
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	9.741	10.697
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.144	7.594
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.208	18.066
Totaal	1.701.465	1.500.532

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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	1.464.175	1.389.068	10.697	11.558	1.474.873	1.400.626
	1.464.175	1.389.068	10.697	11.558	1.474.873	1.400.626
Mutaties						
Opleveringen	34.528	460		0	34.528	460
Investerings	9.041	1.463	4	0	9.045	1.463
Desinvesteringen	-12.591	-18.396	-1.040	-546	-13.631	-18.942
Aankoop	6.457		40		6.497	0
Herclassificatie: niet-DAEB naar DAEB	152	676	-152	-676	0	0
Herclassificatie: DAEB naar niet -DAEB	-96	-231	96	231	0	0
Aanpassingen marktwaarde	167.706	91.136	96	130	167.802	91.266
Totaal van mutaties	205.197	75.107	-956	-861	204.241	74.247
Boekwaarde 31 december	1.669.372	1.464.175	9.741	10.697	1.679.114	1.474.873
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	778.471	641.183	895	3.036	779.366	644.219

In de boekwaarde is begrepen 14 woningen die in de voorbereiding voor verkoop zijn of die reeds te koop staan.

Deze woningen vertegenwoordigen een waarde van € 1.514

Marktwaarde 2019

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 2019 is modelmatig opgesteld overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde 2019. Dit handboek is de laatste geactualiseerde versie. Deze actualisatie is in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken uitgevoerd door Fakton mede op basis van een gebruikersonderzoek door Aedes en sessies met taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. De actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2019.

Voor de waardering van de vastgoedbeleggingen op marktwaarde in verhuurde staat van de niet-woningen, zijnde het bedrijfsnonroerend 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.

De stijging/aanpassing van de marktwaarde 2019 met 167.802 mln wordt verklaard door:

1. Aanpassing van de normatieve uitgangspunten	18.054
2. Aanpassingen van de rekenregels	97.001
3. Aanpassing van de invoerdata	46.434
4. Full waardering BOG ZOG	6.313
Totaal	167.802

Dit betreft:

- o.a. indexreeksen, leegwaardestijging en voorgeschreven kostenposten
- Er zijn meerdere rekenregels aangepast c.q. aangescherpt. Belangrijkste aanpassing van het handboek zijn de normen voor instandhoudingsonderhoud. Het handboek 2018 had één norm voor onderhoud, nu zijn er twee normen. Eén voor het uitpondscenario en één voor het doorexploiteerscenario, de norm onderhoud voor het uitpondscenario is beduidend lager dan vorig jaar. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
- o.a. huuractualisatie, m2, WOZ-waarden

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn de volgende parameters gehanteerd:

Toelichting woningen op basis versie.

Parameters

Macro-economische parameters	2020	2021	2022	2023	2024
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosten stijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging (regio Drenthe)	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woonegelegenheden

Instandhoudingsonderhoud per vhe 2020 e.v.

afhankelijk van type, bouwjaar en GBO m2

EGW (eengezinswoning)	1168 - 1754
MGW (meergezinswoning)	1100 - 1641
Studenteneenheid	341 - 783
Zorgeneenheid (extramuraal)	1224 - 1636

Beheerskosten per vhe

EGW (eengezinswoning)	447
MGW (meergezinswoning)	439
Studenteneenheid	413
Zorgeneenheid (extramuraal)	405
Gemeentelijke OZB (%WOZ)	0,1295%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%)	0,0900%

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
<i>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023 e.v.</i>	
zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%	
onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	2020 e.v.				
Huurderving (% van de huursom)	1,00%				
Mutatiekans bij doorexpluiten (per complex)	2,0% - 50,0%				
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,40%				
Disconteringsvoet (per complex)	6,25% - 7,59%				

Toepassing van de full versie bij bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed:

Actium heeft de, in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019, 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	1,3% - 2%	0,6% - 2%
Disconteringsvoet	8,94% - 9,7%	5,5% - 15%
Onderhoud	€ 406 - € 90.541	€ 406 - € 90.541

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Beleidswaarde

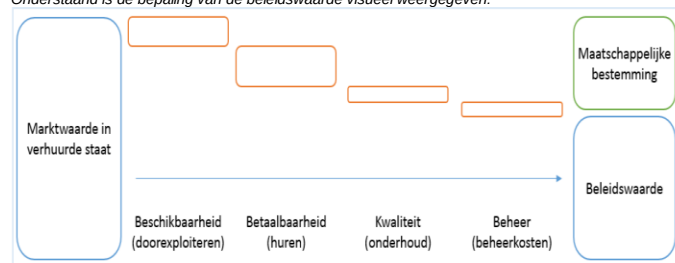
Omdat de doelstelling van Woningcorporatie Actium is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde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

De beleidswaarde van het woningbezit bedraagt € 761 miljoen. Voor BOG, MOG, Zorg en Parkeren gelden geen afslagen voor de beleidswaarde. De waarde van BOG, MOG en Zorg is € 83 miljoen en de waarde van de portefeuille parkeren is € 5 miljoen. Dit brengt de totale beleidswaarde op € 849 miljoen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	Woningen		Niet-woningen		Totaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde per 31 december 2019	1.591.004	1381936	88.110	92.936	1.679.114	1.474.872
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	220.433	193056			220.433	193.056
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	308.000	210914			308.000	210.914
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	229.087	183900			229.087	183.900
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	72.596	133990			72.596	133.990
Beleidswaarde per 31 december 2019	760.888	660.076	88.110	92.936	848.998	753.012

Actium heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019
Streefhuur tov maximaal redelijke huur	72,2%
Onderhoudsnorm	€ 2.100
Beheerlasten	€ 907
Verhuurderheffing	conform handboek
Discontovoet	conform handboek

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
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 6 mln lager*
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 70 mln hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 35 mln lager

* De impact van het verhogen van de disconteringsvoet is bepaald o.b.v. marktwaarde en niet beleidswaarde

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	7.594	8.508	18.066	936
Mutaties				
Opleveringen			-43.514	-667
Investerings	432	355	42.644	19.741
Desinvesteringen	-304	-1.673		
Aanpassingen marktwaarde	422	404	-2.988	-1.944
Overige mutaties				
Totaal van mutaties	550	-914	-3.858	17.130
Boekwaarde 31 december	8.144	7.594	14.208	18.066
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.070	6.942		
Cumulatieve herwaardering	1.074	652		
Boekwaarde 31 december Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.144	7.594		

De actuele waarde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de meest recente WOZ waarde afgegeven door de gemeente. Tot en met 2019 zijn 52 woningen onder de regeling verkocht (t/m 2018: 52 woningen). Desinvesteringen 304K betreft 1 teruggekochte woning en 1 woning met afkoop koopgarant, investeringen 432K betreft 2 woningen verkocht onder koopgarant per saldo geen toename in aantal verkochte woningen in 2019.

Materiële Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	19.008	18.767
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.282	-6.258
Boekwaarde	11.726	12.509
Mutaties		
Investerings	525	334
Desinvesteringen	-12	-93
Afschrijvingen	-911	-1.024
Waardeverminderingen		
Totaal van mutaties	-398	-783
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	19.521	19.008
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-8.193	-7.282
Boekwaarde	11.328	11.726

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.

De kantoorgebouwen worden als geheel en niet naar componenten afgeschreven, aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

Financiële vaste activa

	2019	2018
Latente belastingvorderingen	7.732	6.536
Lening Dingspel BV	403	393
Leningen u/g	2.606	2.719
Te ontvangen subsidies	0	773
Totaal financiële vaste activa	10.740	10.420
Latente belastingvorderingen		
Langlopende leningen	632	656
(Embedded) derivaten	6.263	4.223
Afschrijvingspotentieel	837	1.657
Boekwaarde 31 december	7.732	6.536

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

Boekwaarde 1 januari	6.536	12.718
Mutatie	1.195	-6.181
Boekwaarde 31 december	7.732	6.536

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet en op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen 2019: 3,38 % (2018: 3,55%), 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 € 32,3 mln. Dit betreft voor het eerst een belastingverplichting(schuld). In 2018 was het een vordering van € 2 mln.

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.

Langlopende leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale latentie bedraagt € 937k (2018: € 1 mln). De latentie tegen contante waardering bedraagt € 632k. Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 84k.

Latentie embedded derivaten

Derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting worden bij een negatieve reële waarde hiervoor als een schuld opgenomen op de balans. Fiscaal wordt deze schuld niet verantwoord, hierdoor ontstaat een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Voor het verschil wordt een actieve latentie gevormd. De latentie bedraagt nominaal € 6,7 mln. De contante waardering bedraagt € 5,1 mln, met een looptijd van 7 jaar. Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is - € 16k.

Geëxpireerde lening 2018

In 2018 is er een lening geëxpireerd. De negatieve waarde wordt ook als schuld opgenomen op de balans. Ook hiervoor wordt een actieve latentie opgenomen. De nominale waarde van deze latentie is € 1,7 mln. De contante waarde is € 1,2 mln met looptijd van 19 jaar. Het bedrag wat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 93k.

Latentie verkoop en sloop en afschrijvingspotentieel

Voor het verschil tussen de fiscale en de commerciële waarde van de woningen in de sloop- en verkoopvijver werd tot en met 2018 een tijdelijk verschil opgenomen. De latentie werd gevormd voor woningen die in de komende 5 jaar verkocht of gesloopt worden. (basis jaarplan 2019) Aan Richtlijn voor de Jaarverslaggeving (RJ) 272.405 is de bepaling toegevoegd dat indien het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, rekening dient te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Deze nieuwe bepaling heeft voor Actium tot gevolg dat de latentie voor verkopen naar nihil tendeert doordat het zeer waarschijnlijk is dat Actium positieve boekresultaten 'doorschuift' in de boekwaarde van nieuw ontwikkeld en/of aangekocht bezit door toepassing van een fiscale faciliteit (herinvesteringsreserve). Voor dit nieuwe vastgoed heeft Actium het voornemen dit blijvend te exploiteren tot het einde van de levensduur, waarna sloop en vervangende nieuwbouw plaats vindt. De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt, waardoor bij waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert. Deze latentie ultimo 2018 herrekend en komt daarmee op € 1.615k. Gezien het geringe verschil ad € 42k wordt dit niet als stelselwijziging doorgevoerd. De nominale waarde van deze latentie is € 1,1 mln. De contante waarde bedraagt ultimo 2019 € 837k.

Leningen verstrekt aan Dingspel BV	2019	2018
Saldo per 1 januari	495	495
In mindering gebracht aandeel resultaat deelnemingen (cum)	-92	-102
Totaal lening Dingspel	403	393

Om aan te sluiten bij de grondslagen van Actium is de lening aan Dingspel BV in 2016 afgewaardeerd met € 616 naar € 495. De nominale waarde lening u/g bedraagt € 495. Dingspel BV heeft ultimo 2019 een negatief eigen vermogen. Het aandeel van Actium in het eigen vermogen is in mindering gebracht op de uitstaande lening.

Overige leningen wegens uitgestelde betalingen

Strategische en projectmatige verkopen		
Saldo per 1 januari	2.719	2.899
Ontvangen betalingen	-113	-180
Saldo per 31 december	2.606	2.719
	aantal	aantal
Totaal uitgestelde betalingen per 1 januari	165	177
Mutaties	-7	-12
Totaal uitgestelde betalingen per 31 december	158	165

Viottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.495	2.280
Overige voorraden	387	363
Totaal voorraden	1.882	2.642

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit grondposities en teruggekochte woningen met terugkoopplicht bestemd voor verkoop. De waardering van de grondposities geschiedt tegen de meest recente taxatiewaarde of lagere verkrijgingsprijs.

Overige voorraden

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

Vorderingen	2019	2018
Huurdebiteuren	820	960
Overige vorderingen	359	244
Overlopende activa	5.539	5.940
Totaal vorderingen	6.718	7.144

Huurdebiteuren

De huurachterstand bestaat uit:

Huurdebiteuren	1.869	2.378
Af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-1.050	-1.418
Totaal huurdebiteuren	820	960

Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	1.418	1.419
Onttrekking	-532	-314
Dotatie	164	313
Stand 31 december	1.050	1.418

Eind 2019 bedraagt de huurvordering op de zittende en vertrokken huurders 1,72% van de huuropbrengsten (eind 2018: 2,48%).

Overige vorderingen	2019	2018
Overige debiteuren	359	244
Te ontvangen subsidies	0	773
Totaal overige vorderingen	359	244

Te vorderen STEP-subsidies

Saldo per 1 januari	773	1.110
uitgekeerde en afgeboekte STEP-subsidie	-773	-338
Saldo per 31 december	0	773

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

Stand 1 januari	0	0
Onttrekking	0	0
Stand 31 december	0	0

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Te ontvangen VPB	689	0
	689	0

Overlopende activa

Overige overlopende activa	104	180
Reële waarde derivaten geexpireerd (zie toelichting overige schulden)	5.435	5.760
Totaal overlopende activa	5.539	5.940

Liquide middelen

Rekening courant banken	10.428	802
Spaarrekeningen banken	510	7.710
Overig	3	2
Totaal liquide middelen	10.941	8.514

Actium heeft een liquiditeitsbuffer van € 3 miljoen (2018 € 3 miljoen). Deze is vrij beschikbaar.

Passiva

Eigen vermogen

	2019	2018
Overige reserves	286.970	357.053
Herwaarderingsreserve	779.366	644.220
Resultaat boekjaar	135.572	65.064
Totaal eigen vermogen	1.201.908	1.066.337

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

Stand 1 januari	1.066.336	1.001.272
Resultaat winst- en verliesrekening	135.572	65.064
Stand 31 december	1.201.908	1.066.336

Overige reserves

Stand 1 januari	357.053	408.509
Resultaat vorig boekjaar	65.064	11.978
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-135.147	-63.434
Stand 31 december	286.970	357.053

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2019	641.183	3.036	644.219
Desinvesterings	-7.306	-289	-7.595
Mutatie herwaardering einde boekjaar	144.594	-1.852	142.742
Stand per 31 december 2019	778.471	895	779.366

Resultaat boekjaar	2019	2018
Stand 1 januari	65.064	11.978
Toevoeging aan overige reserves	-65.064	-11.978
Resultaat boekjaar	135.572	65.064
Stand 31 december	<u>135.572</u>	<u>65.064</u>

De ongerealiseerde waardeinstijging DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de cumulatieve aanschafwaarde van voor de herwaardering, zijnde de – per 1 januari 2015 gefixeerde - boekwaarde op basis van de historische kosten, en de marktwaarde ultimo boekjaar.

Bij vorenvermelde herwaarderingen is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardeinstijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 135.572 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Voorzieningen	2019	2018
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	35.524	18.922
Overige voorzieningen	876	880
Totaal voorzieningen	36.400	19.803

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Boekwaarde 1 januari	18.922	3.677
mutatie voorziening ORT nieuwbouw	21.755	10.540
mutatie voorziening ORT verbetering	-5.153	4.705
Saldo boekjaar 31 december	35.524	18.922

Voorziening jubilea/gratificatie

Saldo boekjaar 1 januari	239	259
Onttrekking	-10	-20
Overige mutaties	0	0
Saldo boekjaar 31 december	229	239

Deel voorziening jubilea korter dan 1 jaar

26	47
----	----

Voorziening loopbaanontwikkeling

Saldo boekjaar 1 januari	341	401
Dotatie	92	76
Overige mutaties	-86	-136
Saldo boekjaar 31 december	347	341

Deel voorziening loopbaanontwikkeling korter dan 1 jaar

69	68
----	----

Voorziening Herstructureringsproject Norg

Saldo boekjaar 1 januari	300	300
Mutatie	0	0
Saldo boekjaar 31 december	300	300

Deel voorziening herstructureringsproject Norg korter dan 1 jaar

0	0
---	---

Langlopende schulden

	2019	2018
Leningen overheid	3.988	4.150
Leningen kredietinstellingen	433.314	391.694
Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV	7.986	7.507
Overige schulden	27.212	18.123
Totaal langlopende schulden	472.500	421.474

Leningen overheid

Saldo boekjaar 1 januari	4.306	4.456
Af: Aflossingen	-156	-150
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	4.150	4.306
Aflossingen volgend boekjaar	-162	-156
Totaal leningen overheid	3.988	4.150

Leningen kredietinstellingen

Saldo boekjaar 1 januari	410.031	403.305
Bij: Nieuwe leningen	60.000	0
Bij: Opname flexibele hoofsom	-7.500	5.000
Bij: Ontstane lening door renteherziening	0	19.161
Bij: Ontstane lening door doorzakken Swap		16.469
Af: Aflossingen	-18.270	-22.204
Af: Vervallen lening door renteherziening	0	-11.700
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	444.261	410.031
Af: Waardering geamortiseerde kostprijs leningen	61	95
Vrijval geëxpireerde embedded derivaten	-622	-249
Toekomstig voordeel extendible leningen	-375	-470
Swap	-325	0
Subtotaal	443.000	409.407
Aflossingen Swap volgend boekjaar	-325	-325
Aflossingen geëxpireerde embedded derivaten	-373	-373
Aflossingen volgend boekjaar	-8.989	-17.015
Totaal leningen kredietinstellingen	433.314	391.694

De gemiddelde vermogenskostenvoet (in procenten)	3,38%	3,55%
Gemiddelde restant looptijd (in jaren)	24	23
Aantal leningen	66	66
Leningen < 1 jaar	3	8.654
Leningen restant looptijd tussen 1 en 5 jaar	6	30.848
Leningen restant looptijd > 5 jaar	57	395.687
De reële waarde van de leningen bedraagt	681 miljoen	573 miljoen
Voor het bepalen van deze waarde is de Yieldcurve(6 mnds) zonder opslag van 31-12-2019 gehanteerd:		

looptijd	%
1Y	-0,25%
2Y	-0,29%
3Y	-0,24%
4Y	-0,18%
5Y	-0,11%
6Y	-0,05%
7Y	0,02%
8 Y	0,08%

looptijd	%
9 Y	0,15%
10 Y	0,21%
15 Y	0,47%
20 Y	0,60%
25 Y	0,64%
30 Y	0,62%
40 Y	0,58%
50 Y	0,53%

Van de langlopende schulden is € 431,6 mln geborgd door het WSW. Hiervan wordt € 40,8 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 € 5.760k. Dit bedrag wordt jaarlijks over de resterende looptijd van 17 jaar en 9 maanden lineair afgeboekt naar € 0,-. Stand ultimo 2019 is € 5.435k. 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 € 19,161 mln. De agio van € 7,461 mln valt lineair vrij over de restant looptijd (20Jaar). Tot en met 2019 is hiervan al € 622.000,- vrijgevallen.

Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV

Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	7.507	8.490
Mutaties		
Verkochte woningen	432	355
Teruggekochte woningen	-300	-1.669
Opwaarderingen	357	331
Afwaarderingen	-10	0
Totaal mutaties	479	-983
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	7.986	7.507
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.074	6.942
Vermeerdering/vermindering	912	565
Boekwaarde 31 december	7.986	7.507

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 52 woningen (2018: 52)

Embedded derivaten	2019	2018
Saldo per 1 januari	18.123	24.260
Overige mutaties	9.089	-6.137
Totaal Embedded derivaten	27.212	18.123
Aantal leningen	5	5
Leningen restant looptijd < 5 jaar	10.430	7.058
Leningen restant looptijd > 5 jaar	16.782	11.065
Totaal overige schulden	27.212	18.123

Actium heeft ultimo 2019 een 5-tal extendible leningen met een hoofdsom van € 46,8 miljoen, gelijk aan 2018. De marktwaarde van het embedded derivaat in deze leningen is per 31 december 2019 -/- € 27,2 miljoen (2018: -/- € 18,1 miljoen). Het toekomstige rentevoordeel van € 314k (2018: € 375k), behaald bij het afsluiten van de lening met het optierecht welke is gegeven aan de bank, is in mindering gebracht op de langlopende schulden. Zie leningen kredietinstellingen.

Embedded derivaten	restant looptijd contract	aanschaf prijs	boekwaarde 31-dec-2019	marktwaarde 31-dec-2019
ABN Amro 24.19.55.041 (323 en 324), optie 4,25% (2026-2046)	27 jaar	-57	-26	8.030
ABN Amro 24.19.55.068 (325 en 326), optie 4,25% (2026-2046)	27 jaar	-5	-2	780
ABN Amro 24.18.74.998 (327), optie 3,95% (2025-2045)	26 jaar	374	153	7.971
NWB 2-24948 (334), optie 4,25% (2023-2038)	19 jaar	539	179	7.678
ABN Amro 24.22.62.651 en 24.22.62.643 (335 en 336), optie 4,795% (2018-2038)	0			
BNG 15565470475 (432), optie 4,5% (2023-2038)	19 jaar	29	10	2.753
Totaal		880	314	27.212

Kortlopende schulden	2019	2018
Schulden aan kredietinstellingen	9.848	17.869
Schulden aan leveranciers	9.430	2.903
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.250	4.849
Schulden ter zake van pensioenen	-1	122
Overige schulden	99	100
Overlopende passiva	8.332	7.524
Totaal kortlopende schulden	32.958	33.366

Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossing lening komend jaar	9.151	17.172
Aflossing derivaten komend jaar	698	698
Totaal schulden krediet instellingen	9.848	17.870

Schulden aan leveranciers	9.430	2.903
----------------------------------	--------------	--------------

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en sociale lasten	407	407
Vennootschapsbelasting	339	267
Omzetbelasting	4.504	4.174
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	5.250	4.849

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 volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), 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	-1	122
Overige schulden		
Accountantskosten	99	100
Overige kortlopende schulden	0	0
Totaal overige schulden	99	100
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	5.042	5.692
Servicekosten	0	0
Vooruitontvangen huren	859	572
Waarde verlofuren	275	278
Overige posten	2.156	982
Totaal overlopende passiva	8.332	7.524

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd.

Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar.

Per 31 december 2019 heeft Actium aangegane obligoverplichting van € 16,3 miljoen (2018: € 14,65 miljoen).

Voor type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75 % van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd.

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

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.

Voor Actium is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Ten opzichte van 2018 is de stand van de voorziening op de huurdebiteuren gelijk gebleven.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Actium over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Actium aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3 miljoen (2018: € 3 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Actium loopt renterisico over schulden met variabele renteaftspraken ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). De modified duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 15 jaar (2018:13 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment.

Het risico van deze lening betreft:

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

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op éénmaands Euribor. De rente van de roll-over

leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 0,13 tot 0,21 basispunten. Daarnaast is er over het niet opgenomen gedeelte een bereidsstellingsvergoeding van 0,11 basispunten verschuldigd bij de roll-over leningen van de BNG.

De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie).

Het risico van deze lening betreft:

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

De basisrenteleningen 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 2 basispunten en de 13 basispunten.

Investeren nieuwbouw en renovatie

De aangegane verplichtingen m.b.t. de nieuwbouw- en renovatie activiteiten bedraagt ultimo 2019 € 51,5 mln.

De Stouwe

Voortvloeiend uit afspraken gemaakt medio 1997 tussen de rechtsvoorganger van Actium en De Stouwe, staat er ultimo 2019 nog een verplichting van € 115.039 open. De verplichting is ontstaan met de liquidatie van de samenwerkingsovereenkomst.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening heeft ook Nederland te maken gekregen met de gevolgen van de Coronapandemie.

Voor Actium houdt dit in dat zij haar werkzaamheden en dienstverlening heeft moeten aanpassen overeenkomstig de voorschriften van de overheid.

Hoewel de continuïteit niet in het geding is, de huuropbrengsten gaan in principe gewoon door, kunnen de gevolgen wel impact hebben op de balans.

De balans geeft de waarde van onze bezittingen en schulden weer op 31 december 2019 en is een momentopname.

De impact van de gevolgen van de Coronacrisis op de woningmarkt en daarmee op de marktwaarde van het bezit geeft grote onzekerheid.

Een denkbaar scenario is dat de waarde van het bezit in 2020 fors gaat afnemen, resulterend in een lagere investeringscapaciteit en een negatieve herwaardering.

Door de grote onzekerheid kan daar echter nog geen enkele inschatting voor worden gegeven.

In het bestuursverslag en in de risicoparagraaf wordt nader ingegaan op de mogelijke consequenties van het Coronavirus voor Actium.

We verwachten voorsnog geen consequenties voor wat betreft de financiering. De kasstromen zullen eerder positief uitpakken dan negatief.

Hoewel de huurinkomsten wellicht zullen dalen als gevolg van huurders met betalingsproblemen en eventueel meer leegstand omdat het verhuurproces enigszins stagneert,

hebben we daarentegen veel minder onderhoudslasten. Sommige onderhoudsprojecten kunnen voorlopig niet worden uitgevoerd en

van het dagelijks onderhoud worden alleen spoedreparaties uitgevoerd. Ook al zouden we in de loop van 2020 het onderhoud weer oppakken,

dan zullen we niet alles meer kunnen inhalen in dit jaar en verschuiven onderhoudsplannen naar later in de tijd. Voor de begroting 2021 zal dit een aandachtspunt zijn,

waar we echter op kunnen sturen. Onze meerjarige kasstromen zijn positief en hebben wel ruimte om de inhaalactie te kunnen dragen.

De gevolgen van de uitbraak van het coronavirus zijn aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

De gevolgen van de uitbraak van het coronavirus zijn derhalve niet in de jaarrekening over kalenderjaar 2019 verwerkt.

13.5.2 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)

Huuropbrengsten	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	97.396	95.304
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	70	69
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	462	509
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	941	1.113
	98.868	96.995
Huurderving wegens leegstand	-974	-716
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-164	-313
Huurvermindering	-253	-251
Totaal	97.476	95.714

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,45% (1 juli 2018: 1,3%). De huursomstijging over 2019 bedroeg 1,95%.

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.054	1.971
Derving wegens oninbaarheid	-57	-45
Totaal	1.996	1.927

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	-1.719	-2.106
Toegerekende organisatiekosten	-89	-68
Totaal	-1.808	-2.174

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.

De lasten servicekosten zijn in 2019 lager door een betere berekening van de afrekeningen over 2019.

Daarnaast heeft de ingezette procesverbetering van 2018 resultaat.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	-9.315	-6.995
Overig	-844	-4.260
Totaal	-10.159	-11.255

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

De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele organisatie betreffen:	2019	2018
Salarissen:		
Bruto salarissen	7.429	7.319
Waarde verlofuren	-3	-1
Uitzendkrachten en stagiaires	812	765
Af: ontvangen ziekengelden	-99	-20
Af: detachering eigen personeel	-82	-98
Totaal salarissen	8.057	7.965
Sociale lasten	1.281	1.274
Pensioenen	1.117	1.081
Overige personeelskosten	897	827
Totaal	11.352	11.148

Bij Actium waren in 2019 gemiddeld 153 werknemers in dienst (2018: 161). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 142,57 (2018 144,84).

Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	Fte (gem. 2019)	Fte (gem. 2018)
Directie	1,00	1,00
Controller	0,89	0,67
Klant & Strategie	82,38	81,20
Vastgoed	22,32	22,97
Bedrijfsdiensten	21,08	22,63
Finance & Control	14,90	16,37
Totaal	142,57	144,84

13.5.2 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

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 pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.

De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag 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.

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:

Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.

De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (31-12-2018: 110,3%). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2019 op 126,0%. SPW gaat bij de berekening van de dekkingsgraad uit van de gemiddelde dekkingsgraad van de laatste 12 maanden. Dit heet de beleidsdekkingsgraad. Per 31-12-2019 is dit 110,7% (31-12-2018 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	29.203	28.657
Mutatieonderhoud	4.384	4.611
Reparatie-/klachtenonderhoud	2.727	3.006
Toegerekende organisatiekosten	5.953	4.792
Totaal	42.267	41.066

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	10.300	11.007
Overige directe kosten	4.188	4.474
Totaal	14.488	15.482

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)

Verkoopopbrengst	12.695	15.777
Af :Verkoopkosten	-479	-788
Toegerekende organisatiekosten	-254	-186
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.225	-12.292
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.737	2.511

De verkoopopbrengst betreft 69 verkochte woningen, 4 bedrijfsruimtes, 1 maatschappelijk vastgoed, 2 kavels (2018: 81 woningen, 2 bedrijfspanden). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 4.740

Verkoop grondposities

Verkoopopbrengst	828	1.832
Af :Verkoopkosten		
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-678	-1.182
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	150	650

13.5.2 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

	2019	2018
Verkoopopbrengst	479	2.104
Af :Verkoopkosten	8	22
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-376	-1.665
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>110</u>	<u>460</u>

De verkoopopbrengst betreft 2 woningen na terugkoop verkochte VOV-woningen (2018: 11 woningen) en de afkoop van een erfpacht.

Toerekening afschrijvingen op "MVA ten dienste van" naar de activiteiten:

Overhead		2
Lasten servicecontracten	5	4
Lasten verhuur en beheer activiteiten	522	412
Lasten onderhoudsactiviteiten	318	270
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	10
Netto resultaat overige activiteiten	3	6
Leefbaarheid	49	45
Totaal afschrijvingen op MVA ten dienste van	<u>910</u>	<u>749</u>

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering wegens transitieresultaten	-15.383	-13.430
Afwaardering wegens onrendabel deel vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	-17.781	-17.189
Totaal	<u>-33.164</u>	<u>-30.619</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	72	129
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	167.707	91.133
Totaal	<u>167.779</u>	<u>91.263</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Overige waardeveranderingen	-4	42
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden (activa)	422	404
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-347	-331
Totaal	<u>71</u>	<u>115</u>

Netto resultaat overige activiteiten (14)

Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten inschrijfgelden	117	89
Vergoeding administratie- en toezichtskosten	30	83
Opbrengsten uit vergoeding geplaatste Antennes diverse locaties	19	19
Opbrengsten prorata-regeling	21	22
Opbrengsten uit huur terrein Dusselheugte	10	10
Overige	26	372
Totaal	<u>223</u>	<u>595</u>

Kosten overige activiteiten

Overige kosten toegerekende organisatiekosten	-11	-69
Totaal	<u>-11</u>	<u>-69</u>

Overige organisatiekosten

Geactiveerde productie eigen bedrijf	786	188
Overige personeelskosten	-482	-52
Overige beheerskosten	-54	-38
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-136	-204
Totaal	<u>114</u>	<u>-106</u>

13.5.2 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich splitsen als zijnde:

Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-706	-627
Overige leefbaarheidsbijdragen toegerekende organisatiekosten	-887	-736
Totaal	-1.593	-1.363

Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-8.777	-1.171
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	19
Rente op leningen overheid en kredietinstellingen	-14.135	-13.852
Rentelasten overig en soortgelijke kosten	-211	-636
Borgstellingsvergoeding	-82	-75
	-23.180	-15.715

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Deze post is als volgt samengesteld:

Resultaat overige, niet- geconsolideerde deelnemingen		
Dingspel Assen BV	10	7
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	10	7

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 (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

Acute belastingen boekjaar	6.580	4.329
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	2.036	-830
Mutatie latente belastingen	-1.195	6.181
Totaal belastinglast/-bate	7.421	9.680

Aansluiting commercieel- en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is 5% (2018 13%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	142.993	74.745
Af:		
Correctie verkopen	3.807	4.799
Correctie afschrijvingen materiele vaste activa	2.200	2.500
Correctie herwaardering grond	0	1.206
Correctie commerciële herwaarderingen	134.683	60.759
Correctie onttrekking en dotatie loopbaanbudget	0	60
Correctie vrijval disagio leningen	346	383
	141.035	69.707
Bij:		
Opwaardering woningen	8.439	8.167
Correctie onderhoudslasten	1.188	1.916
Correctie afschrijvingen eigen panden	69	67
Correctie herwaardering grond	94	0
Correctie FVA	8.777	1.171
Correctie saneringsheffing	0	966
Correctie Niet/beperkt aftrekbare kosten	32	32
Correctie onttrekking en dotatie loopbaanbudget	6	0
Atad	5.787	0
	24.391	12.318
Belastbaar bedrag	26.349	17.356
Belastingbedrag 20% over € 200k	40	40
Belastingbedrag 25% over € 26,159k	6.540	4.289
Totaal	6.580	4.329

13.5.2 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

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 die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 180.425 (2018: € 179.844) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

Periode 01-01-19 t/m 30-11-19	Totaal E. Dost	
	2019	2018
Periodiek betaalde beloning	147.068	158.346
Beloning betaalbaar op termijn	20.390	21.498
Uitkering bij beëindiging dienstverband		0
Bonusbetaling		0
Totaal	167.458	179.844

Beëindigingsvergoeding december 2019 15.542

Periode 01-12-19 t/m 31-12-19	Totaal M. van Halteren a.i.	
	2019	2018
Periodiek betaalde beloning	11.389	0
Beloning betaalbaar op termijn	1.703	0
Uitkering bij beëindiging dienstverband		0
Bonusbetaling		0
Totaal	13.092	0

Commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 89.552 (2018: € 79.995) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Totaal bezoldiging	
	2019	2018
J. Bruintjes (Voorzitter)	20.203	18.396
A.J. Roos (Vice voorzitter)	14.230	12.357
A. van der Heide (Lid)	13.815	12.448
E.H.C. van der Laan (Lid)	13.954	12.218
Y.J.L. Geerdink (lid)	13.369	12.320
A.M. Veldhuizen (Lid)	13.981	12.256
Totaal	89.552	79.995

De bezoldiging 2019 op zich van de toezichthoudende topfunctionarissen is ten opzichte van de gecertificeerde jaarrekening 2018 toegenomen met circa 9%. 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.
Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Actium van toepassing zijnde regelgeving: bezoldigingsmaximum WNT (WNT2)

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Stichting Actium is € 183.000[1]. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

13.5.2 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

Gegevens 2019		
bedragen x € 1	E. Dost	M. van Halteren a.i.
Funcctiegegevens	DIRECTEUR-BESTUURDER	DIRECTEUR-BESTUURDER a.i.
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 30/11	1/12 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	147.068	11.389
Beloningen betaalbaar op termijn	20.390	1.703
Totaal bezoldiging	167.458	13.092
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
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 2018		
Funcctiegegevens	DIRECTEUR-BESTUURDER	
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.346	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.498	-
Totaal bezoldiging 2018	179.844	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	176.000	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	overgangsrecht	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019 bedragen x € 1	J. Bruintjes	A.J. Roos	E.H.C. van der Laan	A. van der Heide	Y.J. L. Geerdink	A.M. Veldhuizen
Funcctiegegevens	VOORZITTER	VICE VOORZITTER	LID	LID	LID	LID
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging *	20.203	14.230	13.954	13.815	13.369	13.981
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300	18.300	18.300	18.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal Bezoldiging	20.203	14.230	13.954	13.815	13.369	13.981
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018						
Funcctiegegevens	VOORZITTER	VICE VOORZITTER	LID	LID	LID	LID
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	18.396	12.357	12.448	12.218	12.320	12.256
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.400	17.600	17.600	17.600	17.600	17.600

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2019 bedragen x € 1	E. Dost
Funcctiegegevens	DIRECTEUR-BESTUURDER
Functie bij beëindiging dienstverband	
Omvang dienstverband (in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2019
Uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	15.542
	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	15.542
Waarvan betaald in 2019	15.542
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

13.5.2 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

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:

	2019		
	Deloitte Accountants	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	154		154
Andere controleopdrachten	3		3
Minderwerk 2018	-21		-21
Totaal	136	0	136

	2018		
	Deloitte Accountants	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	121		121
Andere controleopdrachten	42		42
Meerwerk 2017	41		41
Totaal	204	0	204

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.
In het bedrag van de andere controle opdrachten worden de extra opdrachten zoals meerwerk en de controle aanpassing dVi en controle WNT verantwoord.

13.6 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 2019 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:

	Aantal VHE 2019	Aantal VHE 2018
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	26	29
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	6	7
Parkeerplaatsen	1057	1056

Sleutel 2019	Sleutel o.b.v. gewogen vhe's	
	Daeb	niet-Daeb
sleutel**	98,48%	1,52%
* verhouding vastgoed in exploitatie		
	Daeb	niet-Daeb
Woningen	1,0	15576
BOG: winkels / bedrijfsruimten / kantoren	1,0	0
MOG: maatschappelijk vastgoed	2,0	148
Woonwagens/standplaatsen en studenten	0,2	17,6
Garages/parkeerplaatsen en bergplaatsen	0,2	0
		205,8
Gewogen	15.742	243
Verhouding gewogen vhe's definitief	98,48%	1,52%

13.6.1 Balans DAEB per 31 december 2019

met Eigen Vermogen voor resultaatverwerking
Bedragen x € 1.000

31-12-2019 31-12-2018

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.669.372	1.464.176
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.176	1.122
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.209	18.066
	1.684.757	1.483.364

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.155	11.543
	11.155	11.543

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)	7.614	6.435
Lening Dingspel BV		
Leningen u/g	2.606	2.719
Netto vermogenswaarde niet-Daeb	16.715	15.973
	26.935	25.127

Som der vaste activa

1.722.847 1.520.034

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	0	211
Overige voorraden	381	357

Onderhanden projecten

0 0

Som der vlottende activa

381 568

Vorderingen

Huurdebiteuren	810	950
Belastingen en premies sociale verzekeringen	689	0
Overige vorderingen	354	1.013
Overlopende activa	5.455	5.847
	7.307	7.810

Liquide middelen

6.125 5.757

Som der vlottende activa

13.812 14.135

TOTAAL ACTIVA

1.736.659 1.534.169

PASSIVA

Eigen vermogen

Overige reserves	289.387	358.996
Herwaarderingsreserve	777.566	642.542
Resultaat boekjaar	134.952	64.799
Totaal eigen vermogen	1.201.906	1.066.337

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	35.524	18.922
Overige voorzieningen	867	871
Totaal voorzieningen	36.392	19.794

Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid	3.988	4.150
Schulden/leningen kredietinstellingen	433.314	384.855
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	1.165	1.130
Overige schulden	27.212	24.962
Totaal langlopende schulden	465.679	415.096

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	9.848	17.591
Schulden aan leveranciers	9.286	2.857
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.170	4.773
Schulden ter zake van pensioenen	-1	122
Overige schulden	97	98
Overlopende passiva	8.282	7.500
Totaal kortlopende schulden	32.683	32.942

TOTAAL PASSIVA

1.736.659	1.534.169
------------------	------------------

13.6.2 Balans Niet DAEB per 31 december 2019

met Eigen Vermogen voor resultaatverwerking
Bedragen x € 1.000

31-12-2019 31-12-2018

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Niet DAEB vastgoed in exploitatie

9.742 10.697

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

6.968 6.472

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

16.710 17.169

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie

172 182

172 182

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

118 102

Leningen u/g

403 393

521 495

Som der vaste activa

17.403 17.846

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

1.495 2.069

Overige voorraden

6 6

Onderhanden projecten

0 0

Som der vlottende activa

1.501 2.075

Vorderingen

Huurdebiteuren

10 10

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Overige vorderingen

5 4

Overlopende activa

84 92

100 106

Liquide middelen

4.816 2.757

Som der vlottende activa

6.417 4.938

TOTAAL ACTIVA

23.820 22.784

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserves	14.295	14.030
Herwaarderingsreserve	1.800	1.678
Resultaat boekjaar	620	265
Totaal eigen vermogen	16.715	15.973

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0
Overige voorzieningen	9	9
Totaal voorzieningen	9	9

Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid	0	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	6.821	6.377
Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	6.821	6.377

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	0	278
Schulden aan leveranciers	144	45
Belastingen en premies sociale verzekeringen	80	75
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	2	2
Overlopende passiva	50	24
Totaal kortlopende schulden	275	424

TOTAAL PASSIVA

23.820	22.784
---------------	---------------

13.6.3 Winst- en verliesrekening DAEB over 2019

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Huuropbrengsten	96.556	94.627
Opbrengsten servicecontracten	1.930	1.885
Lasten servicecontracten	-1.712	-2.147
Overheidsbijdragen	0	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.994	-11.079
Lasten onderhoudsactiviteiten	-41.964	-40.694
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.424	-15.420
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.392	27.171
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.067	13.928
Toegerekende organisatiekosten	-725	-953
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.575	-10.798
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.766	2.177
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.164	-29.769
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	167.707	91.263
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	115
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	134.543	61.609
Opbrengst overige activiteiten	220	586
Kosten overige activiteiten	-11	-68
Netto resultaat overige activiteiten	209	518
Overige organisatiekosten	111	-106
Leefbaarheid	-1.591	-1.360
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-8.777	-1.171
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	36
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.428	-14.563
Saldo financiële baten en lasten	-23.180	-15.698
Resultaat voor belastingen	142.250	74.312
Resultaat deelneming/ dividend niet Daeb naar Daeb	10	7
Belastingen	-7.308	-9.519
RESULTAAT NA BELASTINGEN	134.952	64.800

13.6.4 Winst- en verliesrekening Niet DAEB over 2019

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Huuropbrengsten	920	1.088
Opbrengsten servicecontracten	67	41
Lasten servicecontracten	-97	-25
Overheidsbijdragen	0	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-165	-176
Lasten onderhoudsactiviteiten	-303	-372
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-64	-62
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	358	495
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.935	3.953
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.704	-3.159
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	231	794
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-850
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	71	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	143	-850
Opbrengst overige activiteiten	3	9
Kosten overige activiteiten	0	-1
Netto resultaat overige activiteiten	3	8
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	-3	-3
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	-18
Saldo financiële baten en lasten	0	-18
Resultaat voor belastingen	733	426
Resultaat deelnemingen/ dividend daeb niet daeb		
Belastingen/ resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-113	-161
RESULTAAT NA BELASTINGEN	620	265

13.6.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2019

Opgesteld o.b.v. de directe methode

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	96.972	94.631
Vergoedingen	2.392	2.387
Overheidsontvangsten	0	338
Overige bedrijfsontvangsten	149	101
Renteontvangsten	0	24
Saldo ingaande kasstromen	99.513	97.479
Uitgaven		
Erfpacht	23	34
Personeelsuitgaven	10.342	10.093
Onderhoudsuitgaven	31.319	39.049
Overige bedrijfsuitgaven	36.767	38.417
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	659	818
Vennootschapsbelasting	9.146	3.848
Saldo uitgaande kasstromen	88.257	92.261
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.256	5.219
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.738	13.872
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	331
Verkoopontv. nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des) investeringen ontvangsten overig	13	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	11.751	14.203
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	41.680	21.667
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	8.068	4.763
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	6.535	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	80
Investerings overig	384	341
Externe kosten bij verkoop	173	442
Tussentelling MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom	56.841	27.293
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	-45.090	-13.090

FVA		
Ontvangsten verbindingen	128	182
Ontvangsten overig	0	0
Dividend vanuit Daeb	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	128	182
Kasstroom uit (des)investeringen	-44.962	-12.908
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	60.000	10.709
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Ontvangen aflossing interne lening	0	2.493
Storting roll-overs/reeds aangegaan	0	5.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	24.991	21.464
Aflossingen ongeborgde leningen	935	890
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	34.074	-4.152
Mutatie liquide middelen	368	-11.841
Liquide middelen per 1-1	5.757	17.598
Liquide middelen per 31-12	6.125	5.757

13.6.6 Kasstroomoverzicht Niet DAEB over 2019

Opgesteld o.b.v. de directe methode

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	920	1088
Vergoedingen	67	41
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	2	25
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	989	1.154
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	160	160
Onderhoudsuitgaven	446	373
Overige bedrijfsuitgaven	153	123
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3	3
Vennootschapsbelasting	87	121
Saldo uitgaande kasstromen	848	780
Kasstroom uit operationele activiteiten	141	374
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom		
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	940	326
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	483	1.773
Verkoopontv. nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	811	1.905
(Des) investeringen ontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	2.234	4.004
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	165	1.614
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	135	66
Tussentelling MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom	299	1.680
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	1.935	2.324

FVA		
Ontvangsten verbindingen	-17	20
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Uitgaven dividend	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-17	20
Kasstroom uit (des)investeringen	1.918	2.344
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Storting roll-overs/reeds aangegaan	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossing interen lening	0	2.493
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	-2.493
Mutatie liquide middelen	2.059	225
Liquide middelen per 1-1	2.757	2.532
Liquide middelen per 31-12	4.816	2.757

13.7 Ondertekening

Directeur-bestuurder

M.W. van Halteren, directeur-bestuurder a.i. 25 mei 2020

Raad van Commissarissen

J. Bruintjes, voorzitter

25 mei 2020

A.M. Veldhuizen, vicevoorzitter

25 mei 2020

Y.J.L. Geerdink

25 mei 2020

A. van der Heide

25 mei 2020

L.J. Bosdijk

25 mei 2020

D. Kasová

25 mei 2020



14. OVERIGE

GEGEVENS



14.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woningcorporatie Actium zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

In de vergadering van de raad van commissarissen op 25 mei 2020 heeft de raad de jaarstukken en de toelichting op de balans en winst- en verliesrekening vastgesteld.

14.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
