

Jaarverslag 2012

Actium, juni 2013

Inhoud

VOORWOORD	3	HOOFDSTUK 8: ONDERHOUDEN VAN WONINGEN	20	
		8.1. Meerjarenbegroting herijkt	20	
		8.2. Onderhoudsuitgaven	20	
		8.3. Projecten	20	
HOOFDSTUK 2: KWALITEIT VAN WONEN	4	HOOFDSTUK 9: FINANCIEEL BELEID	22	
2.1. De woningmarkt in 2012	4	9.1. Algemeen	22	
2.2. Strategisch voorraadbeleid 2012	4	9.2. Financiële positie	22	
2.3. Woonbeleid, woonplannen en prestatieafspraken met gemeenten	5	9.3. Interne risicobeheersing- en controlesystemen	23	
2.4. Regionale samenwerking	5	9.4. Toekomstparagraaf en risico's.	23	
2.5. Matching	6	9.5. Overige ontwikkelingen	24	
2.6. Buitenlandse activiteiten	6	9.6. Financiering	24	
		9.7. Renterisicobeheer	25	
HOOFDSTUK 3: LEEFBAARHEID	7	9.8. Meerjarenperspectief	25	
3.1. Gebiedsgericht werken	7	9.9. Verbindingen	26	
3.2. Wijkschouwen	7	9.10. Onbebouwde gronden	26	
3.3. Betrekken van huurders	8	9.11. Beleggingen	26	
3.4. Sociale problematiek en overlast	8			
3.5. Convenanten	8			
3.6. Sponsoring	8			
HOOFDSTUK 4: BETREKKEN VAN BELANGHEBBENDEN BIJ BELEID EN BEHEER	9	HOOFDSTUK 10: INTERNE ORGANISATIE	27	
4.1. Belanghebbenden / stakeholders	9	10.1. Personeel en organisatie	27	
4.2. Huurdersplatform mevm	9	10.2. Integriteit en klokkenluiderregeling	28	
4.3. Bewonerscommissies	9	10.3. Informatisering en automatisering	28	
4.4. Huurders en woningzoekenden	9	10.4. Ondernemingsraad actium	28	
4.5. Vve-beheer	9	10.5. Organisatieschema	28	
HOOFDSTUK 5: KLANTTEVREDENHEID EN KLACHTEN/GESCHILLEN	11	HOOFDSTUK 11: VERSLAG BESTUURDER	29	
5.1. Monitoren klanttevredenheid	11			
5.2. Uitingen van (on)tevredenheid	11	HOOFDSTUK 12: VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	30	
5.3. Geschillen	11			
5.4. Bezwaren huurcommissie	11	HOOFDSTUK 13: JAARREKENING	33	
		13.1. Winst en verliesrekening	33	
HOOFDSTUK 6: REALISEREN VAN WONINGEN	12	13.2. Balans	34	
6.1. Nieuwbouw en herstructurering (sociale) huur en koopwoningen	12	13.3. Kasstroomoverzicht	35	
6.2. Zorggerelateerde woningen	14			
HOOFDSTUK 7: VERHUREN EN VERKOPEN VAN WONINGEN / KERNVOORRADEN EN MUTATIES	15	Bijlage 1	VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD ACTIUM	37
7.1. Woningzoekenden	15	Bijlage 2	Waarderingsgrondslagen	39
7.2. Afsluiten huurovereenkomsten	16	Bijlage 3	Accountantsverklaring	49
7.3. Verkoop van woningen	17			
7.4. Kernvoorraden en mutaties	18			

VOORWOORD

Met dank aan de inzet en betrokkenheid van al onze medewerkers en een groot aantal samenwerkingspartners kunnen we terugblikken op een goed en actief Actium-jaar.

Het jaar waarin we ondermeer:

- afscheid namen van de heer Klaas Stol als directeur-bestuurder en ik 'het stokje' van hem mocht overnemen.
- een 7.9 scoorden op onze klanttevredenheid! Een mooi en goed cijfer, maar het kan beter. Zo gaan we in 2013 onze website en brochures optimaliseren qua informatie en structuur. Zo blijven we werken aan
- een nog betere dienstverlening voor de klant.
- een groot aantal C-labels op onze woningen mochten plakken. We brengen hiervoor geen huurverhoging in rekening. Daarmee komt de besparing op de energiekosten volledig ten goede aan de huurder.
- we de waardering van onze woningen hebben overgezet van historische kostprijs naar bedrijfswaarde. De waarde van ons bezit wordt sinds 2012 gebaseerd op een inschatting van toekomstige inkomsten en uitgaven, met alle onzekerheden van dien. De effecten van deze stelselwijziging laten een "positief" resultaat zien van ruim € 28 miljoen. Dit is geen reële, slechts een boekhoudkundige winst. Dit leidt niet direct tot een vergroting van onze investeringscapaciteit. Als we de verhuurderheffing volledig inrekenen in de toekomstige uitgaven dan daalt de bedrijfswaarde en daarmee ook ons eigen vermogen met € 66 miljoen
- een actieve en stevige bijdrage leverden aan het gebiedsgericht werken. Samen met de betrokken partijen in een bepaald gebied verbeteren we zo de leefkwaliteit en het leefmilieu. Dit doen we door de fysieke ontwikkelingen en de leefbaarheidinitiatieven goed op elkaar af te stemmen of met elkaar te verbinden.
- 76 bestaande woningen hebben verkocht.
- 231 nieuwe woningen hebben gebouwd. Hiervan staan 143 in Assen, 6 in de Wolden, 10 in Meppel, 20 in Midden-Drenthe, 58 in Noordenveld en 8 in Westerveld. Ook is – in diverse projecten – gestart met de bouw van 95 koop- en huurwoningen. Hiermee dragen we bij aan betaalbaar en kwalitatief goed wonen.
- bij 2077 van onze woningen een veiligheidscheck hebben uitgevoerd. Daarbij werden ondermeer de gasleiding en de elektrische installatie (op aarde) kritisch gecontroleerd.
- aan 13 stagiaires een leerplek hebben geboden. Het ging daarbij om stagiaires van verschillende opleidingsniveaus (MBO, HBO en academisch) op diverse afdelingen in de organisatie.

Roerige tijden

Echter, 2012 laat wederom ook zien dat de roerige tijden nog niet voorbij zijn. De voorgenomen kabinetsplannen beïnvloeden direct onze keuzes van morgen. Zo hebben we noodgedwongen moeten besluiten tot het schrappen en/of parkeren van nieuwbouwprojecten. De komende twee jaar verwachten we het overgrote deel van de geplande nieuwbouwopgave te realiseren. Vanaf 2015 wordt dat nog maar een kwart van wat we beoogd had. Niet alleen van grote invloed op de woningmarkt, ook op de werkgelegenheid in de bouwsector. De voortdurende economische crisis zorgt er ondermeer voor dat de woningmarkt stagneert, verkoop blijft achter en daarmee inkomsten. De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft echter onverminderd groot. In totaal hebben we bijna 14.000 woningzoekenden. Waarbij de druk in de grotere kernen ligt en de vraag naar woningen in de kleinere kernen lijkt af te nemen.

We waren enigszins voorbereid op minder inkomsten en een grotere uitgavenpost – door voorgenomen rijksheffingen – voor de komende jaren. Daarvoor hebben we ondermeer een stevige besparing gerealiseerd op onze bedrijfsvoering en onze onderhoudscyclus verlengd van zes naar acht jaar.

De plannen van de regering, de economische crisis en de demografische ontwikkelingen maken het echter noodzakelijk onze koers te herijken en onze strategische opgave te herformuleren. Tegen de zomer komt ons ondernemingsplan 2013-2017 gereed. Daarin kunt u ondermeer lezen dat we ons de komende jaren op een smaller speelveld richten, waarbij u van ons een excellente uitvoering mag verwachten.

Dat over de toekomst, meer over onze inzet en bijdrage aan plezierig, betrokken en zorgeloos wonen over het afgelopen jaar leest u in dit verslag. Ik wens u veel leesplezier.

Elles Dost

Directeur-bestuurder

HOOFDSTUK 2: KWALITEIT VAN WONEN

2.1. DE WONINGMARKT IN 2012

De voortdurende economische crisis, samen met het geringe vertrouwen van de consument in de economie, heeft ervoor gezorgd dat de situatie op de woningmarkt in 2012 niet is verbeterd. Er is nog steeds sprake van een gestagneerde woningmarkt. Door aanscherping van de voorwaarden die gelden bij hypotheekverstrekkingen dragen banken bij aan de stagnatie op de koopmarkt.

Teruglopende verkoopcijfers

Ondanks de opleving aan het einde van jaar zien wij ook in 2012 teruglopende verkoopcijfers. Waar Actium in 2011 nog 103 woningen verkocht, is dat in 2012 nog maar 79 (waarvan 3 doorverkochte Koopgarantwoningen). Naast een terugloop van het aantal verkochte huizen, zijn ook de huizenprijzen verder gedaald. Volgens de cijfers van NVM-makelaars (bron: NVM woningmarktcijfers vierde kwartaal, 10 januari 2013) is eind 2012 landelijk sprake van een daling van de huizenprijs van 6,7% ten opzichte van het jaar hiervoor. Ook in ons werkgebied is sprake van de daling van de huizenprijzen. Alhoewel de daling hier gemiddeld iets lager ligt.

Mutaties vergelijkbaar

In tegenstelling tot de verwachting in een stagnerende koopmarkt, is het aantal mutaties in de sociale huurwoningen bij Actium in 2012 niet gedaald. Het aantal mutaties op jaarbasis is de afgelopen drie jaar vergelijkbaar. Eén van de oorzaken van het stabiel gebleven mutatiecijfer is de oplevering van 231 nieuwbouwwoningen en het omzetten van 9 koopwoningen naar huurwoningen. Vooral de nieuwbouw in Assen en voor een deel de nieuwbouw in de gemeente

Noordenveld heeft gezorgd voor doorstroming binnen ons bezit.

Woningzoekenden

Ook het aantal woningzoekenden is vergelijkbaar met het aantal in 2011. Er is geen sprake van een toename. Wel is de gemiddelde inschrijfduur van de woningzoekenden opgelopen van 4,3 jaar in 2011 naar 4,7 jaar in 2012.

2.2. STRATEGISCH VOORRAADBELEID 2012

In 2012 heeft Actium alle complexen in het kader van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB)-werkproces beoordeeld op basis van een aantal kritische procesindicatoren. Hierbij heeft de nadruk gelegen op het beoordelen van de complexen ouder dan 40 jaar. In het kader van de waardering van het vastgoed op basis van de bedrijfswaarde worden vooral de oudere complexen bekeken, omdat in deze complexen een groot deel van de toekomstige transformatieopgave is te verwachten.

Uitgangspunten SVB-werkproces

In het SVB-werkproces hanteert Actium een beleidsperiode van 16 jaar, wat overeenkomt met twee planperiodes voor het planmatig onderhoud. In 2012 zijn alle complexen beoordeeld die in de SVB-beleidsperiode 2012 t/m 2027 uit exploitatie lopen. Hierbij is het uitgangspunt geformuleerd om woningcomplexen langer in de markt te houden, indien dit onderhoudstechnisch, verhuurtechnisch en financieel-technisch verantwoord is. Daarnaast is in een aanvullend beleidskader gesteld dat het aantal verhuureenheden (vhe's) dat in de SVB-beleidsperiode uit exploitatie mag

gaan niet hoger is dan 2.000. Dit laatste om financieel-technische redenen. Als resultaat van de analyses heeft Actium in 2012 een besluit genomen om voor bijna 5.000 vhe's de levensduur te verlengen met 8 of 16 jaar. De transformatiebehoefte van Actium omvat die vhe's die in de SVB-beleidsperiode 2012 t/m 2027 uit exploitatie gaan. Actium moet besluiten wat zij met deze vhe's wil gaan doen. In december 2012 wordt deze transformatiebehoefte als volgt in aantallen vhe's uitgedrukt.

Tabel 2.1: transformatiebehoefte Actium in periode 2012-2027

Periode einde exploitatie			
Gemeente	2012 – 2019	2020 - 2027	Eindtotaal
Aa en Hunze		2	2
Assen	653	583	1.236
de Wolden	128	36	164
Hoogeveen	6	18	24
Meppel	36	16	52
Midden-Drenthe	23	96	119
Noordenveld	20	15	35
Ooststellingwerf	7	125	132
Westerveld	40	162	202
Eindtotaal	913	1.053	1.966

Bron: VIM, bewerking SenB, december 2012

Bovenstaande transformatiebehoefte moet leiden tot herstructureringsprojecten in de bestaande vastgoedportefeuille (sloop/vervangende nieuwbouw en renovaties). Na besluitvorming omtrent de toekomst wordt de geformuleerde transformatiebehoefte omgezet naar de transformatieopgave .

Tabel 2.2: overzicht SVB-beheerstrategie

Beheerstrategie	Aantal vhe's	%
Exploitatie	14.808	84,7%
Verkoop	1.792	10,2%
Sloop	576	3,3%
Upgrading	295	1,7%
N.v.t.	17	0,1%
Eindtotaal	17.488	100,0%

Bron: VIM, bewerking SenB, december 2012

Het overzicht hierboven 'SVB-beheerstrategie' laat de omvang zien van de door besluitvorming geborgde transformatieopgave. De tabel maakt duidelijk dat, inclusief verkoop, de door besluiten geformaliseerde transformatieopgave van de vastgoedportefeuille op dit moment 15% bedraagt. In het bijzonder op het

gebied van besluitvorming over sloop/vervangende nieuwbouw en upgrading heeft Actium de komende jaren nog flinke inspanningsverplichtingen.

Thema's die aan de orde komen in de prestatieafspraken die Actium met de gemeenten in haar werkgebied maakt, zijn de ontwikkeling van de woningvoorraad en de woonruimteverdeling,

Gezamenlijke regionale woonvisie
De gemeenten Hoogeveen, Meppel, Westerveld en de Wolden hebben in 2012 een gezamenlijke regionale woonvisie opgesteld. Actium is bij de totstandkoming van deze visie actief betrokken geweest. Deze regionale woonvisie vormt het uitgangspunt voor de prestatieafspraken die wij (nog) met de verschillende gemeenten gaan maken.

Gemeente de Wolden
In de gemeente De Wolden is in 2012 de nieuwe woonvisie voor de periode 2011-2015 vastgesteld. De visie is het uitgangspunt voor de prestatieafspraken die in de toekomst gemaakt worden.

Tabel 2.3: actuele transformatieopgave Actium (woningen, garages en dergelijke)

Gemeente	Verkoop	Sloop	Upgrading	Eindtotaal
Assen	890	311	232	1.433
de Wolden	197	101	55	353
Hoogeveen	70	6	0	76
Meppel	25	36	0	61
Midden-Drenthe	192	24	0	216
Noordenveld	28	16	0	44
Ooststellingwerf	218	10	5	233
Westerveld	172	72	3	247
Eindtotaal	1.792	576	295	2.663

Bron:VIM, bewerking SenB, december 2012

De tabel hierboven toont de spreiding van de actuele transformatieopgave, inclusief verkoop, over het werkgebied van Actium. De tabel laat zien dat qua omvang de transformatieopgave in de gemeente Assen het grootst is.

wonen, welzijn & zorg, leefbaarheid & bewonersparticipatie, energie & duurzaamheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Gemeente Meppel
In 2012 is gestart met de ontwikkeling van het woonplan voor de gemeente Meppel. Het woonplan is vooralsnog niet vastgesteld.

Gemeente Midden-Drenthe
In 2012 is het woonplan voor de gemeente Midden-Drenthe vastgesteld. Het woonplan is de basis voor de prestatieafspraken die worden opgesteld.

Gemeente Ooststellingwerf
De prestatieafspraken met de gemeente Ooststellingwerf zijn in 2012 vastgesteld.

2.4. REGIONALE SAMENWERKING
Regiovisie Groningen-Assen
In de Regiovisie Groningen-Assen heeft in bestuurlijke sfeer afstemming over wenselijke en mogelijke ontwikkelingen in de woningproductie plaatsgevonden met andere betrokken woningcorporaties. De contacten met de provinciale en gemeentelijke bestuurders hierover zijn geïntensiveerd. Met name is gekeken naar het vinden van een nieuwe aansluiting tussen de teruglopende koopmarkt en de sterker in de belangstelling gekomen huurmarkt. De bedoeling is om te komen tot de opstelling van een regionaal woonplan voor het regiovisiegebied. Hieraan voorafgaand vindt bestuurlijke afstemming plaats over het aantal nieuw te bouwen woningen per gemeente

Kennisnetwerk Drenthe-Groningen
Deelname aan het activiteitenprogramma van het Kennisnetwerk Drenthe-Groningen heeft in 2012 geleid tot nuttige informatie-uitwisseling en afstemming over relevante ontwikkelingen in het betaalbaar wonen in onze regio.

Drentse woningmarkt berichten
Net als in voorgaande jaren is ook in 2012 meegewerkt aan de publicatie van de Drentse Woningmarktberichten, uitgebracht door onderzoeksbureau Asree BV. Actium is voor twee jaar als voorzitter benoemd. In deze berichten wordt een breed spectrum aan cijfers, feiten en inzichten gepresenteerd met betrekking tot de vraag- en aanbodontwikkelingen op

2.3. WOONBELEID, WOONPLANNEN EN PRESTATIEAFSPRAKEN MET GEMEENTEN

Actium heeft prestatieafspraken gemaakt met verschillende gemeenten in haar werkgebied. Om tot nieuwe prestatieafspraken te komen zijn woningmarktonderzoeken uitgevoerd en worden woonplannen ontwikkeld. Het is belangrijk dat de gemeenten in hun woonplannen de impact van de bevolking- en huishoudenontwikkeling meenemen. Actium ziet hier op toe en zoekt actief de samenwerking met gemeenten bij het opstellen van woonvisies op verschillende schaalniveaus.

Tabel 2.4: woonplannen en prestatieafspraken per gemeente (eind 2012)

Gemeente	Woonplan opgesteld in	Prestatieafspraken over periode
Assen	2010	2010-2020
Hoogeveen	2011	2008-2014 (nieuwe afspraken in ontwikkeling)
Meppel	In ontwikkeling	Kaderafspraken vastgesteld voor 2009 – 2013
Midden-Drenthe	2012	Intentieovereenkomst in 2010 (prestatieafspraken zijn in ontwikkeling)
Noordenveld	2005	2009 – 2014
Ooststellingwerf	2011	2012 – 2015
Westerveld	2005	2006, verlengd tot eind 2012
De Wolden	2011 – 2015	2004, verlengd tot 2012

de Drentse woningmarkt. Deze publicatie werd gerealiseerd in samenwerking met de provincie Drenthe, de Drentse gemeenten, NVM makelaars, het bouwend bedrijfsleven (aannemers en architecten), Aedes en de Drentse woningcorporaties.

2.5. MATCHING

In 2004 is na een verzoek van de minister van VROM besloten tot matching door collegiale financiering. De matching is aangegaan met DUWO te Delft en de Stichting Studentenhuisvesting Utrecht (SSHU), beide voor 5 miljoen euro en daarmee in totaal voor 10 miljoen euro. Dankzij de bemiddeling van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) is vanaf het begin een steunconstructie zonder bestuurlijke belemmeringen ontwikkeld. Actium heeft niet 10 miljoen euro (door)geleend, maar vergoedt een jaarlijkse bijdrage in de rentelast voor de duur van tien jaar. Op basis van het met DUWO gesloten leningcontract is in 2012 een termijn van € 51.250,- betaald. Het contract loopt tot 1 november 2014. In 2012 heeft Actium voor de citycampus Max in Utrecht een termijn van € 40.275,- betaald aan SSHU. Dit contract loopt nog tot 1 januari 2017. Voor beide contracten heeft Actium de overeenkomst dat er 10 studenten uit het werkgebied van Actium met voorrang geplaatst kunnen worden in een studentenwoning in Amsterdam, Delft, Utrecht of Den Haag. In 2012 is er door 3 studenten gebruik gemaakt van deze regeling (twee plaatsen in Amsterdam en een in Delft).

2.6. BUITENLANDSE ACTIVITEITEN

Binnen het kader van de ministeriële regelgeving mag Actium maximaal drie promille van haar balanstotaal besteden aan projecten in het buitenland. Actium heeft deze beleidsruimte gebruikt in structurele zin door steunverlening aan de activiteiten van de stichting Farkas en de stichting Mondiale Woonhulp. Leidend is de ministeriële eis dat de steunverlening wordt verstrekt in de vorm van een schenking of garantie.

De voormalige directeur-bestuurder, de heer Stol, heeft in 2012 samen met bestuursleden van Farkas een bezoek gebracht aan een project van Farkas in Hongarije. Actium heeft besloten niet meer te participeren in buitenlandse activiteiten en heeft in 2012 geen schenkingen gedaan of garanties verleend. De directeur-bestuurder heeft zitting in het bestuur van stichting Farkas.

HOOFDSTUK 3: LEEFBAARHEID

Actium wil graag dat haar huurders comfortabel wonen in een prettige woonomgeving. Ze zet zich daarom actief in voor de leefbaarheid in haar werkgebied. Ook is het investeren in leefbaarheid een noodzakelijk middel om de waarde van het bezit vast te houden of te vergroten. De behoeften en knelpunten op het gebied van leefbaarheid verschillen per stad, dorp, wijk en buurt. De inzet vraagt daarom altijd om maatwerk. We werken in dit kader samen met onder andere welzijn-, zorg-, veiligheidsorganisaties en gemeenten. Actium investeert in leefbaarheidprojecten en neemt waar nodig het initiatief. Gebiedsgerichte aanpak en huurderparticipatie zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

3.1. GEBIEDSGERICHT WERKEN

Actium levert een actieve bijdrage aan het gebiedsgericht werken in haar werkgebied. Het doel van deze manier van werken is, om samen met de betrokken partijen in een bepaald gebied, de leefkwaliteit en het leefmilieu te verbeteren. Dit doen we door de fysieke ontwikkelingen en de leefbaarheidinitiatieven goed op elkaar af te stemmen of met elkaar te verbinden. In de 2012 zijn in de gemeenten Assen, Hoogeveen, Meppel, Oosterwolde en Midden-Drenthe stevige stappen gezet in het gebiedsgericht werken.

Assen

De gemeente Assen en Actium hebben gezamenlijk 'robuuste gebieden' benoemd: Assen-Oost (blauwe en rode dorp, Vredeveld), Noorderpark (gebied Oude Moldenbuurt) en de Lariks (hele wijk). In 2012 zijn er projectplannen opgesteld voor de leefbaarheidsaanpak door de gemeente Assen en Actium. De problematiek in de gebieden is geanalyseerd. Ook zijn de

netwerkpartners in beeld gebracht met wie we samen aan een oplossing gaan werken. De uitkomsten hebben we aan de bewoners voorgelegd, en we hebben de bewoners de mogelijkheid geboden om hun ideeën over de buurt met ons te delen. Ongeveer 250 huurders hebben zich aangemeld voor de klankbordgroep. Deze klankbordgroep gaat in de verdere uitwerking van de gebiedsvisies een rol spelen.

'Mijn buurt Assen'

Samen met een communicatiebureau is er een beeldmerk ontwikkeld voor de gebiedsgerichte aanpak in Assen en is er een website gelanceerd. Op de website www.mijnbuurtassen.nl wordt informatie gedeeld over het gebiedsgericht werken en hebben de bewoners de mogelijkheid hun initiatieven aan elkaar kenbaar te maken.

Ook in andere delen van de stad wordt er aan de hand van een gebiedsgerichte aanpak gewerkt aan leefbaarheidprojecten. Zo is er in Pittelo een startbijeenkomst met partners geweest over de verbetering van de leefbaarheid, zowel sociaal als fysiek. Ook is er een bijeenkomst geweest met 90 bewoners van de Kanaalstraat en de Weierstraat over de verbetering van het openbaar gebied en de tuinen.

Hoogeveen

In Hoogeveen heeft Actium in samenwerking met de betrokken professionals en bewoners gewerkt aan de doorontwikkeling van de Smederijen. De gemeente telt 24 Smederijen in 16 woonwijken en 8 dorpen. In deze Smederijen smeden bewoners samen plannen om de leefbaarheid in hun eigen buurt te verbeteren. Het accent van deze initiatieven komt meer

te liggen op sociale projecten voor de langere termijn. Hierbij wordt ingezet op preventie, om te voorkomen dat er op een later moment sociaal of fysiek ingrepen nodig zijn. Uitgangspunt is het eigen initiatief van bewoners.

Meppel

In samenwerking met de partijen uit het netwerk 'Wijk- en Dorpsgericht Werken' in de gemeente Meppel heeft Actium een enquête gehouden onder bewoners van de Polderstraat en omgeving. Het doel was meer inzicht te krijgen in de leefbaarheid in het gebied. De enquête bestond uit vragen over de kwaliteit en uitstraling van de woningen en de woonomgeving. Op basis van de uitkomsten zijn verschillende verbeteracties uitgezet. Deze acties resulteerden onder andere in een kwaliteitsverbetering van de bestrating en de groenvoorziening en een schonere buurt.

Ooststellingwerf

In de gemeente Ooststellingwerf is een dorpencoördinator aangesteld, waar Actium op het gebied van leefbaarheid nauw mee samenwerkt. Met name in Oosterwolde, in het Haerenkwartier en - in een mindere mate - in Oosterwolde-Zuid, wordt gezamenlijk gewerkt aan de opwaardering van deze buurten, zowel in sociaal als fysiek opzicht.

Midden-Drenthe

In de gemeente Midden-Drenthe heeft Actium in het afgelopen jaar ingezet op het formaliseren van de structuur voor het gebiedsgericht werken. Een leefbaarheidproject waarbij deze manier van werken is toegepast, is de Vogelbuurt in Smilde. Samen met de betrokken netwerkpartijen, de gemeente, Noordermaat, Politie, Promens

Care en Welzijn Midden-Drenthe, zijn er met bewoners keukentafelgesprekken gevoerd over de leefbaarheid in de Vogelbuurt. Op deze manier zijn de veel voorkomende knelpunten in beeld gebracht en kan vervolgens naar oplossingen worden gezocht.

3.2. WIJKSCHOUWEN

Samen met bewoners, gemeenten, politie en welzijnsinstellingen levert Actium structureel een bijdrage aan wijkshouwen in haar werkgebied. Tijdens een wijkshouw wordt bekeken of de wijk schoon, heel en veilig is. Over de acties die hieruit voortkomen worden direct afspraken gemaakt: wie is verantwoordelijk en wanneer worden ze afgerond. Bewoners worden op deze manier actief betrokken bij hun wijk en ze hebben de mogelijkheid de knelpunten die zij ervaren te delen.

■ Assen

In de 'robuuste gebieden' is het afgelopen jaar op verschillende plekken de wijkshouw ingezet. Hiernaast heeft Actium ook op andere plekken in de stad haar bijdrage geleverd aan wijkshouwen: bijvoorbeeld in de Kniepheugte in Marsdijk en de Schildersbuurt in Assen-Oost.

■ Meppel

Om de leefbaarheid in het herstructureringsgebied in de Wijk (Briëtweg en omgeving) te bewaken, is hier in het verslagjaar extra geschouwd. De wijk staat enigszins onder druk vanwege de tijdelijke bewoning die daar plaatsvindt. Ook in het kader van <wijk- en dorpsgericht> werken in de gemeente Meppel heeft Actium een wijkshouw georganiseerd in Nijveen (Polderstraat en omgeving).

- De Wolden

In Zuidwolde zijn, naar aanleiding van signalen over de leefbaarheid in de wijken, wijkscouwen georganiseerd in onder andere de Graanbuurt en in Middelveen.

3.3. BETREKKEN VAN HUURDERS

Actium vindt het belangrijk dat de bewoners van de wijken en dorpen in haar werkgebied zich betrokken voelen bij hun woonomgeving. Om dit te bevorderen steunen wij initiatieven van bewoners en nemen we deel aan projecten die hier aan bijdragen. Indien wij aanleiding daartoe zien, initiëren wij zelf ook projecten die de betrokkenheid bij een buurt vergroten.

Actium in de straat

Samen met huurders van het nieuwe appartementencomplex Noordeinde in Zuidwolde hebben wij een 'Actium in de straat' georganiseerd. Noordeinde maakt met 23 wooneenheden deel uit van De Koninginnehof, een nieuwbouwplan bestaande uit appartementen, huur- en koopwoningen en zorgappartementen van PromensCare. Kennismaking met de 24 bewoners stond hierbij centraal. Eén belangrijke uitkomst van deze dag is de oprichting van een bewonerscommissie voor dit complex.

Ook organiseerden we in de buurt 't Vledder in Meppel een 'Actium in de straat'. Dit is een nieuwbouwlocatie met koop- en huurwoningen. Met de nieuwe bewoners is de woonomgeving onder de loep genomen en zijn er afspraken gemaakt over de communicatie. Zo is er een facebookaccount opgericht voor zowel de huiseigenaren als de bewoners van huurwoningen in het complex.

Andere leefbaarheidinitiatieven

- In Appelscha is met behulp van inzet van Actium een sociaal plein gevestigd in een van de ruimtes van de bibliotheek. Deze ruimte biedt, naast huisvesting voor de welzijnsorganisatie, ruimte aan tal van sociale activiteiten die anders uit het dorp dreigden te verdwijnen.
- In Oosterwolde werd in het Haerenkwartier een burendag georganiseerd rondom het Ketelhuis.
- In samenwerking met gemeente Midden Drenthe, Noordermaat en Welzijn Midden Drenthe zijn er vier keukentafelgesprekken gevoerd, met in totaal 24 bewoners, over de leefbaarheid in de Vogelbuurt in Smilde.
- Voor een vertegenwoordiging van ongeveer 900 woningen, is in Oosterwolde Noordoost een bewonerscommissie opgericht.
- In Nijeveen is een participatiewerkgroep opgericht voor de tweede fase van het Centrumplan.
- Voor een opruimdag in Bovensmilde, een initiatief van bewoners, heeft Actium containers beschikbaar gesteld.

3.4. SOCIALE PROBLEMATIEK EN OVERLAST

De leefbaarheid in sommige wijken en dorpen kan negatief worden beïnvloed door overlast, vaak veroorzaakt door sociale problematiek. De medewerkers Wonen en Wijkbeheer van Actium zijn een belangrijke schakel in het optreden tegen overlast. Zij zijn aanwezig in de wijk en bemiddelen bij burenruzies of andere vormen van overlast. De medewerkers Wijkbeheer kijken met een kritische blik naar de woonomgeving en de medewerkers Wonen participeren in lokale netwerken en leefbaarheidprojecten.

OGGZ-netwerken

Een lokaal OGGZ-netwerk (Openbare Geestelijke GezondheidsZorg) is een multidisciplinair

samenwerkingsverband van signalerende en zorgbiedende partners voor de aanpak van meervoudige probleemsituaties. Het doel van een OGGZ-netwerk is een vroegtijdige signalering en gerichte aanpak, zodat betrokkenen een samenhangend pakket van hulp, zorg en dienstverlening ontvangen, dat bij de persoonlijke leefsituatie past. Actium participeert in alle gemeenten in haar werkgebied in het OGGZ-netwerk.

Kernteam

Naast de OGGZ-netwerken werkt men in Assen met kernteam. Deze zijn op wijkniveau georganiseerd. Actium werkt hierin samen met de politie, Noordermaat en gemeente om de wijken veilig en leefbaar te houden. Doel is het signaleren van problemen en aandachtspunten in de wijken, waarvoor een brede aanpak nodig is. Hierbij kunnen de deelnemers van het kernteam een beroep doen op de in de wijk actieve partijen uit hun netwerk. Zo is sprake van een dekkend "zorg"-netwerk, waarmee problemen adequaat opgepakt worden.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling wordt ingezet bij conflicten tussen burens. Uitgangspunten zijn het herstel van de communicatie en (het ontwikkelen van) de kracht van mensen om zelf conflicten op te lossen. Onafhankelijke, onpartijdige bemiddelaars helpen burens om zelf, in gezamenlijkheid tot een oplossing te komen. Actium ondersteunt projecten voor buurtbemiddeling in Assen, Midden-Drenthe en Hoogeveen.

Tweede kansbeleid

Om huisuitzetting te voorkomen heeft Actium in 2012 gewerkt met het 'tweede kansbeleid'. Voordat daadwerkelijke ontruiming plaatsvindt, kan Actium bewoners een tweede kans

aanbieden. Dit gebeurt alleen als de huurder voldoet aan een aantal voorwaarden. Denk bijvoorbeeld aan het betalen van de lopende huur en het accepteren van begeleiding. De huurder kan dan in de eigen woning blijven wonen en de aangezegde ontruiming wordt niet geëffectueerd. Begeleiding wordt geboden door het GKB, maar ook door andere organisaties zoals GGZ, maatschappelijk werk of Verslavingszorg.

3.5. CONVENANTEN

Actium en de GGZ (GGZ Drenthe, divisie Noord) zijn een samenwerking aangegaan voor de huisvesting van GGZ cliënten die vanuit een intramurale instelling verhuizen naar een huurwoning van Actium. Het doel van deze samenwerking is er op gericht de cliënten goed te begeleiden in hun overgang naar het zelfstandig wonen.

3.6. SPONSORING

Actium beperkt zich op het gebied van sponsoring tot activiteiten die een directe relatie hebben met zorg, wijken en buurten, of die bijdragen aan de leefbaarheid. In 2012 heeft Actium daartoe haar sponsorbeleid aangescherpt. Bij het definiëren van leefbaarheid maakt Actium gebruik van de omschrijving die het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) hanteert, door een onderverdeling te maken in sociale en fysieke maatregelen. Overige activiteiten vallen onder sponsoring

De sponsoring heeft zich beperkt tot een bijdrage aan het Wilhelminaziekenhuis en een Midnight-run, beide in Assen (samen net iets meer dan € 700). Alle initiatieven en activiteiten hebben plaatsgevonden in het werkgebied van Actium en waren gericht op doelgroep van beleid.

HOOFDSTUK 4: BETREKKEN VAN BELANGHEBBENDEN BIJ BELEID EN BEHEER

Actium betreft graag haar belanghebbenden en haar klanten/huurders bij keuzes die zij maakt over beleid, producten en diensten. Dat doet ze op diverse niveaus, in georganiseerde vorm en in één-op-één gesprekken. Huurderparticipatie, betrokkenheid van huurders, levert een positieve bijdrage aan een prettige woon- en leefomgeving, maar ook aan de kwaliteit en acceptatie van ons beleid. Los van deze wens is Actium ook volgens de Overlegwet verplicht huurders een plek te geven in het beleidsproces.

4.1. BELANGHEBBENDEN / STAKEHOLDERS

Actium heeft in 2012 geen belanghebbenden-bijeenkomsten georganiseerd. In 2013 wordt namelijk intensief het contact gezocht in het kader van de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2013-2017. Een kennismaking tussen de nieuwe directeur-bestuurder en de diverse belanghebbenden heeft plaatsgevonden in de tweede helft van het jaar, daarnaast is uitvoering gegeven aan het normale regulier overleg.

4.2. HUURDERSPLATFORM MEVM

Het huurdersplatform MEVM (Mit En Veur Mekaor) vertegenwoordigt de belangen van de huurders van Actium. De leden van MEVM worden op organisatieniveau betrokken bij het beleid en de dienstverlening van Actium. Het platform praat mee en adviseert ons over de beleidskeuzes die gemaakt worden.

Actium heeft op frequente basis contact met de leden van het algemene bestuur van MEVM. In 2012 kwamen zij zeven keer bijeen voor een officiële vergadering. Jaarlijks terugkerende onderwerpen die behandeld worden, zijn de begroting, de jaarlijkse huurverhoging en de

jaarverslagen van MEVM en Actium. Hiernaast is in 2012 ondermeer afstemming geweest over de harmonisatie van de servicefondsen en het onderhouds-ABC, de prestatieafspraken van de gemeente Ooststellingwerf, de wijziging in de onderhoudscyclus, het energiebeleid van Actium en het huurharmonisatiebeleid.

Ook is er in het verslagjaar in samenwerking met het huurdersplatform een nieuwe participatiestructuur vastgesteld. De nieuwe structuur biedt participatiemogelijkheden voor onze huurders op drie verschillende niveaus, namelijk op complex-, wijk- & dorps-, en bedrijfsniveau. Het getrapte systeem, waarbij leden van het huurdersplatform ook lid moeten zijn van een bewonerscommissie, is losgelaten en gekozen is voor een structuur die aansluit bij de interesses en kwaliteiten van de huurders die graag willen participeren. In 2013 wordt deze nieuwe structuur samen met ondermeer het huurdersplatform nader uitgewerkt.

4.3. BEWONERSCOMMISSIES

Naast de betrokkenheid van huurders bij keuzes op organisatieniveau, betreft Actium haar huurders ook bij de ontwikkelingen in de gebieden waar ze actief is. Actium heeft regelmatig overleg met belangenorganisaties in en over de verschillende dorpen en wijken. Ook op het niveau van buurten en complexen vindt regelmatig overleg en afstemming plaats met bewonerscommissies. In totaal onderhoudt Actium contact met ongeveer 45 bewonersorganisaties.

4.4. HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN

Naast een goede communicatie in georganiseerde vorm - met de bestuurs-leden van het MEVM en de leden van de bewonerscommissies - vindt Actium het belangrijk om al haar huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te informeren. Bijvoorbeeld over ontwikkelingen en voorzieningen die Actium biedt. Ook het betrekken bij het beleid vinden we van belang. Hiervoor maken we gebruik van meerdere communicatiemiddelen. Een belangrijk instrument is het blad Actium over de Vloer, dat twee keer per jaar verschijnt. In dit magazine lezen huurders en woningzoekenden wat Actium doet, of er beleidswijzigingen zijn en hoe andere huurders het huren bij Actium ervaren. Daarnaast maakt Actium gebruik van foldermateriaal, persoonlijke mailingen, beurzen en natuurlijk de website www.actiumwonen.nl.

Social media, zoals Facebook en Twitter, zetten we als communicatiemiddel in bij verschillende projecten. Zo is er bijvoorbeeld naast de social media-projecten op 't Vledder in Meppel en de Koninginnenhof in Zuidwolde, ook een start gemaakt met het opzetten van een facebookpagina voor de nieuwe bewoners van het Centrumplan in Nijeveen. De betrokken huurders zijn enthousiast over deze vorm van communicatie, die in de toekomst ook ingezet wordt in bestaande buurten.

4.5. VVE-BEHEER

Actium was in 2012 actief in 31 Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Dit is exclusief hoofdsplitsingen. Naast VvE's met woningen en bedrijfsruimten behoren daar ook een viertal VvE's met alleen parkeerplaatsen bij. Er zijn in 2012 twee VvE's bijgekomen. Dit zijn De Nieuwe Kolk en Mercuriuscentrum/Ceresplein, beiden in Assen. Het administratief beheer van de VvE's is volledig uitbesteed aan externe beheerders. Dit geldt ook voor het technisch beheer. Behalve voor een enkele kleine VvE's waar de leden (waaronder Actium) dit zelf moeten regelen. Deze keuze is gemaakt, omdat het uitbesteden van het technisch beheer in deze gevallen uit kostenoverwegingen niet logisch is. Vanaf 2011 is er een coördinator VvE werkzaam bij Actium. De coördinator vertegenwoordigt Actium in haar rol als (groot)eigenaar binnen de VvE's en zorgt dat gesignaleerde knelpunten, binnen en buiten de organisatie, worden opgelost.

Tabel 4.1: overzicht VvE's 2012 (exclusief hoofdsplitsingen)

Omschrijving VvE	Plaats	Bezit Actium in VvE's			Particulier bezit in VvE's		Totaal per complex
		Bedrijfs-ruimten	Woningen te koop	Woningen in de verhuur	Bedrijfs-ruimten	Woningen particulier	
Grunostate	Assen	0	2	17	1	3	23
Ceresplein/Apollopad	Assen	0	0	15	0	41	56
Van Houtenstraat	Assen	0	0	16	0	16	32
Echtenstraat 2 t/m 42	Assen	0	0	7	0	14	21
Molenstraat 229 t/m 269	Assen	0	1	11	0	9	21
Jan Fabriciusstraat	Assen	0	0	30	1	0	31
De Gijsbrecht	Assen	0	2	0	0	52	54
De Nieuwe Kolk	Assen	3	0	65	0*	0	68
Gouwe 28 t/m 68	Assen	0	0	9	0	12	21
Gouwe 70 t/m 110	Assen	0	1	10	0	10	21
Gouwe 53 t/m 93	Assen	0	0	11	0	10	21
Mercuriuscentrum/ Ceresplein**	Assen	0	0	77	9	0	86
Smetanalaan 182 t/m 356	Assen	0	0	20	0	68	88
Gravenlanden 35 t/m 69	Assen	0	0	3	0	15	18
Scharmbarg 129 t/m 211	Assen	0	0	8	0	34	42
Thorbeckelaan 233 t/m 361	Assen	0	0	50	0***	15	65
Kloosterpoort Woningen	Assen	0	0	57	0	0	57
De Wieken	Smilde	0	0	18	0	8	26
De Meestershof	Bovensmilde	0	0	21	0	6	27
Lesturgeonplein	Vledder	0	0	13	3	11	27
Hof van Koekange	Koekange	5	2	22	0	4	33
Alteveerstraat	Hoogeveen	1	0	45	4	0	50
Princenhof	Hoogeveen	1	5	60	0	12	78
Broekemastraat	Diever	0	0	1	0	1	2
Martenskamp	Oosterwolde	0	0	4	0	2	6
Veenbaas	Haulerwijk	0	0	20	0	5	25
Kroonjuweel Het Loo	Zuidwolde	0	4	0	0	4	8
Totaal		10	17	610	18	352	1007

Tabel 4.2: overzicht VvE's met alleen parkeerplaatsen

VvE's met parkeerplaatsen	Plaats	Parkeer- plaatsen particulier	Parkeer- plaatsen Actium	Totaal
Het Vledder 1 (parkeren)	Meppel	18	22	40
Het Vledder 2 (parkeren)	Meppel	12	7	19
Kloosterpoort parkeersouterrain	Assen	618	40	658
Kloosterpoort parkeerplaatsen (vve 45 parkeerplekken)	Assen	28	17	45

* In de Nieuwe Kolk bevinden zich allerlei culturele instellingen, maar het aantal is lastig te benoemen, omdat het om bijvoorbeeld de bioscoop en het theater gaan.

** Deze VvE is in 2012 opgericht, maar er wordt nog gebouwd aan het complex.

*** Het Maturiacomplex bevat naast woningen, ook een school, kerk en een gezondheidscentrum.

HOOFDSTUK 5: KLANTTEVREDENHEID EN KLACHTEN/GESCHILLEN



5.1. MONITOREN KLANTTEVREDENHEID

Wij vinden het belangrijk om te weten hoe onze klanten onze dienstverlening ervaren, daarom laten wij continue onze processen meten. Dit doen we door een onderzoeksbureau voor de corporatiesector, KWH. In 2012 zijn meer dan 3880 klanten benaderd voor een enquête. Hiervan was de respons gemiddeld 35,6%. Via een online klantenvizier kunnen wij de actuele scores monitoren en desgewenst daarop bij sturen. Als klanten aangeven in een enquête ontevreden te zijn over een bepaald onderdeel krijgen wij een signaalemail en nemen we direct contact op met de klant.

De cijfers uit nevenstaande tabel zijn de definitieve cijfers over heel 2012. Actium mag het KWH huurlabel prolongeren tot april 2015. Actium scoort gemiddeld een 7,9 als rapportcijfer. De resultaten geven aan dat Actium een goede primaire dienstverlener is. Op onderliggende onderdelen geven resultaten aanleiding om te verbeteren. Zo gaan we in 2013 onze website en brochures optimaliseren qua informatie en structuur. We blijven werken aan een nog betere dienstverlening voor de klant!

Tabel 5.1: uitkomsten Klantvizier KWH

Klantvizier KWH	
Peildatum 14-03-2013	
Actuele score	
Contact	7,5
Bereikbaarheid	7,9
Communicatie en informatie	8,1
Verhuizen	
Woning zoeken	7,6
Nieuwe woning	7,8
Huur opzeggen	8,5
Onderhoud	
Reparaties	8,1
Onderhoud	8,2
Klachten behandelen	
Klachten behandelen	7,0
Verkoop	
Verkoop	7,0

Aftersales ‘huur opzeggen’ en ‘nieuwe huurwoning’

Actium heeft in 2012 op het onderdeel ‘huur opzeggen’ en ‘nieuwe huurwoning’ een aftersalesenquête laten uitvoeren. Uit de enquête van ‘huur opzeggen’ komt dat klanten over het algemeen zeer tevreden/tevreden zijn (90%) over hoe de eindinspectie/controlle is verlopen. Verbeterpunten zijn er ook, bijvoorbeeld het duidelijker informeren over hoe een woning moet

worden achtergelaten en het vooraf duidelijker informeren over welke bedragen in rekening worden gebracht als er bepaalde werkzaamheden niet worden uitgevoerd. Daarnaast komt uit de enquête dat klanten behoefte hebben aan meer duidelijkheid over overname van spullen door een nieuwe huurder. Uit de aftersales enquête van ‘nieuwe huurwoning’ blijkt dat klanten heel blij zijn met hun nieuwe woning (86% is tevreden/ zeer tevreden). Behoeftte aan een plattegrond en meer foto’s van de woning kwam vooral naar voren bij de verbeterpunten, net als het nakomen van afspraken over nog te maken reparaties die tijdens de oplevering zijn geconstateerd.

5.2. UITINGEN VAN (ON)TEVREDENHEID

Alle medewerkers van Actium doen hun best om te zorgen dat klanten plezierig kunnen wonen. Meerdere huurders hebben ons in het verslagjaar hun tevredenheid laten blijken. Bijvoorbeeld door middel van een kaartje of een traktatie. Wij zijn blij met deze uitingen van tevredenheid. Helaas gaat er ook wel eens iets mis. Een klacht ontstaat wanneer een klant ontevreden is over de manier waarop Actium heeft gehandeld, of juist niet heeft gehandeld. Actium heeft in het verslagjaar 212 klachten ontvangen. De meeste klachten gingen over het onderhoud aan de woning, reparaties uitvoeren of het beheren van de woonomgeving. Uit een analyse van de klachten blijkt dat het niet nakomen van afspraken de grootste ergernis is van klanten.

5.3. GESCHILLEN

Actium heeft een onafhankelijke geschillenadviescommissie (GAC) voor klachten die niet naar tevredenheid zijn afgehandeld. Actium doet haar best om klachten in gezamenlijkheid op te lossen. In 2012 is extra aandacht besteed aan het succesvol afhandelen van klachten. Dit

heeft ertoe geleid dat het aantal meldingen van geschillen van 32 in 2011, is teruggebracht naar 17 meldingen in 2012. Van de 17 meldingen hebben vijf tot een zitting geleid. De overige twaalf meldingen zijn door de geschillenadviescommissie terugverwezen naar de klachtenprocedure van Actium. Bij een eerste toetsing aan het reglement bleek dat de geschillen niet door Actium (uit)behandeld waren als klacht. Een volledig jaarverslag van de onafhankelijke geschillenadviescommissie staat op onze website, www.actiumwonen.nl.

5.4. BEZWAREN HUURCOMMISSIE

Voor bezwaren over huurprijzen, onderhoud of servicekosten kunnen verhuurder en huurder terecht bij de Huurcommissie. In 2012 zijn er zeven bezwaren gemeld bij de huurcommissie. Vier bezwaren zijn ingediend door huurders en drie bezwaren zijn ingediend door Actium. Er zijn drie bezwaren door huurders ingediend over gebreken aan de woning. Een daarvan is later weer ingetrokken. Omtrent de andere twee bezwaren heeft de huurcommissie de uitspraak gedaan dat de bezwaren ongegrond waren en er geen huurverlaging werd toegekend. Een vierde bezwaar ging over de servicekosten, hierin is Actium deels in het gelijk gesteld. Twee van de drie bezwaren die door Actium zijn ingediend bij de huurcommissie gaan over de voorgestelde huurverhoging in 2012. In één zaak heeft de huurcommissie ondertussen de uitspraak gedaan dat de huurverhoging redelijk is en betaald moet worden door de huurder. Van het andere bezwaar is een zitting geweest en wacht Actium nog op een uitspraak van de huurcommissie. Het derde door Actium ingediende bezwaar gaat over gebreken aan de woning die ondertussen zijn opgelost. Hierdoor kan de normale huurprijs weer betaald worden. In deze zaak zijn we nog in afwachting van de uitspraak.



HOOFDSTUK 6: REALISEREN VAN WONINGEN

In 2012 werden 231 sociale huurwoningen, 5 commerciële ruimtes en 17 sociale koopwoningen (Koopgarant) opgeleverd. Tevens zijn er 4 koopwoningen in de vrije sector opgeleverd. In totaal werden er 11 zorgplaatsen gerenoveerd, en 13 nieuwe zorgplaatsen gerealiseerd. Ook werden 9 nieuwbouw koopwoningen omgezet naar huurwoningen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de oplevering en technische afwikkeling van de projecten.

Naast deze technische afwikkeling vond in 2012 ook de financiële afwikkeling plaats van twee projecten, waarvan de oplevering al plaatsvond in 2011. Het betreft zorgcentrum De Weijert dat in twee fasen is gerealiseerd. De financiële afwikkeling betrof in totaal 57 zorgplaatsen (33 opgeleverd in 2011, 24 opgeleverd in 2012).

Ook is de financiële afwikkeling van het project Koninginnehof in Zuidwolde in 2012 afgerond, het ging hier nog om 6 koopwoningen en 8 koopappartementen.

6.1. NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERING (SOCIALE) HUUR EN KOOPWONINGEN

Opgeleverde projecten

Ansen, Kerkdijk

Op de locatie van een boerderij die Actium in 2005 heeft aangekocht, zijn 6 sociale huurwoningen onder één kap gerealiseerd. Deze huurwoningen hebben de uitstraling van een boerderij, afgestemd op het landelijk dorpsbeeld van Ansen. De woningen zijn in maart 2012 opgeleverd. Alle woningen zijn verhuurd.

Assen, Amber

Dit project bestaat uit 11 sociale huurwoningen,

die zijn gerealiseerd in Het Palet in Assen. De woningen zijn in het voorjaar van 2012 opgeleverd. Alle woningen zijn verhuurd.

Assen, De Nieuwe Kolk

Dit project was een samenwerking tussen gemeente Assen en Actium. Op de locatie van de voormalige Kolk heeft Actium 65 sociale huurappartementen en 1600m² commerciële ruimte gerealiseerd. In het project De Nieuwe Kolk zijn ook het nieuwe theater, de bioscoop en bibliotheek gerealiseerd. Het restaurant aan de Vaart en de bedrijfsruimte aan Vaart NZ 6 (thans in gebruik bij De Kunstsalon) maakten tevens onderdeel uit van het project en zijn eigendom van Actium. In februari 2012 is het project opgeleverd. Alle woningen zijn verhuurd. Voor de commerciële ruimte wordt nog naar een huurder of koper gezocht. .

Assen, Baggelhuizen fase 1

In de wijk Baggelhuizen worden in opdracht van Actium 16 eengezinswoningen gebouwd. De bouw vindt gefaseerd plaats. In juni 2012 zijn de eerste 11 woningen opgeleverd. Alle woningen zijn verhuurd.

Assen, Fabriciusstraat

Op het terrein van voormalig fietsenfabriek Mustang heeft Actium 42 sociale huurappartementen gerealiseerd. De bouw is eind 2012 voltooid. De eerste huurders hebben in november hun sleutel ontvangen. Alle appartementen zijn verhuurd.

Een, Veldkampen

Aan de zuidzijde van Een heeft Actium in totaal 8 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen (Koopgarant) gerealiseerd. De woningen zijn in

april 2012 opgeleverd. De koopwoningen zijn verkocht en alle huurwoningen zijn verhuurd.

Hoogersmilde, A. Pauwstraat fase 1

Op deze locatie zijn 36 woningen gesloopt. Er worden gefaseerd woningen teruggebouwd, waarvan 20 woningen in de eerste fase. In het tweede kwartaal van 2011 is gestart met de bouw hiervan. De oplevering heeft plaatsgevonden in maart 2012. Alle woningen zijn verhuurd.

Nieuw Roden, De Carré

De Carré is gelegen in de wijk Vijfde Verloting in Nieuw Roden. Het project bestaat uit 30 woningen: 22 sociale huurwoningen voor Actium en 8 koopwoningen die de aannemer van het project Rottinghuis voor eigen rekening en risico realiseert. De huurwoningen zijn in september 2012 aan Actium opgeleverd. Alle woningen zijn verhuurd.

Nijveen, Centrumplan fase 1

Deze locatie bevindt zich in het centrum van Nijveen. Op deze locatie zijn door Actium 14 woningen en 10 garageboxen gesloopt. Daarvoor in de plaats bouwde Actium 10 sociale huurwoningen en 3 koopwoningen (Koopgarant). In september 2011 is gestart met de bouw. De woningen zijn in april 2012 opgeleverd en alle woningen zijn verhuurd/verkocht..

Peize, De Lange Streeken II

Actium heeft dit project overgenomen van Woonborg. Het is het eerste project van Actium in Peize. De locatie maakt onderdeel uit van het uitbreidingsplan Lange Streeken II. Er zijn 20 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen (Koopgarant) gerealiseerd. De woningen zijn

in oktober opgeleverd. Alle huurwoningen zijn verhuurd. Er staat nog één Koopgarantwoning te koop.

Roden, Roderveld IV fase 1

In het uitbreidingsplan Roderveld IV heeft Heijmans voor Actium 8 sociale huurwoningen gerealiseerd. De woningen zijn eind 2012 opgeleverd. Medio maart 2013 zijn nog niet alle woningen verhuurd.

Uffelte, Schoolstraat

Aan de Schoolstraat in Uffelte zijn 10 verouderde woningen gesloopt. Hiervoor werden 8 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen teruggebouwd. De woningen zijn eind 2012 opgeleverd. De huurwoningen zijn verhuurd. Op 31 december 2012 stonden nog twee koopwoningen te koop.

Projecten in uitvoering

Assen, Baggelhuizen fase 2

De bouw van de tweede fase is gestart in augustus 2012. Het gaat hier nog om 5 eengezinswoningen. De oplevering vindt in mei 2013 plaats. Alle woningen zijn bestemd voor de sociale verhuur.

Norg, Dorpshuisstraat

Op deze locatie worden 46 woningen gesloopt en 50 nieuwe woningen teruggebouwd. De bouw vindt gefaseerd plaats. De eerste fase bestaat uit 24 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen (Koopgarant). De bouw van deze woningen is in het laatste kwartaal van 2012 gestart en neemt ruim een jaar in beslag.

Roden, Roderveld IV fase 2

In de nieuwe woonwijk Roderveld IV worden 18 sociale huurwoningen voor Actium gerealiseerd. Het betreft de tweede fase van dit project. De start bouw heeft plaatsgevonden in oktober 2012. Naar verwachting vindt oplevering van de woningen plaats in het tweede kwartaal van 2013.

Roden, Roderveld IV

In het uitbreidingsplan Roderveld IV bouwt Geveke voor Actium 10 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen (Koopgarant). De bouw is eind 2012 gestart en de bouwtijd neemt ongeveer een jaar in beslag.

Zuidwolde, Middelveen IV

In opdracht van Actium worden in Zuidwolde in het plan Middelveen IV 6 sociale huurwoningen gerealiseerd in twee blokken van drie woningen. De start bouw heeft eind 2012 plaatsgevonden. De oplevering is in de zomer van 2013.

Projecten in voorbereiding/onderzoek**Assen, Assen-Oost**

In het herstructureringsproject in de wijk Assen-Oost worden 144 huurwoningen gesloopt. De nieuwbouw vindt gefaseerd plaats. In de eerste fase (Pelikaanstraat) worden 48 duplexwoningen gesloopt en vervangen door 19 sociale huurwoningen en 5 koopwoningen (Koopgarant). De tweede fase bestaat uit het slopen van 96 duplexwoningen aan de Roerdompstraat, Eiberstraat en Reigerstraat. Deze woningen worden vervangen door 25 huurwoningen, 12 Koopgarantwoningen en 19 huurappartementen. In het kader van flora- en faunawetgeving is aanvullend onderzoek noodzakelijk, hierdoor lopen de sloop- en nieuwbouwplannen vertraging op. De verwachting is dat in februari 2014 gestart kan worden met de sloop en

aansluitend met de nieuwbouw. De twee fasen kunnen dan gelijktijdig worden uitgevoerd. De bouwtijd bedraagt ongeveer een jaar.

Assen, Het Kanaal

Aan Het Kanaal in Assen gaat Actium 45 moderne stadsappartementen bouwen, waarvan 36 huurwoningen en 9 koopwoningen. Om plaats te maken voor de nieuwbouw worden 32 portiekwoningen en het naastgelegen café De Pimpelaar gesloopt. De realisatie start naar verwachting eind 2013. De bouwtijd omvat circa een jaar.

Diever, Kloosterstraat e.o.

Deze planontwikkeling bestaat uit de sloop van 16 woningen en de nieuwbouw van eveneens 16 woningen. Het betreft hier 12 levensloopbestendige sociale huurwoningen en 4 Koopgarantwoningen. Naar verwachting kan de realisatie in de tweede helft van 2013 starten.

Fluitenberg, Schuine Dijk

Dit betreft een samenwerking tussen Actium en Hegeman Projectrealisatie. Aan de Schuine Dijk in Fluitenberg worden voor Actium 7 sociale huurwoningen gebouwd. Daarnaast worden 6 bestaande huurwoningen aan de Fluitenbergseweg gesloopt. Er is een bestemmingswijziging nodig om de plannen mogelijk te maken. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart.

Hoogersmilde, A. Pauwstraat fase 2

Op deze locatie zijn in totaal 36 woningen gesloopt. De nieuwbouw vindt gefaseerd plaats. De eerste fase omvatte 20 huurwoningen die begin 2012 zijn opgeleverd. De tweede fase bestaat uit 6 Koopgarantwoningen. Start bouw vindt plaats nadat 70% van de woningen is verkocht.

Meppel, Grote Oever

Actium heeft de voormalige kerk aan de Grote Oever in Meppel aangekocht. Deze locatie wordt herontwikkeld voor woningbouw. De planontwikkeling bestaat uit 27 appartementen in de sociale huursector.

Nijeveen, Julianastraat e.o.

Dit project volgt op het centrumplan in Nijeveen, dat in 2012 is opgeleverd. Op de locatie staan 8 verouderde seniorenwoningen en 28 gezinswoningen. De 8 woningen worden gesloopt, hiervoor zullen 6 tot 8 woningen worden teruggebouwd. De 28 gezinswoningen worden gerenoveerd. De start van het project staat gepland na de zomer van 2013.

Oldeberkoop, Grietmanstraat

Aan de Grietmanstraat zijn 8 woningen aangewezen om te worden gesloopt. Hiervoor zullen 7 sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Naar verwachting vindt de start van de bouw in de loop van 2013 plaats. In het kader van efficiency en kostenbesparing is ervoor gekozen om dit project te combineren met Vledder, Prinses Beatrixstraat.

Vledder, Prinses Beatrixstraat

Aan de Prinses Beatrixstraat zijn 4 woningen aangewezen om te worden gesloopt. Hiervoor zullen 4 sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Naar verwachting kan de bouwstart in de loop van 2013 plaatsvinden. In het kader van efficiency en kostenbesparing is ervoor gekozen om dit project te combineren met Oldeberkoop, Grietmanstraat.

De Wijk, Parkweg/Wilhelminaweg/Briëtweg

Op deze locatie staan 46 woningen die niet meer voldoen aan de eisen van de tijd en worden gesloopt. Voor de planvorming is ook een particuliere woning aangekocht die eveneens

6.2. ZORGGERELATEERDE WONINGEN

In 2012 heeft Actium met gemeenten en zorgaanbieders gewerkt aan een goed aanbod van zorgvoorzieningen, zonder hierbij het risico te lopen van leegstand van haar bestaande voorzieningen.

Tabel 6.1: op 31 december 2012 had Actium 489 intramurale zorgeenheden in 10 zorgcentra in haar bezit

Centrum	Zorgaanbieder	Locatie	Aantal plaatsen
Rikkingahof	Zorggroep Lianté	Oosterwolde	73
Riemsoord	Zorggroep Lianté	Appelscha	32
De Weijert	St. Zorgcentra ZW Drenthe	Dwingeloo	57
J.T. Seinenhof	Zorgcentra Noorderboog	Diever	60
De Molenhof	St. Zorgcentra ZW Drenthe	Havelte	55
Het Kerspel	St. De Stouwe	Nijeveen	20
Priensenije	St. Zorgcentra ZW Drenthe	Ruinen	55
't Vonder	St. De Stouwe	Ruinerwold	30
Dunninghe	St. De Stouwe	De Wijk	20
Tonckenshuys	St. Zorgpalet	Zuidwolde	87

Zorggerelateerde projecten opgeleverd

Dwingeloo, zorgcentrum de Weijert
In 2012 was de tweede fase van de verbouw en uitbreiding van zorgcentrum De Weijert in Dwingeloo in uitvoering. Deze tweede fase omvatte de renovatie van 11 zorgplaatsen, de nieuwbouw van 13 plaatsen voor kleinschalig wonen en de centrale ruimten op de locatie. De bouw is in oktober 2012 voltooid. Het zorgcentrum is in zijn geheel verhuurd aan ZZWD.

Zorggerelateerde projecten in uitvoering

Appelscha, Riemsoord
Het project omvat het zorgproof maken (geschikt maken voor het geven van zorg) van de 36 bestaande seniorenwoningen, inclusief de aanpassing van de algemene ruimten en het overkappen van de galerij. De overkapping van de galerij en het aanpassen van de algemene ruimten zijn al gerealiseerd. Het zorgproof maken van de bestaande woningen gebeurt mutatiegewijs. Het project is in 2008 gestart en loopt door tot alle woningen zijn aangepast. Op dit moment zijn er 18 van de 36 woningen zorgproof gemaakt.

Assen, Ceresplein (Mercuriuscentrum)
Dit project wordt gerealiseerd in samenwerking met projectontwikkelaar CBRE en omvat de herontwikkeling van het winkelcentrum Mercurius in Assen. Het projectdeel van Actium bestaat uit een verzorgingshuis met 54 zorgwoningen, een verpleeghuis met 23 verpleegplaatsen en een zorgcentrum. Na oplevering vindt verhuur plaats aan Stichting Icare. De bouw is in augustus 2011 gestart. Actium verwacht dat het project in het tweede kwartaal van 2013 wordt opgeleverd.

Hooghalen, Geelbroekerweg
Aan de Geelbroekerweg in Hooghalen bouwt Actium 18 zorgplaatsen voor Stichting Vanboeijen. Hiervoor zijn een Finse woning en een voormalige kampeerboerderij aangekocht. De bouw is gestart in maart 2012. Het complex wordt in het voorjaar van 2013 opgeleverd. Na oplevering wordt het complex in zijn geheel verhuurd aan Vanboeijen.

Smilde, Beurtschip fase C
In een aantal jaren is 't Beurtschip in Smilde gefaseerd vervangen door nieuwbouw. In totaliteit komen er in het nieuwe Beurtschip 84 huurappartementen voor senioren, 24 zorgplaatsen voor Stichting Icare en een dienstencentrum. Fase C is de derde en laatste fase van de nieuwbouw en omvat naast 20 sociale huurappartementen 24 zorgplaatsen en het dienstencentrum. De bouw is gestart in december 2011. De oplevering vindt plaats in de tweede helft van 2013.

zorggerelateerde projecten in voorbereiding

Assen, Troelstralaan
Actium realiseert op deze locatie 27 huurwoningen voor de zorg. Actium heeft in 2009 een overeenstemming met Stichting Promens Care bereikt. Het aanpassen van het bestemmingsplan vraagt een uitgebreide procedure die meer tijd in beslag neemt dan was verwacht. De verwachte bouwstart is daarmee opgeschoven naar het derde kwartaal van 2013.

Ruinen, Priensenije
In fase 1 worden er 30 sociale huurwoningen gerealiseerd. In fase 2 worden 56 aanleunwoningen omgezet naar intramurale zorgplaatsen. De voorbereidingen voor het nieuwe bestemmingsplan zijn gestart. De verwachting is dat er in het eerste kwartaal van 2013 kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden (fase 1). Fase 2 start begin 2014.

HOOFDSTUK 7: VERHUREN EN VERKOPEN VAN WONINGEN / KERNVOORRADEN EN MUTATIES

7.1. WONINGZOEKENDEN

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Actium is de laatste jaren nagenoeg gelijk gebleven. Op 31 december 2012 stonden 13.597 woningzoekenden ingeschreven. Op 31 december 2011 waren dit er 13.624. De gemiddelde inschrijfduur steeg van 1.578 dagen [4,3 jaar] naar 1.719 dagen [4,7 jaar].

Het merendeel van de ingeschreven woningzoekenden is op het moment woonachtig in de 8 gemeenten waar Actium actief is (81%). In totaal komen 2531 woningzoekenden niet uit het werkgebied van Actium. Zij wonen verspreid over heel Nederland. Ruim een derde van het totaal aantal woningzoekenden woont in Assen. Hier staat ook het grootste deel van het woningbezit van Actium.

Tabel 7.1: aantal woningzoekenden per gemeente in het werkgebied van Actium, met de gemiddelde inschrijfduur

Gemeente	Aantal inschrijvingen	Gemiddelde inschrijfduur in dagen	Gemiddelde inschrijfduur in jaren
Assen	5026	1709	4,7
De Wolden	1468	2107	5,8
Hoogeveen	398	1948	5,3
Meppel	632	1697	4,6
Midden Drenthe	703	1430	3,9
Noordenveld	421	1111	3,0
Westerveld	1422	2127	5,8
Ooststellingwerf	996	1499	4,1

Tabel 7.2: aantal woningzoekenden per leeftijdscategorie

Leeftijd	Aantal woningzoekenden	%
22 en jonger	798	5,9
23 of 24	756	5,6
25 tot 35	2660	19,6
35 tot 45	1705	12,5
45 tot 55	1736	12,7
55 tot 65	1822	13,4
65 tot 75	2130	15,7
75 tot 85	1542	11,3
85 en ouder	448	3,3
Totaal	13.597	100

Het aantal woningzoekenden is redelijk gelijkmatig verdeeld over de categorieën van 35 jaar en ouder. De categorieën 25 tot 35 jaar en 65 tot 75 jaar zijn iets sterker vertegenwoordigd. 11,5% van het aantal woningzoekenden is jonger dan 25 jaar. Jongeren kunnen zich vanaf 17 jaar bij Actium laten inschrijven.

Huidige woonsituatie

Van ruim driekwart van onze woningzoekenden hebben wij inzichtelijk wat hun huidige woonsituatie is. Ruim een derde van onze woningzoekenden woont in een huurwoning, 23% woont in een koopwoning en bijna 21 % woont nog bij ouders, familie of kennissen of huurt een kamer (al dan niet bij een instelling).

Urgent woningzoekenden

Sommige woningzoekenden hebben door omstandigheden dringend andere woonruimte nodig. Om deze mensen in nood zo snel mogelijk een dak boven het hoofd te bieden, hanteert Actium de urgentieregeling. Het aantal urgentietoekenningen bedroeg 288 in 2012. Dit is een grote stijging ten opzichte van vorig jaar (107). Deze toename wordt met name veroorzaakt door het aantal urgent woningzoekenden als gevolg van voorgenomen sloop (56%). In Assen is er een aantal grote herstructureringsprojecten.

Uiteindelijk hebben 315 urgent woningzoekenden in 2012 een woning van Actium betrokken. Het hogere aantal toewijzingen ten opzichte van toegekende urgenties wordt verklaard door urgentietoekenningen uit het voorgaande kalenderjaar die in 2012 tot toewijzing van een woning hebben geleid.

Tabel 7.3: aantal woningen toegewezen aan urgenten in 2012 per gemeente

Gemeente	Aantal woningen
Assen	221
De Wolden	16
Hoogeveen	4
Meppel	6
Midden-Drenthe	13
Noordenveld	0
Westerveld	26
Ooststellingwerf	29
Totaal	315

Tabel 7.4: aantal urgentietoekenningen in 2012 naar soort

Soort urgentie	Aantal toekenningen	% van het totaal
Urgentie sloop	161	56%
Sociale urgentie	118	41%
Medische urgentie	9	3%
Totaal	288	100%

Actium kent een sociaal plan voor door herstructurering urgent woningzoekenden. De verhuiskostenvergoeding die in 2012 werd gehanteerd bedraagt ongeveer € 5.700,-. Dit is ruim boven de wettelijke norm. In 2012 is voor ruim € 700.000,- aan verhuiskostenvergoeding uitgekeerd.

7.2. AFSLUITEN HUUROVEREENKOMSTEN

Aanbieden van woningen

Actium biedt alle woningen aan via het aanbodmodel. Woningzoekenden kunnen wekelijks via onze website www.actiumwonen.nl reageren op woningen. Uit een evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem is gebleken dat woningzoekenden de weg naar en op de website goed weten te vinden. Met de aandachtspunten die uit de evaluatie naar voren zijn gekomen, gaan we in 2013 verder aan de slag. Met het oog op klantvriendelijkheid willen wij het aanbieden van woningen verder verbeteren.

Afgesloten huurovereenkomsten

In 2012 zijn 1559 huurovereenkomsten afgesloten. Dit zijn er ruim 200 meer dan in 2011 (1327). In het kader van het dossier staatssteun geldt dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2011 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085,-. Actium moet kunnen aantonen dat zij aan deze eis voldoet. In dat kader moet het inkomen van de huurder worden getoetst bij het toewijzen van de woning. In 2012 is van de 1559 afgesloten huurovereenkomsten 94,1% afgesloten met woningzoekenden die een inkomen hadden dat lager was dan € 34.085,-.

Tabel 7.6: afgesloten huurovereenkomsten naar inkomen huurders en gezinsgrootte*

Samenstelling huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurprijs ← € 366,37	Huurprijs € 366,37 – € 524,37	Huurprijs → € 524,37	Aantal
1 persoons-	←65	←=22025	194	269	108	571
		→22025	26	103	46	175
	→=65	←=20675	42	74	42	158
		→20675	2	27	17	46
2 persoons-	←65	←= 29900	26	124	81	231
		→29900	1	28	37	66
	→=65	←=28225	2	37	38	77
		→28225	0	9	17	26
Samenstelling huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurprijs ← € 366,37	Huurprijs € 366,37 – € 561,98	Huurprijs → € 561,98	Aantal
3 persoons-	←65	←= 29900	11	109	58	178
		→29900	1	18	10	29
	→=65	←=28225	0	1	1	2
		→28225	0	0	0	0
			305	799	455	1559

*inclusief kamers

Tabel 7.5: aantal afgesloten huurovereenkomsten per inkomensklasse, absoluut en in procenten

Inkomensklasse	Aantal afgesloten huurovereenkomsten	%
t/m € 34.085,-	1.466	94,1%
€ 34.085 t/m € 38.000,-	72	4,6%
→ € 38.000,-	21	1,3%
Totaal	1.559	100%

wetswijziging. Met terugwerkende kracht zijn de energetische maatregelen vertaald in woningwaarderingpunten. De maximaal toegestane huur is hierdoor gestegen, terwijl de huur gelijk is gebleven.

Huurincasso

Actium voert een actief en persoonlijk incassobeleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen of deze niet te hoog op te laten lopen. Dit kan bijvoorbeeld door het afsluiten van een betalingsregeling. Huurschulden zijn echter vaak een signaal van grotere financiële problemen. Als een huurachterstand te ver oploopt, dreigt huisuitzetting. Dit wil Actium zoveel mogelijk voorkomen. Hiervoor werken wij samen met andere organisaties. Belangrijke schakel is de samenwerking met de Gemeentelijke Kredietbank. Deze richt zich op het gezamenlijk voorkomen van (oplopende) huurachterstanden en een juiste doorverwijzing naar schuldhulpverlening. Tijdige signalering kan betalingsproblemen bij huurders en het aantal huisuitzettingen terugdringen. De totale huurachterstand bedroeg in 2012 € 2.800.000,- (in 2011 was dit € 2.600.000,-). Hiervan betreft € 1.100.000,- achterstand bij zittende huurders en € 1.700.000,- achterstand bij vertrokken huurders. Voor de totale achterstand is een voorziening getroffen van € 1.600.000,-. In 2011 bedroeg de achterstand € 2.600.000,-.

Huurprijsbeleid

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2012 bedroeg 2,3%. Daarmee heeft Actium zich geconformeerd aan het inflatievolgend huurbeleid. De huurprijs werd bij mutatie geharmoniseerd met stappen van maximaal € 55,00. Aan het eind van 2012 lag ons gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur op 59,1%. Dit is lager dan de jaren ervoor (2011;61,5%). Deze verlaging komt door het toepassen van een

Huisuitzetting

In 2012 werd 213 keer een ontruiming aangezegd. In 2011 was dit 155. Hoewel het aantal aanzeggingen flink is gestegen, zijn het aantal ontruiming (41) vergelijkbaar met het aantal in 2011 (38). Per saldo heeft 19% van het aantal aanzeggingen ook daadwerkelijk geleid tot ontruiming. Huurachterstand is de grootste aanleiding voor ontruiming. 172 aangezegde ontruiming vonden geen doorgang, voornamelijk door een getroffen regeling met de deurwaarder of door het GKB convenant.

Tabel 7.7: overzicht van het aantal huisuitzettingen per gemeente, in absolute aantallen en in procenten

Gemeente	Aantal aangezegd	Aantal ontruimd	%
Assen	135	18	13%
De Wolden	15	4	27%
Hoogeveen	1	1	100%
Meppel	35	6	17%
Midden Drenthe	12	5	42%
Noordenveld	9	3	33%
Westerveld	5	4	80%
Ooststellingwerf	1	0	0%
Totaal	213	41	19%

Huurderving en leegstand

De totale kosten van leegstand bedroegen in 2012 € 1.266.000,-. Huurderving als gevolg van leegstand van te verkopen woningen ad € 333.000,- is ten laste van het verkoopresultaat gebracht. De totale leegstand (inclusief woningen, goederen en diensten) ten laste van de exploitatie bedraagt € 896.000,-.

7.3. VERKOOP VAN WONINGEN

Het verkopen van bestaande huurwoningen

Actium verkoopt naast nieuwbouwwoningen ook bestaande huurwoningen. De verkoop van zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen verliep moeizaam. Een belangrijke reden hiervoor is de economische crisis, de politieke onzekerheid en de ontwikkelingen op de woningmarkt.

In 2012 was het streven om 115 woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Dit begrotingsdoel is niet gehaald. De (gevolgen van de) kredietcrisis, de onzekerheid over

de hypotheekrenteaf trek en de nog steeds dalende huizenprijzen leiden tot onrust op de woningmarkt. Deze factoren zorgen ervoor dat de koper terughoudender is geworden. Actium heeft in 2012 76 bestaande woningen en één garagebox verkocht. Daarnaast zijn 3 koopgarantwoningen in 2012 terug gekocht en weer doorverkocht.

Tabel 7.8: onderstaande tabel laat het aantal verkopen verdeeld naar gemeente zien

Gemeente	Totaal verkocht	Terug-/doorverkoop Koopgarant
Assen	32*	1
Westerveld	8	
Ooststellingwerf	11	1
De Wolden	8	1
Hoogeveen	5	
Meppel	3	
Midden-Drenthe	9	
Noordenveld	1	
Totaal	77	3

* In Assen is tevens een garagebox verkocht

Tabel 7.9: de gemiddelde verkoopprijs per rayon

Rayon	Gemiddelde verkoopprijs
Assen	€ 109.197
Oosterwolde	€ 120.137
Ruinen	€ 133.970
Gemiddeld	€ 121.339

Tabel 7.10: aantal verkopen, inclusief bouw kavel naar type koper

Type koper	Aantal
Huurder	5
Zittende huurder	9
Starter	24
Starter vrije markt	20
Vrije markt	20
Overig	2

In 2012 zijn er 4 woningen aan de verkoopvijver toegevoegd. Deze woningen stonden eerst op de nominatie om gesloopt te worden, maar door een aanpassing in het project zijn deze huurders aangeschreven om te kopen. Het gaat om vier woningen in Havelte.

Verder zijn er 83 woningen in de wijken Marsdijk, Peelo en Assen-Oost te Assen definitief uit de verkoop gehaald. In deze wijken was regelmatig sprake van een groot aanbod Actium koopwoningen. In het verleden zijn er namelijk complete straten gelabeld voor verkoop. Dit leidt tot een ongunstige situatie, waarbij we in de huidige markt onze eigen concurrent zijn. Bovendien leidt deze situatie tot leegstand en inkomstenderving. In 2012 zijn om bovenstaande redenen met grote regelmaat woningen (tijdelijk) uit de verkoop gehaald om weer te verhuren.

Het verkopen nieuwbouwwoningen

De verkopen van nieuwbouwwoningen die in het verleden ontwikkeld en opgeleverd zijn, blijft moeizaam. Bij projecten die onlangs zijn ontwikkeld - zoals Peize en Roden - verloopt de verkoop wel voorspoedig.

Tabel 7.11: overzicht van te koop staande nieuwbouwwoningen

Project	Opgeleverd	Aantal te verkopen	Omgezet naar huur	Nog te verkopen
Assen				
Groningerstraat	j	10		2
Gijsbrecht	j	54		2
Huygensstraat	j	20		5
Mr. S. Van Houtenstraat	j	16	9	0
Oosterwolde/Smilde				
Delle Oldeberkoop	j	7		1
Schalmeihof Haulerwijk	j	10		5
Lange Streeken Peize	j	10		1
Roderveld IV Roden	j	6		0
Ruinen				
Kalterbroeken Diever	j	8		1
Hof van Koekange	j	8		2
Willemskade Hoogeveen	j	17		5
Koninginnehof Zuidwolde	n	28*		13*
Schoolstraat Uffelte	J	4		2
Centrumplan Nijeveen	j	3		0
Totaal		201	9	39

*: 8 koopwoningen in Koninginnehof Zuidwolde zijn (nog) niet gebouwd.

7.4. KERNVOORRADEN EN MUTATIES

Kernvoorraad per gemeente

De kernvoorraad is de voorraad huurwoningen met een huur tot ← € 664,66. De kernvoorraad per 31 december 2012 telt 15.574 woningen. Het percentage woningen dat in de prijsklasse binnen de grenzen van de huurtoeslag valt is daarmee in 2012 meer dan 99 procent.

Tabel 7.12: voorraad per gemeente (31 december 2012)

Gemeente	Goedkoop ← € 366,37	Betaalbaar ← € 561,98	Duur tot huur toeslag ← € 664,66	Duur boven huur- toeslag → € 664,66	Totaal
AA en Hunze	13	0	0	7	20
Assen	2394	5.257	331	31	8.013
De Wolden	314	1.269	143	4	1.730
Hoogeveen	38	212	38	0	288
Hoogezand-Sappemeer	0	0	0	4	4
Meppel	39	265	112	6	422
Midden Drenthe	238	829	18	4	1.089
Noordenveld	99	169	55	8	331
Ooststellingwerf	874	1.321	86	3	2.284
Westerveld	217	1.134	109	1	1.461
Totaal	4.226	10.456	892	68	15.642

Naast de verhuur van woningen, verhuurt Actium ook eenheden als bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen.

Tabel 7.13: aantal verhuureenheden naar soort

Totaal in beheer per 31 december 2012	2010	2011	2012
Woningen	15.385	15.478	15.642
Overige woongelegenheden (bijv. kamers)	97	104	113
Intramurale zorgplaatsen	460	517	489
Bedrijfsruimten	50	50	53
Garages, parkeerplaatsen en dergelijke	1.181	1.184	1.193
Totaal bezit	17.173	17.333	17.490
Vhe's in beheer, maar niet in eigendom	15	13	17
Totaal	17.188	17.346	17.507

Mutaties in het bezit

Het totale bezit op 31 december 2012 omvat 17.490 eenheden. In 2011 waren dit er 17.333.

In 2012 zijn in totaal 20 verhuureenheden gesloopt in de gemeenten Midden Drenthe, Westerveld en Noordenveld. In het totaal zijn 76 woningen en één garage uit de bestaande voorraad verkocht. 240 woningen en 5 commerciële ruimtes zijn toegevoegd door nieuwbouw.

Tabel 7.14: aantal mutaties per gemeente

Gemeente	Begin stand	Nieuwbouw	Verkoop bestaand	Sloop	Splitsing	Totaal
AA en Hunze	21					21
Assen	8.375	143	32		6	8.492
De Wolden	2.022	6	8		1	2.021
Hoogeveen	321		5		2	318
Hoogezand-Sappemeer	4					4
Meppel	469	10	3			476
Midden Drenthe	1.193	20	9	9		1.195
Noordenveld	348	58	1	1		404
Ooststellingwerf	2.797		11		3	2.789
Westerveld	1.783	8	8	10	-3	1.770
Totaal	17.333	245	77	20	9	17.490

HOOFDSTUK 8: ONDERHOUDEN VAN WONINGEN

8.1. MEERJARENBEGROTING HERIJKT

Teneinde beter inzicht te krijgen in de onderhoudskosten en een kostenreductie te bewerkstelligen heeft er op 2 manieren een herijking plaatsgevonden van de meerjarenbegroting. Zo is er een koppeling tot stand gebracht tussen het Strategisch Voorraadbeleid en de meerjarenbegroting om te bewerkstelligen dat onderhoudsactiviteiten mede zijn afgestemd op het moment waarop de exploitatie van een woning(-complex) wordt beëindigd. Dit leidt er toe dat er niet onnodig geld wordt gereserveerd voor activiteiten die toch niet zullen worden uitgevoerd. Het tweede aspect van herijking is dat er nagegaan is of de cyclus waarmee onderhoud wordt uitgevoerd ook te verlengen is. Na studie en afweging van de risico's is er voor gekozen om de cyclus te verlengen van 6 naar 8 jaar. Hiermee kan de komende 10 jaar een besparing van bijna 30 miljoen op onderhoud gerealiseerd worden. De begroting 2013 is gebaseerd op deze nieuwe cyclus.

8.2. ONDERHOUDSUITGAVEN

In 2012 bedroegen de uitgaven voor onderhoud ruim € 29 miljoen (inclusief € 10 miljoen aan onderhoudskosten die zijn geactiveerd), waar deze waren geraamd op ruim € 31 miljoen. Deze lagere last wordt met name verklaard doordat de markt gunstig was. Dit leverde een aanbestedingsvoordeel op van ruim € 2,3 miljoen. Verder waren er meer activiteiten begroot dan nodig. Zo was er rekening gehouden met een aanzienlijke post houtrot, waarvan tijdens het werk bleek dat de schade op dit terrein aanmerkelijk minder was dan verwacht. Ook werd de aanpak van Omloop en Stelling te Assen 1 jaar vertraagd, waardoor bijna € 1 miljoen vrijviel.

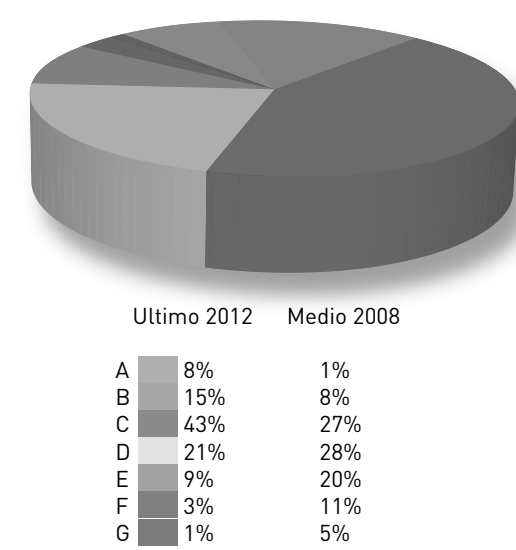
De kosten van serviceonderhoud komen uit op € 3,7 miljoen, enigszins lager dan het afgelopen jaar. De kosten van mutatieonderhoud daarentegen zijn aanmerkelijk gestegen en kwamen uit op € 3,1 miljoen. Oorzaak hiervan moet gezocht worden in een hoger aantal mutaties dan begroot en een geringere doorbelasting van kosten aan vertrokken huurders.

8.3. PROJECTEN

Energie labelling

Bij de fusie in 2008 is de bepaald dat Actium in 2014 al haar woningen minimaal op energielabel C wil hebben, en is daarvoor een investeringsprogramma bepaald om deze ambitie waar te maken. Echter, reeds in 2009 moest worden besloten tot bijstelling omdat de ambitie zowel in financieel als in organisatorisch zin geen haalbare kaart bleek te zijn. Het programma is dan ook verspreid over de jaren tot en met 2020. Ultimo 2012 voldoet 66 % van het bezit van Actium aan de doelstelling. Bij de start van het programma (medio 2008) was dit 36%.

Tabel 8.1: aantal woningen in procenten per energielabel.



Veiligheidscheck

In 2012 is uitvoering gegeven aan een veiligheidscheck bij 2077 woningen. Daarbij worden met name de volgende onderdelen aan een kritische inspectie onderworpen:

- gasleiding, afpersen en controle op dichtheid.
- elektrische installatie controleren op aarde
- verhelpen van gevaarlijke situaties zoals gaslekages en aardingsgebreken

Tegelijkertijd werd uitvoering gegeven aan een verbeterprogramma dat de volgende zaken behelst:

- aanbrengen van aarde
- vervangen groepenkast
- wasmachine op een eigen groep
- bakelieten wcd's vervangen
- metalen achterplaten vervangen

Het volgende overzicht geeft een indruk van de activiteiten:

- Groepenkast vervangen: 50 %
- Aarding verbeteren 86 %
- Wasmachineaansluiting 7 %

Daarnaast werden er ruim 220 (11%) gaslekages hersteld. Per woning is er € 537,- besteed aan het veiliger maken van het wonen.

Woningaanpassing

Het aantal aanpassingen op grond van de WMO ligt aanmerkelijk lager dan afgelopen jaar, te weten 130 tegen 170 in 2011 en 222 in 2010. Per gemeente ziet het beeld er als volgt uit:

Tabel 8.2: wmo-aanpassing in aantal woningen en kosten per gemeente

Gemeente	Aantal adressen met kosten		Kosten gemiddeld per woning
		Kosten	
Assen	76	92.068	1211
De Wolden	10	11.194	1119
Hoogeveen	5	3.312	662
Meppel	3	201	67
Midden Drenthe	1	1.044	1044
Noordenveld	1	495	495
Ooststellingwerf	22	26.686	1213
Westerveld	12	11.134	928
Totaal	130	146.134	1124

De aanpassingen op grond van de WMO geven hiermee een rustig beeld, zowel in kostenniveau als in aantallen. Van de kosten is 98,5% doorbelast aan de betreffende gemeenten.

WTW installaties

Een zaak die veel aandacht vroeg was de problematiek van WTW installaties. De kwestie Brunel te Meppel was de meest in het oog springende zaak. In een onderzoek van TNO in 2010 is als oorzaak aangewezen dat er tijdens de bouw een aantal fouten is gemaakt bij de aanleg van het systeem, zodat er te weinig capaciteit aanwezig is om de lucht af te voeren. Daarbij werd ook geconstateerd dat de hoeveelheid geluid die de wtw-unit produceert zodanig is dat deze al snel als hinderlijk wordt ervaren. Dit levert een beeld op van een installatie die meer zou moeten afzuigen en tegelijkertijd minder geluid zou moeten maken. Teneinde voor dit dilemma een passende en duurzame oplossing te vinden, zijn in samenspraak met een aantal betrokken bewoners adviesburo Nieman uit Zwolle en Bureau BBA uit Rotterdam ingeschakeld. Uiteindelijk is er voor gekozen om de WTW-unit te verwijderen en te vervangen door mechanische afzuiging, gecombineerd met nieuwe ventilatieroosters. In het vroege voorjaar van 2012 kon dit project worden afgerond. Met betrekking tot het project Marturia heeft TNO ook onderzoek verricht. Hierin kwamen enkele kleinere gebreken aan het licht. Ook deze gebreken zijn hersteld, en functioneert alles weer naar behoren.

HOOFDSTUK 9: FINANCIËEL BELEID

9.1. ALGEMEEN

Het doel van het financiële beleid en beheer van Actium is het waarborgen van de financiële continuïteit om de gestelde doelen te bereiken en blijvend onze maatschappelijke taken uit te voeren. Ter ondersteuning maken we gebruik van een financiële meerjarenprognose voor een periode van vijf jaar, een jaarbegroting en een managementinformatiesysteem. De pijlers van het financiële beleid zijn:

- Het aanhouden van een financiële buffer: solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde is tenminste 25%;
- Loan to value: verhouding tussen vreemd vermogen en de bedrijfswaarde van bezit Actium: maximaal 75%;
- De grootte van de leningportefeuille mag maximaal 50% van de WOZ waarde van het bezit bedragen;
- Tegen goede voorwaarden toegang houden tot de kapitaalmarkt: positieve kasstroom in de meerjarenbegroting met de ICR (rente dekkingsratio) tenminste 1,5 en DSCR (dekkingsratio inclusief 2% aflossing) van tenminste 1, een positieve faciliteringsruimte te verkrijgen bij het WSW en daarbij voldoen aan de minimum solvabiliteitseis van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting;
- Beheersing van beïnvloedbare risico's;
- Het waarborgen van de continuïteit van Actium zodat we onze werkzaamheden kunnen uitvoeren op een kwalitatief zo hoog mogelijk niveau, met de daarvoor beschikbare financiële en materiële middelen.

9.2. FINANCIËLE POSITIE

De financiële positie wordt weergegeven door middel van een aantal kengetallen

Kengetallen	2012	2011
Solvabiliteit		
1 eigen vermogen + voorzieningen / totaal vermogen	49,7%	45,2%
2 eigen vermogen / totaal vermogen	45,4%	40,9%
Liquiditeitsratio		
1 Quick ratio = vlottende activa-voorraden/ kortlopende schulden	0,29	0,39
2 Current ratio = vlottende activa / kortlopende schulden	0,37	0,50
Rentabiliteit		
1 REV = resultaat na belasting / EV + VZ	6.15%	-7,18%
2 RTV = resultaat na belasting + betaalde rente / TV	4.91%	-1,15%
Rentedekking (conform WSW)		
ICR	1,86	1,62
Loan to value (verhouding vreemd vermogen t.o.v. bedrijfswaarde)	50,6%	56,6%
Grootte leningportefeuille t.o.v. WOZ waarde (max. 50%)	22,3%	20,7%

De gemeenten hebben de waarde van het bezit voor de onroerend zaak belasting in 2013 getaxeerd op € 1.963 miljoen (prijsspeil 1-1-2012). In 2011 was dit € 2.032 miljoen (prijsspeil 1-1-2011).

De totale bedrijfswaarde van het gehele bezit bedraagt per 31 december 2012 € 866 miljoen. Per 1 januari 2012 bedroeg de totale bedrijfswaarde € 741 miljoen, een stijging van € 124 miljoen. De stijging wordt veroorzaakt door:

Autonome ontwikkelingen	5 miljoen
Voorraadmutaties	40 miljoen
Parameterwijzigingen	48 miljoen
Niveauwijzigingen	31 miljoen
Totaal	124 miljoen

Actium kent op basis van de jaarrekeningen de volgende ontwikkeling van de kengetallen:

Kengetallen per VHE in €	2012	2011
1 Eigen vermogen	25.945	20.649
2 Voorzieningen	2.440	2.202
3 Rentelasten –baten	980	1.011
4 Lasten onderhoud, incl. energielab. en componenten	1.794	1.787
5 Algemeen Beheer (incl. bel, verzek en ov.lasten)	1.255	1.420
6 Netto bedrijfslasten	1.201	1.352
7 WOZ waarde	120.378	125.828
8 Bedrijfswaarde	53.045	45.885

Het eigen vermogen van Actium is in 2012 gestegen met € 90 miljoen tot € 423 miljoen. Door de stelselwijziging (RJ 645 en waardering op bedrijfswaarde) heeft een correctie plaatsgevonden op het eigen vermogen van 2011. Deze is gestegen met € 243 miljoen tot € 333 miljoen. Deze stijging bestaat uit een herwaarderingsreserve van € 275 miljoen en een bijstelling van het jaarresultaat van -/- € 32 miljoen. Het hogere resultaat over 2012 ten opzichte van de begroting laat zich als volgt verklaren:

Meer resultaat (x € 1.000) wegens:	
Meer huuropbrengsten	600
Minder waardeverandering materiële vaste activa	32.800
Minder lasten onderhoud, o.a.door activering	11.500
Minder overige bedrijfslasten	1.500
Minder rentelasten	1.800
Minder vennootschapsbelasting	5.200
Minder leefbaarheidskosten	350
meer rentebaten	200
minder salariskosten	350
waardevermindering vlottende activa	400
meer geactiveerde productie eigen bedrijf	400
Overig	150
	55.250
Minder resultaat (x € 1.000) wegens:	
Minder opbrengsten vergoedingen	1.450
Minder resultaat verkoop onroerende goederen	3.000
Meer afschrijvingslasten	800
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed beleggingen	3.200
Minder overige bedrijfsopbrengsten	800
	9.250
	46.000

Benchmarking

Op het terrein van bedrijfsvergelijking en benchmarking maakt Actium primair gebruik van de uitkomsten van de analyse van het Centraal Fonds Volkshuisvesting: 'Corporatie in Perspectief!'. Deze rapportage is gebaseerd op de cijfers van 2011. Actium kenmerkt zich als een financieel gezonde woningcorporatie met een voor de huurder aantrekkelijke huurprijsstelling. De benutting van de potentiële huurprijsruimte en de bedrijfswaarde zijn in vergelijking met de landelijke score relatief laag. De netto bedrijfslasten van Actium zijn lager dan het sectorgemiddelde (€1393 per vhe) en laten een dalende tendens zien.

Het plan van de regering om corporaties een verhuurdersheffing van € 1.7 miljard op te leggen, betekent ook een forse aanslag op de kasstromen van Actium. Actium had al een project gestart om resultaatverbeterende maatregelen in beeld te krijgen. Een van de doelen is om de netto bedrijfslasten van Actium onder het sectorgemiddelde te brengen. In de begroting 2012 is € 1 mln. ingerekend aan besparingen op de netto bedrijfslasten ten opzichte van de begroting 2011. Uiteindelijk is in 2012 nog € 1 mln. minder uitgegeven in de netto bedrijfslasten. Dit komt met name door lagere personeelskosten, communicatiekosten en lagere uitgaven leefbaarheid in Assen. De onderhoudskosten van Actium per vhe zijn relatief hoog, in 2012 is gewerkt aan een aanpassing van de onderhoudscyclus, de effecten daarvan zijn meegenomen in de begroting 2013.

9.3. INTERNE RISICOBEBEERSING- EN CONTROLESYSTEMEN

Het bestuur is verantwoordelijk voor de interne risicobebearing- en controlesystemen en het bespreken van de risico's en impact van mogelijke incidenten. In de jaarlijkse notitie

'risicomanagement en informatievoorziening' zijn het risico vanuit de rijksoverheid, het marktrisico, het projectrisico, het renterisico, het omgevingsrisico en het interne organisatierisico omschreven. Om risico's zoveel mogelijk te beheersen zijn interne beheersing- en controlesystemen ingevoerd.

AO/IC

Eén van de belangrijkste componenten van de interne beheersing- en controlesystemen is de AO/IC. Op operationeel niveau is een intern controleplan vastgesteld dat tot doel heeft de juistheid, tijdigheid en volledigheid van de financiële vastlegging te borgen. Dit plan zorgt ook voor afdekking van risico's op oneigenlijk gebruik van middelen van Actium en let op naleving van relevante wet en regelgeving. Periodiek wordt gerapporteerd aan de directie. De werkprocessen zijn leidraad bij het auditplan dat jaarlijks door de controller wordt opgesteld en uitgevoerd.

Werkprocessen zijn ook leidend bij de inrichting van het primaire systeem. In overleg met de accountant zijn application controls benoemd en ingericht. De autorisatieregeling is leidend bij het toekennen van bevoegdheden.

Om eenduidige managementinformatie te verkrijgen is het van belang om de verschillende prestatie-indicatoren goed te definiëren. De definities zijn eenduidig gemaakt, in 2013 worden de normen voor de diverse prestatie-indicatoren benoemd.

Planning en Control cyclus

Actium maakt jaarlijks een activiteitenplan met begroting. Per kwartaal wordt gerapporteerd over de voortgang van de activiteiten en uiteindelijk wordt verantwoording afgelegd in het jaarverslag. Alle onderdelen worden door de directieraad en de raad van commissarissen behandeld.

Accountant

De raad van commissarissen benoemt de externe accountant en besluit elk jaar tot een beschreven opdrachtverlening. Eens in de vier jaar besluit de raad over continuering of stopzetting van de relatie met de zittende accountant op basis van de beoordeling van het functioneren in de diverse entiteiten en capaciteiten. In verband met de aanstaande bestuurswisselingen is in 2011 besloten om de het contract met de accountant met één jaar te verlengen, begin 2013 is besloten om een tweede vierjaar met dezelfde accountant vol te maken.

9.4. TOEKOMSTPARAGRAAF EN RISICO'S. Regeerakkoord / Europa

Het grootste risico dat Actium op dit moment loopt, is het politieke risico. De impact van het regeerakkoord Rutte is, zoals nu is berekend zeer groot. Bijna 11% procent van de jaarlijkse huursom moet in 2017 rechtstreeks in de vorm van een verhuurdersheffing aan het rijk worden afgedragen, over de jaren 2013-2017 in totaal ongeveer € 38 mln. Ter compensatie van deze heffing mogen corporaties de huur verhogen, afhankelijk van het inkomen van de huurder met 1,5 %, 2 % of 4 % boven inflatie. Deze verhogingen leveren onvoldoende middelen op om de verhuurdersheffing van te bekostigen. Vanuit Europa is de regelgeving erop gericht dat corporaties zich meer en meer richten op hun doelgroep, zowel bij de toewijzing van woningen als bij het ontwikkelen en beheren van vastgoed. Activiteiten die niet vallen onder Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB), mogen niet meer gefinancierd worden met leningen die geborgd worden door het Waarborgfonds sociale Woningbouw (WSW).

Vestia / saneringsteun

Door speculeren met financiële derivaten is woningcorporatie Vestia in de problemen

gekomen. In het reddingsplan dat daarna is opgesteld, is opgenomen dat alle corporaties via het saneringsfonds een bijdrage leveren van € 700 mln. om Vestia te redden. In de meerjarenbegroting 2013-2017 heeft Actium hiervoor ruim € 11 mln. gereserveerd. Tevens zijn door het Ministerie van binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beleidsregels opgesteld voor het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen. Daarin staat onder andere dat toegelaten instellingen die financiële derivaten gebruiken een liquiditeitsbuffer moeten aanhouden die tenminste groot genoeg is om aan liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen. Op basis van deze beleidsregels moet Actium een liquiditeitsbuffer aanhouden. Uit voorzichtigheidsprincipe is gekozen voor een buffer van € 2,5 mln.

Beleid Eigen Middelen WSW

Begin 2013 is dit beleid vastgesteld. Het geeft corporaties de mogelijkheid om vanaf 1 januari 2011 netto operationele kasstromen en netto verkoopopbrengsten naar eigen inzicht te besteden, ook aan niet borgbare investeringen, mits de corporatie:

- Een voldoende liquiditeitsbuffer heeft opgebouwd in relatie tot de derivaten
- Voldoet aan de gestelde WSW criteria (ICR → 1,3, DSCR →= 1, positieve operationele kasstroom na 2% aflossingsfictie, faciliteringsvolume niet op 0)
- Na aangegeven minimale besteding van eigen middelen aan borgbare investeringen of aflossingen op door WSW geborgde leningen middelen overhoudt.

Actium voldoet aan alle criteria en mag dan ook de netto operationele kasstromen en netto verkoopopbrengsten inzetten naar eigen inzicht.

Herzieningswet

De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting ligt nog altijd in behandeling bij de Eerste Kamer. Naar aanleiding van het regeerakkoord en het rapport van de commissie Hoekstra over toezicht op woningcorporaties wil de minister het wetsvoorstel op enkele punten wijzigen. De eisen ten aanzien van bestuurders en leden van de raad van toezicht worden aangescherpt, een aantal onverenigbare functies worden opgesomd. Een bestuurder mag niet langer bestuurder zijn van een verbinding, evenmin mogen werknemers van de corporatie dit zijn. Daarnaast moeten corporaties hun bezit gaan scheiden in Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB) en diensten die hier niet onder vallen (niet-DAEB). De administratieve scheiding in complex, vanwege de invloed daarvan op de dagelijkse processen zoals toewijzingen en administratieve procedures. De wet staat toe dat binnen drie maanden na inwerkingtreding maximaal 10 % van het DAEB bezit mag worden overgeheveld naar niet-DAEB. Met de opbrengsten uit de niet-DAEB activiteiten zouden niet borgbare activiteiten kunnen worden gefinancierd. Naar verwachting treedt de Herzieningswet per 1 januari 2014 in werking.

Als gevolg van met name de politieke keuzes zullen de toekomstige kasstromen dan ook onder grote druk komen te staan en daarmee invloed zal hebben op de investeringscapaciteit van Actium. Als gevolg van politieke onzekerheid nemen de risico's van financierbaarheid toe. De beschikbaarheid van geld is geen vanzelfsprekendheid meer, dus zal Actium mogelijk verdere keuzes moeten maken in de investeringen die zij voor de toekomst voor haar rekening wil en kan nemen. In de begroting van 2013 t/m 2017 is een deel van de ontwikkelportefeuille voorlopig on hold gezet. Daarnaast maakt Actium gebruik van de extra

ruimte die geboden wordt om de huren te verhogen en zullen de netto bedrijfslasten verder worden verlaagd.

De politieke keuzes hebben direct effect op de waardering van het vastgoed. De bedrijfswaarde is een weergave van de contante waarde van alle toekomstige kasstromen. Vanuit oogpunt van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving mogen de heffingen die ons vanuit de overheid worden opgelegd alleen worden ingerekend als deze op balansdatum wettelijk geformaliseerd zijn. Dit houdt dat in de bedrijfswaarde per ultimo 2012 de verhuurdersheffing alleen voor 2013 en de inkomensafhankelijke huurverhoging geheel niet is ingerekend. Het effect op de bedrijfswaarde zoals gepresenteerd in de jaarrekening zou een afname van € 66 miljoen (negatief) op het eigen vermogen betekenen.

9.5. OVERIGE ONTWIKKELINGEN RJ645

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de jaarverslaggeving (RJ) de vernieuwde Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting gepubliceerd. Mede door een aantal belangrijke wijzigingen ten aanzien van de indeling en de waardering van het vastgoed, heeft de RJ-645 gevolgen voor de financiële rapportages en de reflectie daarvan op onze toezichthouders en overige stakeholders. De richtlijn is voor het eerst van kracht voor het boekjaar 2012. De nieuwe richtlijn geeft richting aan de wijze waarop het jaarverslag en de waardering van het vastgoed worden vormgegeven op basis van de gekozen kwalificatie van het vastgoed. Voor dit laatste kan gekozen worden uit twee methoden: vastgoed als bedrijfsmiddel of vastgoed als vastgoedbelegging. Actium heeft de keus gemaakt om haar vastgoed te kwalificeren als bedrijfsmiddel.

Bedrijfswaarde

Kasstroomsturing is voor Actium noodzakelijk om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen. Dit betekent o.m. voortdurend afweging maken tussen de inzet van financiële middelen en de zorg voor financiële continuïteit op langere termijn. Door in de waardering van het bezit de gevolgen van het gevoerde beleid en de ambitie zichtbaar te maken, worden de consequenties voor de financiële continuïteit direct zichtbaar. Vanaf 1 januari 2012 waardeert Actium haar bezit op bedrijfswaarde. Deze vorm van waardering gaat niet meer uit van het verleden (wat heeft een woning gekost), maar alleen van de toekomst en beantwoordt de vraag: hoe rendabel is ons bezit op basis van de huidige inzichten. Anders vertaald: welke kasstromen verwacht ik nog in de toekomst: huur, verkopen, personeelskosten, onderhoud en overige bedrijfslasten. Bij de bedrijfswaarde worden immers alle toekomstige inkomsten en uitgaven bepaald, en teruggerekend naar dit moment.

Tax Control Framework

In 2011 is een start gemaakt met het opstellen van een Tax Control Framework. Een Tax Control Framework omvat onder andere een vaststelling en beschrijving van de fiscale strategie, fiscale afdeling en belasting gerelateerde processen van een onderneming. Verder bevat dit een fiscale risicoanalyse met daarbij de maatregelen die zijn genomen om de risico's te beheersen en af te dekken. In 2011 is een 0-meting uitgevoerd. In 2012 zijn inmiddels maatregelen genomen voor de meest risicovolle punten die resulteerden uit deze meting, zoals de intergatieheffing en fiscale planning.

Horizontaal Toezicht

De fiscus heeft een nieuwe wijze van toezicht ontwikkeld die aansluit bij bovengenoemde ontwikkelingen, het zogenaamde Horizontaal

Toezicht. De beginselen van deze werkwijze zijn wederzijds vertrouwen, begrip en transparantie. Deze beginselen worden vastgelegd in een handhavingsconvenant. Een belangrijke voorwaarde om een dergelijk convenant te kunnen opstellen, is het op orde hebben van het Tax Control Framework. Voordelen van Horizontaal Toezicht zijn o.a. geen controles van de boeken en zekerheid bij de fiscus.

Boekenonderzoek Belastingdienst

De Belastingdienst is in februari 2012 gestart met een boekenonderzoek naar de vennootschapsbelasting en omzetbelasting voor de jaren 2007 t/m 2010. Ook de aangifte vpb 2011 wordt in het onderzoek betrokken. Daarnaast maakt de loonheffing ook deel uit van het onderzoek. Het onderzoek loopt nog, waardoor wij in 2012 niet gekomen zijn tot ondertekening van een convenant met de Belastingdienst.

9.6. FINANCIERING Beleid

De doelstellingen van het treasurybeleid zijn:

1. Het beheersen van de inkomende en uitgaande geldstromen, waarbij de basis gevormd wordt door goed op elkaar afgestemde processen, naast een liquiditeitsprognose op korte en lange termijn.
2. Het zoveel mogelijk intern financieren van de behoefte aan middelen.
3. Het waarborgen van een efficiënte, blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn te garanderen.
4. Het beheersen van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de financiering, beleggingen en liquiditeitenbeheer.
5. Het, binnen de kaders van het

- treasurystatuut, realiseren van:
6. Een optimaal rendement op liquide en belegde middelen,
 7. Een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen met als resultaat zo laag mogelijke rentelasten.
 8. Het realiseren van efficiënt betalingsverkeer.

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, investeringen in nieuwbouw en herstructurering plaatshebben en verkopen van nieuw te bouwen koopwoningen plaatsvinden. Dit houdt in dat financiering op maat gewenst en noodzakelijk is. De financieringsbehoefte wordt bepaald door de financiële meerjarenprognose voor vijf jaar. Vanuit de jaarlijkse begroting vloeit een prognose voor één jaar voort. Deze prognose wordt verwerkt 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 kwartaalrapportages wordt aangegeven wat de nieuwe prognose met betrekking tot de liquiditeitsbehoefte tot het einde van het jaar wordt. Hierbij wordt een analyse van de verschillen ten opzichte van het jaarplan gegeven.

Leningenportefeuille

Ultimo 2012 zijn onze materiële vaste activa (op bedrijfswaarde) voor 50% gefinancierd met vreemd vermogen. Van het schuldrestant van € 437,9 miljoen (inclusief aflossingsverplichting 2013 van € 45,6 miljoen) eind 2012, wordt € 412,9 miljoen (94%) geborgd door het WSW. € 25,0 miljoen wordt geborgd door gemeenten.

Naar aanleiding van de beoordeling van de financiële positie heeft het WSW op 1 oktober

2012 verklaard dat Actium voldoet aan hun eisen van kredietwaardigheid. De vrijgegeven faciliteringsruimte bedraagt in totaal € 202,1 miljoen en is gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose 2012 - 2014. Op 3 december 2012 heeft het WSW een aanpassing gemaakt op deze faciliteringsruimte en 2014 volledig beklemd. Hierdoor komt de vrijgegeven faciliteringsruimte voor 2012 en 2013 uit op € 171,4. Hiervan is in 2012 € 85,0 miljoen opgenomen zodat op balansdatum een bedrag van € 86,4 aan faciliteringsruimte aanwezig is. Het solvabiliteitsoordeel van Centraal Fonds Volkshuisvesting was voldoende en voor continuïteit kreeg Actium een A1-oordeel. In 2012 is er een totaal van 41,9 miljoen aan leningen afgelost: als gevolg van einde contractdatum € 36,3 miljoen aan reguliere aflossingen, € 3,7 miljoen en aan vervroegde aflossingen € 1,9 miljoen. Hiertegenover staan per saldo een opname op rollover leningen van € 7,0 miljoen en het ontvangen van € 53,0 miljoen aan nieuwe leningen. Per saldo bedraagt de kasstroom uit financieringsactiviteiten € 18,2 miljoen.

Van een tweetal leningen die in 2010 zijn aangetrokken is op balansdatum nog niets gestort. Het gaat om een totaalbedrag van € 22,0 miljoen met stortingen in 2013. In december 2012 is nog een lening aangetrokken die in januari 2013 wordt gestort. De variabele roll-over leningen zijn op balansdatum 2012 volledig opgenomen. De leningenportefeuille bestaat uit 127 leningen van in totaal 9 geldverstrekkers.

9.7. RENTERISICOBEBEER

Bescherming tegen renterisico

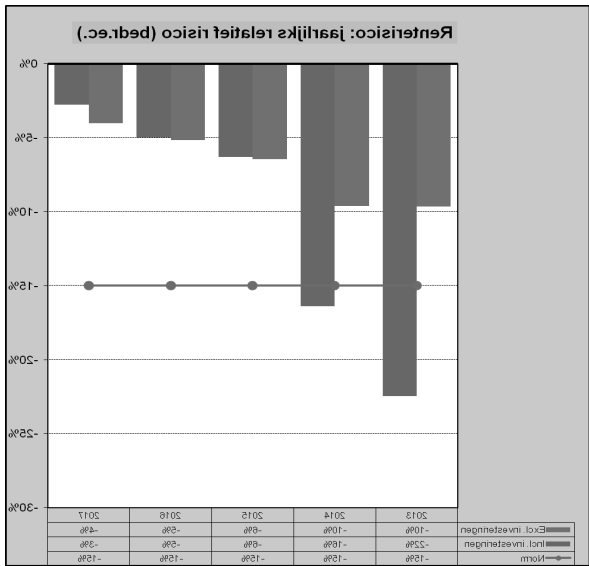
Flexibiliteit in financiering is wenselijk en daarvoor worden mogelijkheden binnen onze leningenportefeuille gecreëerd. Daarbij

wordt gebruik gemaakt van rollover leningen met een variabele hoofdsom. Actium kan op gewenste momenten aflossen en weer tot maximaal de hoofdsom volgestort krijgen. Ultimo 2012 bestaat de leningenportefeuille voor 10% uit dit soort leningen. Deze kennen een renteconversie-moment van één, drie of twaalf maanden. Hiernaast heeft Actium één roll-over leningen met een vaste hoofdsom (2% van de leningenportefeuille). Uit de roll-over leningen kunnen grote renterisico's volgen. Om deze risico's af te dekken, maakt Actium gebruik van de volgende derivaatproducten: caps, floors en één renteswap. Een groot deel van de renterisico 's is op deze wijze afgedekt. De variabele rollover leningen zijn op balansdatum voor 100% gevuld. De kredietcrisis heeft geresulteerd in een lage één- en driemaandsrente, wat een negatief effect heeft op de waardering van swaps en floors. De actuele waarde van deze derivaten komt op balansdatum uit op +/- € 5,6 miljoen. Actium heeft een algemene kredietovereenkomst afgesloten met Fortis Bank Nederland (overgenomen door de ABN AMRO). Hierin is een bijstortingsverplichting opgenomen in geval van een negatieve waarde van de derivatenportefeuille, waarbij een totale threshold (drempelbedrag) van € 10 miljoen is overeengekomen. Uit de stresstest van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat Actium voldoende buffer heeft.

Ontwikkeling renterisico

Actium wil ten hoogste een renterisico lopen tot 15% van de leningenportefeuille. Hierbij spelen de randvoorwaarden van het WSW mede een rol. In de grafiek is het absolute renterisico, inclusief en exclusief investering, afgezet tegen het verwachte toekomstige verloop van de leningenportefeuille.

In het treasurystatuut is een norm voor het relatieve renterisico opgenomen van 15% (inclusief investeringen). In de jaren 2013 en 2014 komt het renterisico hoger uit dan deze norm, respectievelijk 22% en 16%. Dit risico wordt voornamelijk veroorzaakt door te verwachten investeringen. Exclusief investeringen bedraagt het risico in deze jaren 10% en is dus lager dan de gestelde norm. Eén van de activiteiten in 2013 is het renterisico in de jaren 2013 - 2014 verder terug te brengen.



9.8. MEERJARENPERSPECTIEF

In onderstaand overzicht is het eigen vermogen aangepast op het resultaat van 2012 en doorgerekend naar latere jaren. In de tabel zijn de investeringen verwerkt waarvan Actium heeft besloten dat ze doorgaan. Investerings die on hold gezet zijn, zijn niet verwerkt in dit perspectief.

Meerjaren perspectief begroting 2013-2017					
(bedragen x € 1.000)	2013	2014	2015	2016	2017
Huursomstijging*	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Eigen vermogen (x 1000)	446.261	476.391	504.796	534.987	563.473
Jaarresultaat voor belasting	8.044	12.417	9.001	20.010	21.346
Jaarresultaat na belasting	8.044	12.417	9.001	15.010	15.346
Onrendabele investeringen	9.328	5.623	5.695	0	0
Onderhoudslasten	23.898	16.599	23.210	18.028	20.399
Solvabiliteit	44,94%	46,73%	48,95%	51,06%	53,29%
Rentabiliteit eigen vermogen	1,80%	2,61%	1,78%	2,81%	2,72%

* Huursomstijging is exclusief huurharmonisatie en is gebaseerd op het verhogingspercentage van 2012.

Bovenstaand overzicht is opgesteld op basis van waardering op bedrijfswaarde voor de DAEB activiteiten en op marktwaarde voor de niet-DAEB activiteiten..

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

- verhuurderheffing en belastingdruk
- de renteontwikkeling;
- de realisatie van geprognoseerde verkopen;
- de mogelijkheden tot realisatie van de geplande huursomstijgingen.

9.9. VERBINDINGEN

Dingspel Assen BV

Dingspel Assen BV is bij notariële akte opgericht op 15 maart 2007. Vennoten van deze besloten vennootschap waren Woonstichting Actium, Stichting Woningbeheer Assen en Credo Integrale Planontwikkeling BV. Door fusie per 1 juli 2008 van Stichting Woningbeheer Assen en Woonstichting Actium is de aandelenverhouding gewijzigd. Credo Integrale Planontwikkeling BV heeft 33,33% van de geplaatste aandelen en Stichting Actium 66,66% van de geplaatste

aandelen. Credo Integrale Planontwikkeling BV en Stichting Actium zijn een samenwerking aangegaan om de transformatie tot stedelijk woongebied van een gedeelte van het oude stadsbedrijventerrein te Assen te initiëren. Deze samenwerking is vastgelegd in het Treanth Consortium. Dingspel Assen BV heeft ten doel de aan- en verkoop van onroerende zaken alsmede het beheren van de verworven locaties. Actium bezit 2/3 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 heeft Actium geldleningen verstrekt van in totaal € 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 2012 hebben geen nieuwe verwervingen plaatsgevonden, evenmin zijn er opstallen verkocht. Het verschuldigde rentepercentage bedraagt de jaarlijks op 1 januari geldende 1-jaars euribor, die verhoogd wordt met 1%, hetgeen verschuldigd is aan het

einde van elk kwartaal. De verdeling hiervan vindt plaats conform de leningverhouding. Het resultaat over het boekjaar 2012 bedraagt -/- € 13.218,- (negatief), in 2011 was dit nog € 19.980 positief. Het resultaat wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van Dingspel Assen BV. Voor het aandeel in het negatieve vermogen van Dingspel heeft Actium geen voorziening opgenomen omdat Actium zich niet aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden die door Dingspel zijn aangegaan. Om de financiële risico's voor Actium zoveel mogelijk te beperken, wordt gezocht naar een derde partij, die de helft van de aandelen van Actium zou kunnen overnemen.

Voor alle verbindingen geldt dat de directeur- bestuurder van Actium tevens bestuurder is van de verbindingen. Daarmee vallen de verbindingen 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 verbindingen plaatsvinden.

Deelneming Dingspel Assen BV wordt gewaardeerd volgens de vermogens- mutatiemethode, te weten tegen de netto- vermogenswaarde ultimo boekjaar. Dit betekent dat de deelneming wordt gewaardeerd op dezelfde grondslagen als die van Actium. Doordat het aandeel van de deelnemende rechtspersonen een negatieve netto- vermogenswaarde betreft wordt in het jaarverslag van Actium hier geen voorziening voor meegenomen (RJ252.402).

Naam	Zetel	Maatsch. Kapitaal	Gestort kapitaal	Deelname	Type deelneming
Dingspel Assen BV	Assen	€ 90.000,-	€ 12.000,-	66,67%	Vastgoedontwikkeling

9.10. ONBEBOUWDE GRONDEN

Actium heeft sinds 1998 in de gemeente Hoogeveen in en rond Fluitenberg ca. 50 hectare aan onbebouwde gronden in bezit. Voor deze grondposities zijn samenwerkingsverbanden afgesloten met een tweetal aannemers. In overleg met deze partijen is Actium bezig met een exitstrategie, waarbij het uiteindelijke doel is deze gronden te verkopen.

9.11. BELEGGINGEN

Koopsommen kapitaalstorting

In 1999 zijn koopsommen bij Nationale Nederlanden gestort in verband met het vervroegd kunnen uittreden van een deel van het personeel. Als gevolg van gewijzigde regelgeving kan hiervan geen gebruik meer worden gemaakt. De laatste polis loopt per 1 januari 2013 ten einde.



HOOFDSTUK 10: INTERNE ORGANISATIE

10.1. PERSONEEL EN ORGANISATIE

CAO en arbeidsvoorwaarden Actium

In navolging van 2011 is in 2012 een nieuwe CAO Woondiensten overeenkomen. De CAO kent wederom een looptijd van één jaar. Daarnaast is Actium in 2012 een gewijzigd pakket aan arbeidsvoorwaarden overeengekomen met de ondernemingsraad. Deze arbeidsvoorwaardenregeling is afgesproken voor de duur van één jaar.

Het voorstel omvat met name wijzigingen op het gebied van de invulling van werktijden. De regels voor invulling worden losgelaten waardoor meer flexibiliteit ontstaat, zowel voor de individuele medewerker als voor Actium.

Toetsen functiebeschrijvingen

In het tweede kwartaal van 2012 zijn alle leidinggevendenden samen met de afdeling personeel en organisatie gestart met het toetsen van de functiebeschrijvingen. Doel was om alle functies die ouder zijn dan twee jaar te toetsen aan de actuele situatie en daar waar nodig aan te passen. In de procedure van toetsing had de individuele medewerker een nadrukkelijke rol. Iedere medewerker mocht meedenken over de beschrijving van zijn of haar functie. Alle aanpassingen waren eind november gereed. Van alle functies, 65 in totaal, had ongeveer 75% geen wijzigingen ondergaan sinds datum fusie (1 juli 2008). Van deze 65 zijn slechts vier functies dermate gewijzigd dat het ook heeft geleid tot een wijziging van de classificatie.

Arbeidsomstandigheden

In het najaar van 2012 is een periodiek medisch onderzoek uitgevoerd bij de medewerkers van de afdeling serviceonderhoud. Er is niet gekozen voor een bedrijfsbreed periodiek medisch onderzoek

omdat Actium eind 2013/begin 2014 een nieuw kantoorpand zal betrekken. Het valt te verwachten dat deze verandering een groot effect heeft op de uitkomsten en daaropvolgende interventies van een periodiek medisch onderzoek.

Serviceonderhoud

De reden om het periodiek medisch onderzoek wel voor de afdeling serviceonderhoud te laten uitvoeren - apart van de rest van de organisatie - wordt gevonden in het risicoprofiel ten aanzien van de gezondheid (bijvoorbeeld fysieke werkzaamheden en geluidsbelasting). Het onderzoek is nagenoeg bij de hele afdeling serviceonderhoud uitgevoerd. Een enkeling heeft besloten niet mee te werken. Van alle onderzochte medewerkers is meer dan vijftig procent gezond en is er geen gezondheidsrisico. Van de medewerkers die in de categorie gezondheidsrisico vallen, heeft vijftig procent te maken met een arbeid gerelateerd gezondheidsrisico, bijvoorbeeld gehoorbeschadiging of verhoogde kans op rugklachten. Om deze risico's zo veel als mogelijk te beperken zal Actium zorg dragen voor een risicobewuste bedrijfscultuur, waarbij het beleid ten aanzien van deze risico's wordt gericht op preventie.

Werkgelegenheid

Op 31 december 2012 heeft Actium 188 medewerkers in dienst. Dit is exclusief detacheringkrachten op formatieplaatsen. De totale formatie bedroeg 172,4 fte. In 2012 hebben 8 medewerkers Actium verlaten. Twee medewerkers hebben Actium verlaten in verband met het gebruik maken van de mogelijkheid tot flexpensioen. In 2012 hebben 12 detacheringkrachten Actium verlaten.

Vacatures

In de tweede helft van 2012 is het beleid ingezet om medewerkers niet meer tijdelijk te vervangen, tenzij in de continuïteit onaanvaardbare problemen ontstaan. De organisatie bekijkt iedere ontstane vacature zeer kritisch. Dit heeft er onder andere toe geleid dat een vacature in verband met zwangerschaps- en bevallingsverlof niet is ingevuld en dat bepaalde functies na vertrek van medewerkers niet meer worden ingevuld.

In 2012 zijn 16 vacatures ontstaan, waarvan er 14 zijn ingevuld. Hiervan zijn er zes intern ingevuld. De overige 8 vacatures zijn ingevuld door werving. Hierbij maakte Actium gebruik van het loopbaaninitiatief (een samenwerkingsverband van de noordelijke corporaties), Noorderlink en social media. Twee vacatures zijn op 31 december 2012 nog niet ingevuld. Slechts drie vacatures zijn ingevuld door gebruik te maken van diensten van een werving- en selectiebureau. Actium maakt gebruik van de inzet van bureaus bij tijdelijke functies om op korte termijn de continuïteit van het werk te kunnen garanderen. Dit is onder andere nodig in het geval van vervanging, overbrugging van een wervingsperiode of als een afdeling in zijn totaliteit minder beschikbaar is door bijvoorbeeld het volgen van een opleiding onder werktijd.

Stageplekken / leerling werkplekken

In totaal heeft Actium in 2012 aan 13 stagiaires ruimte geboden. Het betreft stagiaires van verschillende opleidingsniveaus, zowel MBO, als HBO als academisch niveau. De aangeboden stages waren op diverse afdelingen waaronder bedrijfsbureau, communicatie, juridische zaken, projectmatig onderhoud, projectontwikkeling en wooninformatie.

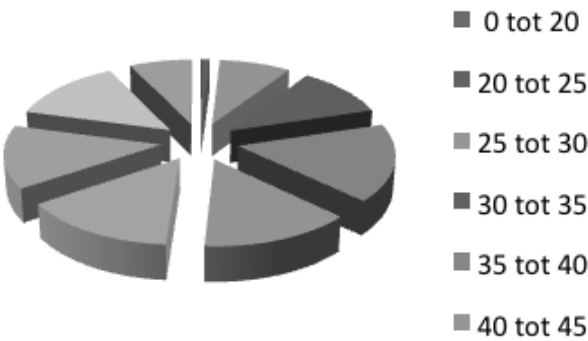
Opleidingsplaatsen in de bouw

Ten behoeve van de realisatie van voldoende opleidingsplaatsen in de bouw is in het voorjaar van 2010 het convenant met de titel "afpraak = afspraak" afgesloten. Partijen zijn een zevental corporaties, het OCB te Ruinen, het Alfa College te Hogeveen en het Drenthe College te Emmen. Hoewel de looptijd van het convenant verstreken is, heeft Actium toch gemeend haar inzet voor de scholing van vaklieden te continueren, temeer daar vanwege de algehele malaise in de bouw opleidingsplaatsen heel moeilijk te verwezenlijken zijn. In 2012 hebben 3 leerlingen hun praktische opleiding gevonden binnen de afdeling serviceonderhoud van Actium.

Leeftijdsofbouw

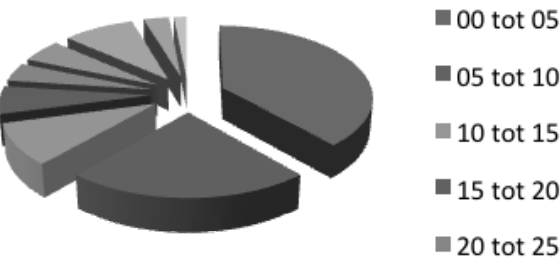
Tabel 10.1: opbouw personeelsbestand in aantal medewerkers per leeftijdsgroep

Leeftijdsgroep	Aantal
0-20	0
20-25	2
25-30	16
30-35	21
35-40	32
40-45	27
45-50	28
50-55	26
55-60	26
60 en ouder	14



Tabel 10.2: opbouw personeelsbestand, aantal medewerkers per dienstjarengroep

Dienstjarengroep	Aantal
0-5	74
5-10	44
10-15	18
15-20	12
20-25	8
25-30	10
30-35	17
35-40	6
40+	3



Ziekteverzuim
Het ziekteverzuim bij Actium (exclusief zwangerschapsverlof) bedroeg over geheel 2012 4,48%. Dit is 0,5% hoger ten opzichte van het voorgaande jaar. Ook de ziekmeldingsfrequentie steeg iets ten opzichte van 2011. In 2011 was de frequentie nog 1,23 en 1,35 in 2012. De gemiddelde ziekteverzuimduur is echter gedaald. Deze was 7,55 dagen (9,3 in 2011). Het ziekteverzuimpercentage werd in 2012 beïnvloed door enkele langdurige ziektegevallen en een verhoging van het aantal kort verzuimers. Er is in 2012 geen instroom geweest in de WIA.

Opleidingen
In 2012 is voor € 296.845,- besteed aan diverse opleidingen. Naast een groot aantal opleidingen waarin kennis en vaardigheidstraining centraal stond zijn enkele medewerkers gecoacht door externe coaches. In 2012 is steeds meer gebruik gemaakt van het individueel loopbaanbudget. De CAO Woondiensten kent iedere medewerker een budget toe. De werknemer is vrij om te bepalen hoe, waaraan en wanneer hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt. In 2012 is door een grote groep medewerkers gebruik gemaakt van dit budget, te weten voor € 80.019,-.

Jubilea en flexpensioen
In 2012 waren er vier jubilerende medewerkers, waarvan een medewerker zelfs zijn veertigjarig dienstjubileum vierde.

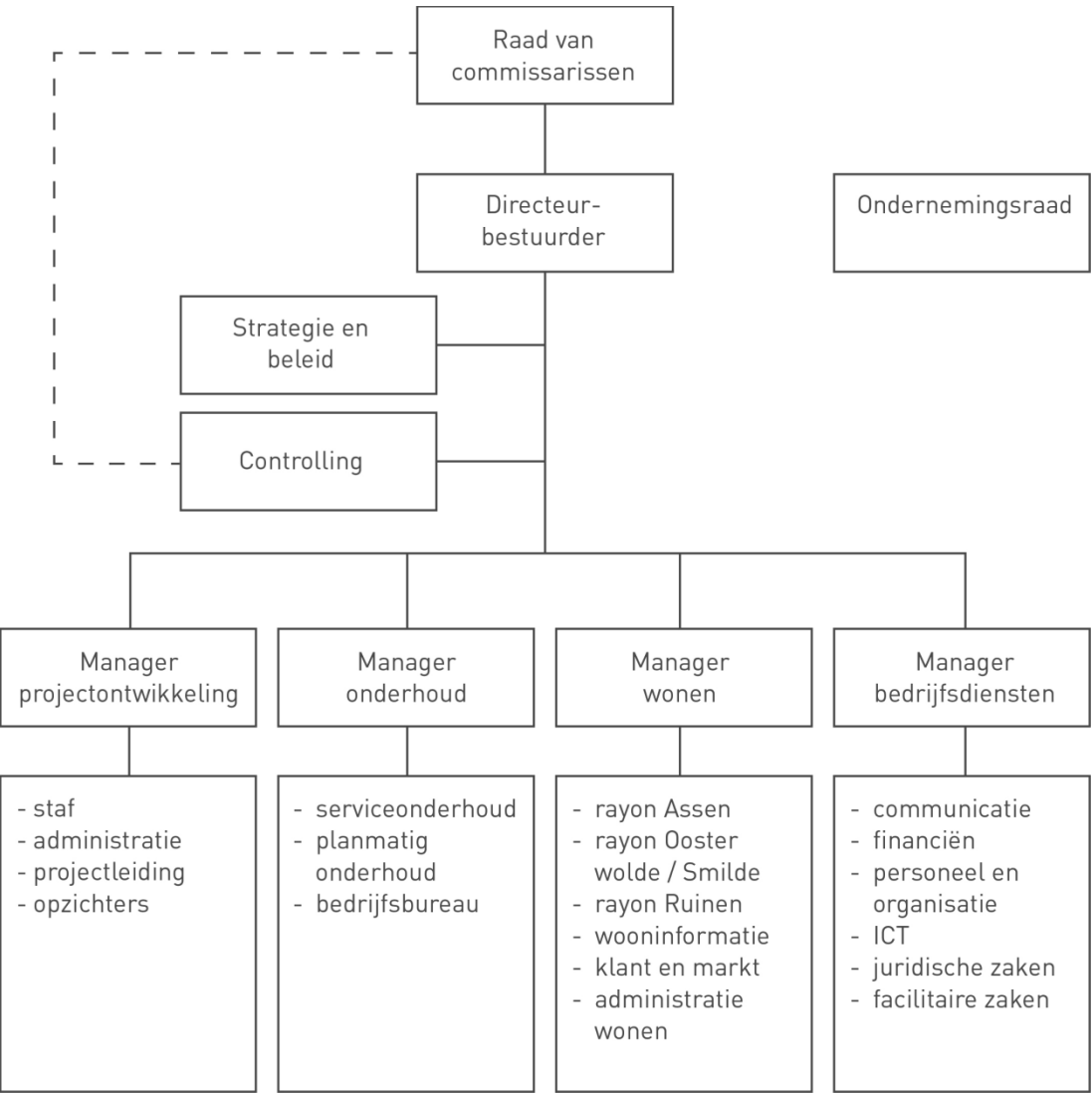
10.2. INTEGRITEIT EN KLOKKENLUIDERREGELING
In 2012 is op verzoek van de ondernemingsraad gestart met het zoeken naar een externe vertrouwenspersoon die bij persoonlijke kwesties als discriminatie, seksuele intimidatie en andere zaken kan bemiddelen of doorverwijzen. Dit leidt naar verwachting in 2013 tot een aanstelling. De integriteitcode en klokkenluiderregeling worden in 2013 geëvalueerd en herzien.

10.3. INFORMATISERING EN AUTOMATISERING
In december is ook de projectadministratie overgegaan naar het primaire systeem, zodat daarmee alle afdelingen werken met hetzelfde informatiesysteem. Ook is geautomatiseerde factuurherkenning ingevoerd. Begin 2013 is Actium live-gegaan met PIM, het nieuwe social intranet/kennissysteem. Hiermee is een platform gecreëerd waarmee (sectoroverschrijdend) samenwerken wordt vergemakkelijkt en het

ontsluiten van informatie (kennis en content) op een centrale plek is geregeld.

10.4. ONDERNEMINGSRAAD ACTIUM
De ondernemingsraad van Actium brengt jaarlijks een eigen verslag uit, waarin zij vertelt over haar activiteiten en de onderwerpen waarover is gesproken. Het integrale jaarverslag vindt u in bijlage 1.

10.5. ORGANISATIESCHEMA



HOOFDSTUK 11: VERSLAG BESTUURDER

Governance

Actium onderschrijft het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur, waaronder het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde toezicht.

De governancecode voor woningcorporaties is leidend voor de inrichting van het ondernemingsbestuur. De code wordt zoveel mogelijk toegepast en de beginselen worden in hoofdlijnen onderschreven. Daar waar de best-practicebepalingen niet worden toegepast, is dit gemotiveerd. Een overzicht van de geldende bepalingen en de toepassing daarvan is opgenomen op onze website.

Onderstaand zijn de hoofdlijnen van de corporate-governancestructuur weergegeven.

De door Actium gehanteerde principes zijn neergelegd in afzonderlijke documenten waaronder:

- * reglement raad van commissarissen
- * reglementen auditcommissie, remuneratiecommissie, selectiecommissie raad van commissarissen
- * profielschets raad van commissarissen
- * directiereglement
- * integriteitscode
- * klokkenluidersregeling

Bovengenoemde reglementen zijn samengesteld met inachtneming van de code en geplaatst op de website. Het afgelopen jaar is het directiereglement geactualiseerd, daarnaast hebben zich geen wezenlijke veranderingen in de governancestructuur voorgedaan.

Taak en werkwijze bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de organisatie, hetgeen ondermeer inhoudt dat het verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de organisatie in het licht van haar doelstelling en de met haar verbonden onderneming. Zij weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij de organisatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de raad van commissarissen tijdig alle informatie die nodig is voor het uitoefenen van de taak van de raad van commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risico- beheersingssystemen met de raad van commissarissen en de auditcommissie.

Het huidige bestuur is benoemd voor de periode van 4 jaar. De taak en werkwijze van het bestuur is vastgelegd in een directiereglement.

Tegenstrijdige belangen

Het beleid van Actium is er op gericht dat elke vorm van belangenverstrengeling wordt vermeden. In het verslagjaar heeft zich op geen enkele wijze enige vorm van belangenverstrengeling, het bestuur aangaande, voorgedaan.

Verklaring

De directeur-bestuurder van Actium verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2012 in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan (conform artikel 26 BBSH). De jaarstukken 2012 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode woningcorporaties.

Assen, juni 2013

Elles Dost, directeur-bestuurder Actium

HOOFDSTUK 12: VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemeen

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen, als toezichthouder van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

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 Actium. 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. De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement van de raad van commissarissen. Dit reglement omvat ondermeer een profielschets voor de leden van de raad, regels over (her)benoemingen, schorsing en/of ontslag van leden van de raad, onverenigbaarheden en taken van de raad.

Samenstelling van de raad van commissarissen

In juni 2012 heeft de raad van commissarissen twee nieuwe leden benoemd, de heer Van der Laan en mevrouw Roos. De voordracht was conform de profielschets van de raad van commissarissen. De heren Urlings en Van Gent zijn in 2012 herbenoemd (2^e termijn). In december 2012 trad de heer G. Eerland af als commissaris van Actium. De raad bedankt

de heer Eerland voor zijn jarenlange inzet, deskundigheid en betrokkenheid. Mevrouw Schievink is de heer Eerland opgevolgd als voorzitter van de raad.

Met het aftreden van de heer Eerland en de benoeming van twee nieuwe leden is de omvang van de raad van commissarissen per eind december 2012 zeven leden.

De raad van commissarissen is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad van commissarissen.

Bezoldiging van de raad van commissarissen

De honorering van de raad van commissarissen is vastgesteld binnen de kaders van de normering van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In onderstaand overzicht zijn de in 2012 uitgekeerde vergoedingen weergegeven. De bedragen zijn in euro's.

Activiteiten van de raad van commissarissen in 2012

De raad van commissarissen van Actium kwam in 2012 negen keer in reguliere vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen waren er besprekingen in de verschillende commissies. De raad van commissarissen sprak verder eenmaal met de ondernemingsraad en eenmaal met het huurdersplatform MEVM. Een vertegenwoordiging van de raad was aanwezig bij bijeenkomsten van het Kennisnetwerk Drenthe-Groningen.

Samenstelling en benoeming:

Naam	Functie	Huurdersvoordracht (H)	Benoemd tot eind december	Zittingstermijn
J. Daling-Feijen	Lid		2013	2e termijn
E.M.M. van Dinteren	Lid	H	2013	2e termijn
G.J. Eerland	Voorzitter	H	2012	afgetreden
L. van Gent	Lid	H	2016	2e termijn
E.H.C. van der Laan	Lid		2015	1e termijn
A.J. Roos	Lid		2015	1e termijn
G. Schievink	Vice-voorzitter		2015	2e termijn
	voorzitter vanaf dec. 2012)			
W. Urlings	Lid		2016	2e termijn
	(vice-voorzitter vanaf dec. 2012)			

Naam	Honorering	Onkosten-vergoeding onbelast	Bruto-onkosten-vergoeding	Totaal
Roos, A.J.	6.052	343	703	7.098
Schievink, G.	11.413	962	1.906	14.281
Dinteren, E. van	10.375	173	355	10.903
Gent, L van	10.375	46	95	10.517
Urlings, W.P.M.	10.375	325	667	11.367
Daling - Feijen, J.	10.375	222	455	11.051
Eerland, G.	15.563	30	62	15.656
Laan, E.H.C. van der	6.052	287	609	6.984
Totalen	80.580	2.388	4.853	87.821

De directeur-bestuurder was aanwezig bij de bijeenkomsten van de raad van commissarissen, met uitzondering van de zelfevaluatie van de raad van commissarissen.

In 2012 heeft de raad een reeks activiteiten ondernomen, waaronder deelname aan bijeenkomsten van het Kennisnetwerk Drenthe-Groningen, een interne masterclass

over zorgvastgoed en een excursie door het werkgebied. Een aantal leden heeft deelgenomen aan cursussen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze activiteiten dragen bij aan het kennisniveau van de raad met betrekking tot de ontwikkelingen die spelen binnen Actium en de corporatiesector.

De raad van commissarissen heeft in 2012 onder meer (goedkeurende) besluiten genomen over: de jaarstukken 2011, het activiteiten-overzicht 2013, de meerjarenbegroting, de reglementen van de commissies, de samenstelling en profielschets van de raad, het directiereglement, het treasury jaarplan 2012, het procuratiereglement 2012 en initiatief-documenten voor nieuwbouw.

Zelfevaluatie

De raad van commissarissen heeft in 2012, buiten aanwezigheid van de bestuurder, haar eigen functioneren besproken. Hiertoe heeft de raad zichzelf verplicht en het wordt tevens voorgeschreven door de Governancecode Woningcorporaties. Maar er zijn meer redenen om jaarlijks het functioneren te bespreken. Want door zelfevaluatie wordt duidelijk waar verbeteringen nodig zijn en worden criteria waaraan leden van de raad van commissarissen moeten voldoen waar nodig aangescherpt. De raad heeft de conclusie getrokken dat zij het toezicht naar behoren heeft uitgevoerd in 2012.

Commissies

Auditcommissie

De auditcommissie werd gevormd door de heren Eerland, Urlings en van der Laan (per juni 2012) en mevrouw Daling-Feijen. In 2012 kwam de auditcommissie vier keer bij elkaar. Bij deze vergaderingen waren ook de bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsdiensten aanwezig. Bij de behandeling van het jaarverslag over 2011 en de managementletter nam ook de externe accountant aan de vergadering deel. Daarnaast zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest: het procuratiereglement 2012, het directiereglement, de beoordeling van de accountant, het verdienmodel woningbezit, de interne beheersing/strategic control, het treasury jaarplan 2012, het auditprogramma

2012, kengetallen en kritische prestatie-indicatoren, aanbiedingsbrief begroting en meerjarenbegroting 2013-2017, het activiteitenoverzicht 2013, het calculatiestatoot 2013. De auditcommissie heeft er vanaf gezien om in 2012 een overleg te hebben met de accountant buiten afwezigheid van de directeur-bestuurder. Hiertoe was geen aanleiding omdat in de reguliere contacten alle van belang zijnde zaken voldoende en adequaat aan de orde zijn gekomen.

Selectiecommissie

De selectiecommissie bestond in 2012 uit de heer Van Gent (voorzitter), mevrouw Van Dinteren en mevrouw Roos (per juni 2012). De selectiecommissie is in 2012 twee keer bijeen geweest om de voorbereidingen te treffen voor de benoemingen van twee nieuwe commissarissen. De selectiecommissie heeft besloten om de discussie over de omvang van de raad van commissarissen (5 of 7 leden) in 2013 te agenderen.

Remuneratiecommissie

In 2012 bestond de remuneratiecommissie uit de heer Eerland, mevrouw Schievink en mevrouw Roos (per juni 2012). De remuneratiecommissie heeft drie keer vergaderd. In deze vergaderingen werden de volgende onderwerpen behandeld: toetsing van de arbeidsovereenkomst bestuurder, het directiereglement, BTW voor commissarissen, indexatie honorering commissarissen, planning 2013 commissievergaderingen, reglement remuneratiecommissie, vergoeding raad van commissarissen, reiskosten.

Samenstelling en voorzitterschap

Elke commissie bepaalt zelf haar voorzitter om de onafhankelijkheid beter te kunnen waarborgen. De commissies bestaan in beginsel

uit drie leden. Door de benoeming van twee nieuwe commissarissen in juni 2012 is de samenstelling van de commissies gewijzigd.

Nevenactiviteiten

De leden van de raad van commissarissen bekleedden in 2012 de volgende relevante (neven)functies:

J. Daling-Feijen	Geen nevenfuncties
E.M.M. van Dinteren	Geen nevenfuncties
G. Eerland	Voorzitter raad van toezicht Centrale Huisartsendienst Drenthe
L. van Gent	Geen nevenfuncties
E.H.C. van der Laan	Senior adviseur en interim-manager Twynstra Gudde Politiek adviseur locale overheid
A.J. Roos	Advocaat Omny De Vries Advocaten te Wolvega Commissaris Rabobank De Stellingwerven (m.i.v. 1-12-12: Rabobank Heerenveen-Zuid Oost Friesland)
G. Schievink	Interim-manager (ZZP) Lid raad van toezicht Caleidoscoop Bestuurslid Museum Willem van Haren Bestuurslid Stichting Urgente Noden Friesland Lid raad van toezicht Revalidatie Friesland
W. Urlings	Maatschappelijk zelfstandig ondernemer Voorzitter bestuurscommissie Dwingelerveld Voorzitter Commissies Regionaal Overleg Luchthavens Eelde en Hoogeveen Voorzitter a/i bestuur openbaar onderwijs Midden Drenthe

Directeur-bestuurder

In 2012 heeft er bij Actium een bestuurswisseling plaatsgevonden.

De heer Stol heeft de functie van directeur-bestuurder vervuld tot 14 juni 2012, waarna hij vervroegd is uitgetreden. De heer Stol vervulde

naast zijn functie geen bezoldigde nevenfuncties. Hij vervulde enkel onbezoldigde nevenfuncties die voortvloeiden uit de functie zoals comparant in Dingspel Assen BV en participant in het Treanth Consortium. Verder vervulde hij enkele onbezoldigde nevenfuncties die niet voortvloeiden uit de functie, maar die daar wel mee samenhangen, zoals voorzitter van het

Kennisnetwerk Drenthe-Groningen, voorzitter van Stichting Farkas en ambassadeur van Stichting Mondiale Woonhulp.

Vanaf 15 juni 2012 wordt de functie van directeur-bestuurder bekleed door mevrouw Dost. Mevrouw Dost heeft bij Actium een

contract voor onbepaalde tijd, maar is als directeur-bestuurder benoemd voor de periode van 4 jaar. Dit is overeenkomstig met de Governancecode voor woningcorporaties.

Mevrouw Dost vervult de volgende nevenfuncties:

2006-heden	Lid Bestuur Stichting Overleg Directeuren Woningcorporaties Groningen-Drenthe (onbezoldigd)
2007-heden	Voorzitter Klachtencommissie Medewerkers Leveste, ketenzorgleverancier Zuid-Oost Drenthe (onbezoldigd)
2008-2012	Lid Raad van Toezicht Stichting Oosterlengte, ketenzorgleverancier Oost-Groningen (bezoldigd)
2009-heden	Lid Deelnemersraad WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (onbezoldigd)
2011-heden	Lid Algemeen Bestuur Aedes Vereniging Brancheorganisatie Woningcorporaties (onbezoldigd)
2012-heden	Lid bestuur Stichting Farkas (onbezoldigd)

Bezoldiging van de directeur-bestuurder

De bezoldiging is vastgesteld binnen het kader van de sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Tevens is de bezoldiging gebaseerd op de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Bezoldiging directeur-bestuurders			
Totaal vast inkomen	101.099	84.872	185.971
Variabel inkomen		3.723	
Inkomen op termijn			
Werkgeverslasten:	29.884	24.230	54.114
Totaal	130.984	112.825	243.808

Indien het dienstverband met de huidige directeur-bestuurder voortijdig wordt beëindigd is een bedrag van € 150.000,- afgesproken als uitkering bij beëindiging dienstverband.

Klokkenluidersregeling

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

Goedkeuring van de jaarstukken

In dit verslag treft u het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2012 aan. Het verslag is vastgesteld door het bestuur. De jaarrekening is door Ernst & Young Accountants onderzocht en van een goedkeurende verklaring voorzien. Daarnaast heeft Ernst & Young van het volkshuisvestingsverslag vastgesteld dat het jaarverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

In de vergadering van de raad van commissarissen op 17 juni heeft de raad de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid.

G. Schievink, voorzitter
W. Urlings, vice voorzitter
J. Daling – Feijen
E.M.M van Dinteren
L. van Gent
E.H.C. van der Laan
A.J. Roos

HOOFDSTUK 13: JAARREKENING

13.1. WINST EN VERLIESREKENING

Bedragen x €1.000

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	Werkelijk 2012	Begroot 2012	Werkelijk 2011
Huuropbrengsten	83.425	82.829	79.555
Opbrengsten servicecontracten	703	2.172	1.972
Overheidsbijdragen	168	161	161
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.501	11.509	9.888
Wijzigingen in voorraden gereed product en onderhanden werk	385	0	-869
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	1.428	1.026	440
Overige bedrijfsopbrengsten	536	584	550
Som der bedrijfsopbrengsten	94.146	98.281	91.697

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijving materiële vaste activa	33.577	18.155	30.930
Overige waardeveranderingen mat.vaste activa en vastgoedbeleggingen	-11.758	21.007	40.106
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	456	51	281
Erfpacht	21	20	20
Lonen en salarissen	9.134	9.365	9.557
Sociale lasten	1.242	1.142	1.109
Pensioenlasten	1.560	1.496	1.471
Onderhoudslasten	19.059	30.500	26.778
Leefbaarheid	480	836	419
Lasten servicecontracten	642	1.882	1.950
Overige bedrijfslasten	10.057	11.501	11.304
Som der bedrijfslasten	64.470	95.955	123.925

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	3.036	0	2.556
Vrijval herwaarderingsreserve	14.681	0	13.759

Bedrijfsresultaat	41.321	2.326	-15.913
--------------------------	---------------	--------------	----------------

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Waardeveranderingen financiële vaste activa	39	0	41
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	4	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.294	1.082	825
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.249	19.019	17.113
Saldo financiële baten en lasten (per saldo een last)	15.990	17.937	16.329
Resultaat voor belasting	25.331	-15.611	-32.242
Belastingen	-3.148	2.000	-5.709
Resultaat na belastingen voor deelnemingen	28.479	-17.611	-26.533
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-9	0	13
Resultaat na belastingen na deelnemingen	28.470	-17.611	-26.520

13.2. BALANS		
Bedragen x €1.000		
	Werkelijk 2012	Werkelijk 2011
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	843.374	728.921
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.986	26.543
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	8.928	9.990
	874.288	765.454
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	12.456	9.460
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	7.775	5.406
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor VOV	44	-3
	20.275	14.863
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	6.368	860
Leningen u/g	4.506	4.623
Derivaten	21	103
Te vorderen BWS subsidies	96	105
	10.991	5.691
Som der vaste activa	905.554	786.008
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.763	5.921
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	553	61
Overige voorraden	369	418
Onderhanden projecten	111	-243
	5.796	6.157
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.248	1.159
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.796	6.435
Overige vorderingen	573	558
Overlopende activa	1.928	2.011
	6.545	10.163
Liquide middelen	13.474	13.278
Som der vlottende activa	25.815	29.598
TOTAAL ACTIVA	931.369	815.606

13.2. BALANS (VERVOLG)		
Bedragen x €1.000		
	Werkelijk 2012	Werkelijk 2011
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Overige reserves	394.608	359.951
Resultaat boekjaar	28.470	-26.520
	423.078	333.431
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	38.713	34.800
Overige voorzieningen	1.084	755
	39.797	35.555
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	391.664	381.548
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	7.869	5.438
Derivaten	6	50
	399.539	387.036
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en kredietinstellingen	53.572	45.241
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.578	3.100
Schulden ter zake van pensioenen	19	8
Overige schulden	46	43
Overlopende passiva	11.740	11.192
	68.955	59.584
TOTAAL PASSIVA	931.369	815.606

13.3. KASSTROOMOVERZICHT

Kasstroommodel Actium (overzicht kasstromen directe methode)

	2012	2011
Ontvangsten		
Huren	83.419	75.077
Vergoedingen	1.821	1.972
Overheidsontvangsten	177	175
Overige bedrijfsontvangsten	536	813
Renteontvangsten	341	288
Saldo ingaande kasstromen	86.294	78.325
Uitgaven		
Erfpacht	21	20
Personeelsuitgaven	12.393	12.479
Lonen en salarissen	9.587	9.899
Sociale lasten	1.242	1.109
Pensioenlasten	1.564	1.471
Onderhoudsuitgaven	29.215	29.978
Planmatig onderhoud	21.682	24.006
Niet-planmatig onderhoud	8.539	8.890
Onderhoudslasten werkapparaat	-1.176	-1.090
Subsidie energielabeling	0	-2.082
Overige	170	254
Overige bedrijfslasten	12.306	10.849
Directe exploitatielasten	6.509	5.201
Overige Bedrijfslasten	4.194	4.230
Preprojectkosten	378	99
Overige personeelskosten	1.225	1.319
Renteuitgaven	17.000	17.336
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	269	884
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	480	0
Vpb	-1.377	-211
Saldo uitgaande kasstromen	70.306	71.335

	2012	2011
Genormeerde aflossing (2%)	-8.395	-7.835
Kasstroom uit operationele activiteiten incl. genormeerde aflossing WSW	7.593	-845
Kasstroom verkoop bestaande huurwoongelegenheden + bedr.gebouw	8.646	13.825
Kasstroom uit operationele activiteiten incl. genormeerde aflossing WSW, incl kasstroom verkoop	16.239	12.980
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden + bedr.gebouw	9.160	14.765
Verkoopontvangsten koopwoongelegenheden	2.665	3.405
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop reeds opgeleverd	747	791
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	12.572	18.961
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huurwoongelegenheden te borgen door WSW	41.798	41.676
Nieuwbouw huurwoongelegenheden niet te borgen door WSW	0	728
Woningverbetering woningen te borgen door WSW	238	2.216
Woningverbetering woningen niet te borgen door WSW	0	0
Mutatie balansposten	0	0
Aankoop huurwoongelegenheden niet te borgen door WSW	0	0
Nieuwbouw koopwoongelegenheden niet te borgen door WSW	2.993	2.194
Sloopuitgaven te borgen	0	0

	2012	2011
Sloopuitgaven niet te borgen	0	0
Investerings overig bezit te borgen door WSW	0	0
Investerings overig bezit niet te borgen door WSW	972	2.456
Verkoopkosten	514	940
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	46.516	50.210
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-33.944	-31.249
FVA		
Ontvangsten	0	0
Uitgaven	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-33.944	-31.249
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe leningen	53.000	53.000
Nieuwe leningen niet te borgen	0	0
Storting roll-overs/reeds aangegaan	7.000	7.000
Uitgaand		
Aflossing leningen	41.037	26.656
Aflossing leningen niet geborgd	811	2.857
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.152	27.987
Mutatie liquide middelen	196	3.728
Liquide middelen per 1-1	13.278	9.550
Liquide middelen per 31-12	13.474	13.278



Voorwoord

Hierbij ontvangen jullie het jaarverslag van de ondernemingsraad (OR) over het jaar 2012. In dit jaarverslag lezen jullie de onderwerpen waar wij als OR druk mee zijn geweest als vertegenwoordiging van de medewerkers van Actium. De OR neemt deze taak zeer serieus en wil zijn taak professioneel uitvoeren. Dat betekent dat we, als OR, kritisch zijn in voorgestelde wijzigingen en op zoek gaan naar een win-win situatie voor zowel de organisatie als voor de werknemers. Hierin staat voor ons eerlijkheid en transparantie voorop. In dit verslag hebben we geprobeerd een zo compleet mogelijk beeld te geven van de door ons behandelde zaken en activiteiten in het jaar 2012.

Samenstelling OR in 2012

Naam	Rol	Benoemd sinds
André Enninga	voorzitter	December 2008
Martin Zwiers	vice-voorzitter	Oktober 2011
Martin Kooij	secretaris	Oktober 2011
Jos Beukeboom	vice-secretaris	Juni 2009
Andrea Evenhuis	OR-lid	Oktober 2011
Harm Meekhof	OR-lid	December 2008
André Radix	OR-lid	December 2008

Onderwerpen uitgelicht

Als OR behandelen we veel onderwerpen, hieronder beschrijven we een aantal hoogtepunten uit de onderwerpen die bij ons op tafel zijn gekomen.

Advies benoeming nieuwe directeur-bestuurder

De OR is in 2012 bij de sollicitatie procedure en benoeming van de directeur-bestuurder betrokken geweest en heeft in de benoeming positief geadviseerd. Vanaf juni 2012 is onze nieuwe gesprekspartner Elles Dost (directeur-bestuurder Actium). De OR is positief over de nieuwe directeur-bestuurder en heeft dit ook kenbaar gemaakt aan de RvC in een gesprek over het functioneren van de nieuwe directeur-bestuurder. Het overleg van de OR met de directeur-bestuurder heeft een duidelijk andere dimensie gekregen.

Instemmingsverzoek Secundaire arbeidsvoorwaarden en personeelsregelingen

De OR is dit jaar vooral heel druk geweest met een verzoek om in te stemmen met een groot aantal wijzigingen in de secundaire arbeidsvoorwaarden. Van veel voorgestelde wijzigingen kon de voormalige directeur-

bestuurder de OR geen duidelijkheid geven van het nut en de noodzaak. De OR heeft het eerste voorstel afgewezen. In goed overleg met de nieuwe directeur bestuurder is er een aangepast voorstel gekomen waarin de OR wel voordelen aan de kant van werknemer en de werkgever zag en heeft hiermee kunnen instemmen. Dit zijn wijzigingen in de werktijden van Actium en de invulling hiervan door middel van flexibel werken. Andere wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn: de wijze van aanschaf werkkleding, een praktische berekening en uitbetaling van woon-werkvergoeding en een actualisatie van levensloopregeling naar vitaliteitregeling.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek en signalen van de werkvloer

De OR heeft actief de resultaten en opvolging van de aanbevelingen van het medewerkers-tevredenheidsonderzoek (MTO) gevolgd, door aanwezig te zijn bij alle presentaties in de afdelingsoverleggen. De OR heeft verder in dit jaar verscheidene signalen van medewerkers gekregen. De OR waardeert zeer dat jullie de OR vertrouwt met jullie zorgpunten. Een OR mag helaas niet in alle gevallen werk maken van deze zorgpunten. Daar waar deze zorgpunten een individu betreffen, heeft de OR geen rol. Ook als de normale weg (via de eigen leidinggevende) nog niet is bewandeld, kan de OR niet optreden. De OR heeft enkele signalen wel opgepakt en heeft onder andere geadviseerd een vertrouwenspersoon voor Actium aan te stellen.

Toetsing functiebeschrijvingen en functiecontext

Actium heeft eind 2012 alle functiebeschrijvingen en indelingen getoetst op actualiteit. De OR

is hierover geïnformeerd en heeft positief ingestemd met een bezwarenprocedure en een bezwarencommissie. Een delegatie van de OR heeft zitting genomen in de bezwarencommissie HIFW (Handboek Functie Indeling Woondiensten) en is benoemd voor een periode van 2 jaar.

Nieuwbouw kantoor Actium

De OR is positief over de nieuwbouw van het kantoorpand voor Actium omdat dit bijdraagt aan de interne samenwerking. De OR wordt door de directeur-bestuurder op de hoogte gehouden van de actuele ontwikkelingen

Overige behandelde onderwerpen 2012

- Adviesaanvraag (her)benoeming leden Raad van commissarissen – positief geadviseerd herbenoeming de heer van Gent en de heer Urlings en de benoeming van mevrouw Roos en van der Laan.
- Instemmingsverzoek Beloningsbeleid - (door directeur-bestuurder ingetrokken)
- Instemmingsverzoek Bezwaarprocedure Plannen & Evalueren – mee ingestemd, met verzoek tot aanpassing bezwaartermijn van 7 dagen naar 21 dagen.
- Instemmingsverzoek Geschillencommissie HIFW - mee ingestemd
- Instemmingsverzoek Bezwaarprocedure WGA – mee ingestemd
- Instemmingsverzoek Collectieve vrije dagen 2013 - mee ingestemd
- Instemmingsverzoek Periodiek Medisch Onderzoek - mee ingestemd
- Instemmingsverzoek Rookbeleid - mee ingestemd

Actium informatie

- Jaarverslag 2011
- Kwartaalrapportages 2012
- Activiteitenoverzicht 2012
- Doorontwikkeling en verbeteragenda Actium
- Vacatures

Arbo-aspecten

- Arbocommissie verslagen
- Risico Inventarisatie & Evaluatie
- Beleid bijzondere doelgroepen
- Protocol asbest

Signalen werkvloer

- Kilometer registratie systeem
- Interne coach

Contact achterban

Via nieuwsbrieven op intranet houden we onze achterban op de hoogte over de actuele onderwerpen die binnen de organisatie spelen en besproken worden in de OR. De OR probeert hiermee aansluiting te vinden in de informatiebehoefte vanuit de medewerkers. De OR vergaderingen zijn openbaar voor alle medewerkers. De overlegvergaderingen worden verspreid over de rayonkantoren gehouden.

Frequentie overlegvergaderingen

Aantal vergaderingen ondernemingsraad - 8
Aantal Overlegvergadering ondernemingsraad met directeur-bestuurder - 7
Vergadering ondernemingsraad met Raad van Commissarissen - 1
Training ondernemingsraad – 1

Vooruitblik 2013

Onderhand is 2013 gestart en zijn de eerste vergaderingen van de OR al weer geweest. Het komend jaar zal gestart worden met het maken van een nieuw bedrijfsplan. De OR zal deze ontwikkeling en de gevolgen voor Actium zeer

actief volgen. Daarnaast ligt de verhuizing naar ons nieuwe kantoor in het verschiet, hierin zal de OR alert zijn op arbo-aspecten. Een druk en spannend jaar voor de OR!

Verwachte adviesaanvragen/ instemmingsverzoeken

- Adviesaanvraag wijziging standplaats (verhuizing naar nieuw kantoorpand)
- Instemmingsverzoek Vertrouwenspersoon
- Instemmingsverzoek randvoorwaarden flexibel werken
- Instemmingsverzoek werkkostenregeling
- Adviesaanvraag Ondernemingsplan 2013-2016

Namens de OR,
Andre Enninga

Bijlage 2 Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Woningcorporatie Actium is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in 10 bezitsgemeenten in de regio Drenthe en Zuidoost Friesland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De hoofdvestigingsplaats is Assen.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het gestelde in Boek 2, titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij wordt de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving Toegelaten Instellingen (RJ 645) gevolgd. In 2011 is een herziene richtlijn uitgebracht met een verplichte ingangsdatum voor verslagjaren vanaf 2012. 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 17 juni 2013.

Consolidatie

Actium stelt op grond van artikel 2:407 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (gezien de relatief beperkte financiële betekenis van de deelnemingen) geen geconsolideerde jaarrekening op.

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2012 is de herziene Richtlijn 645 ‘Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting’ van toepassing. De belangrijkste wijzigingen voor Actium zijn:

- het vastgoed in exploitatie dient op objectniveau te worden onderverdeeld naar sociaal en commercieel vastgoed op basis van de criteria van de EC-beschikking d.d. 15

december 2009;

- de corporatie heeft de beleidskeuze het sociaal vastgoed als geheel te kwalificeren hetzij als bedrijfsmiddel, hetzij als vastgoedbelegging;
- deze keuze leidt bij waardering tegen actuele waarde tot toepassing van de bedrijfswaarde indien gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en van de actuele waarde i.c. de marktwaarde indien gekwalificeerd als vastgoedbelegging; voor het sociaal vastgoed heeft de corporatie de keuze om ook tegen historische kosten te waarderen;
- de corporatie heeft verder de keuze het commercieel vastgoed te waarderen tegen historische kosten of tegen actuele waarde, in het laatste geval geldt de marktwaarde;
- bij gecombineerde bouwprojecten is de saldering van het onrendabel sociale deel met de te verwachten winst op het commerciële deel vervallen;
- bij toepassing van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag vervalt de post ‘mutatie actuele waarde’ in de winst- en verliesrekening en worden waardevermeerderingen van het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel (gewaardeerd tegen bedrijfswaarde) voortaan conform de algemeen geldende RJ-richtlijnen rechtstreeks in het eigen vermogen verantwoord (i.c. onder de overige reserves aangezien de herziene Richtlijn 645 geen post herwaarderingsreserve kent);
- bij toepassing van de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag wordt voortaan conform de algemeen geldende RJ-richtlijnen afgeschreven over de bedrijfswaarde;
- wijzigingen in de modellen voor de balans en winst- en verliesrekening: in de balans zijn enkele posten toegevoegd zoals bouwclaims, woningen verkocht onder voorwaarden, vastgoedbeleggingen en posten gerelateerd

aan groepsmaatschappijen, deelnemingen en belastingen; in de winst- en verliesrekening zijn de opbrengsten en lasten inzake servicecontracten afzonderlijk weergegeven en is de post leefbaarheid toegevoegd.

Wijziging waarderingsgrondslagen

De hiervoor genoemde RJ-wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Actium haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2012 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Herclassificatie van het bezit in exploitatie naar sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij de tot en met 2011 voor deze beide typologieën gevolgde historische kostenwaardering vanaf 2012 is vervangen door het actuele waardemodel i.c. de bedrijfswaarde voor het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en de reële waarde i.c. de marktwaarde voor het commercieel vastgoed. De waardering tegen actuele waarde draagt bij aan een verdere verbetering van het inzicht in het resultaat, de waarde van het bezit en de vermogenspositie van de corporatie.
- De waarderingskeuze voor de bedrijfswaarde als invulling van de actuele waarde inzake het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, welke keuze is gebaseerd op het beleid van de corporatie waarbij met name het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat.
- Aanpassingen van de bedrijfswaarde-uitgangspunten wegens het vervallen van de rentabiliteitswaardecorrectie, het uitsluitend inrekenen van vastgoedgerelateerde kosten en het verlengen van de restant levensduur bij doorexplotatie van minimaal 10 jaar naar minimaal 15 jaar in het geval nog geen concrete sloop- of verkoopbesluiten zijn

genomen. Als gevolg van deze wijzigingen is de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie herrekend.

- Als gevolg van de onder punt c genoemde wijzigingen is het onrendabel deel van de sociale vastgoedontwikkelprojecten bij aanvang boekjaar en voorafgaand boekjaar (indien een jaar eerder reeds in ontwikkeling) herrekend.
- De grond is conform RJ645 ingebracht in de bedrijfswaarde. Voorheen werd de grond op nominale waarde of lagere taxatiewaarde gewaardeerd.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslag zoals genoemd bij de onderdelen a tot en met e zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2011 in de jaarrekening 2012 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2010 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2011 (post overige reserves) en bedraagt € 275,5 mln positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2011 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2011 en bedraagt in totaal € 33 mln negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2012 € 242,5 mln. Dit effect en het resultaatteffect 2011, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1-1-2012	Stand 1-1-2012 vóór stelselwijziging	Stand 1-1-2012 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2012
Sociaal vastgoed in exploitatie	479.127	728.921	249.794
Commercieel vastgoed in exploitatie	6.904	9.460	2.556
Totaal activa balansposten			252.350
Eigen vermogen	-90.884	-333.431	-242.547
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-24.997	-34.800	-9.803
Totaal passiva balansposten			-252.350
Totaal			0

Resultaateffect 2011 (bedragen x € 1.000)	Baten/lasten 2011 volgens WVR 2011	Baten/lasten 2011 voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2011 voor vergelijkings- doeleinden
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.777	9.602	-1.175
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	6.803	-17.727	-24.530
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen commercieel vastgoed	0	2.556	2.556
Onrendabele investeringen en herstructurering	-12.798	-22.601	-9.803
Totaal			-32.952

	Stand 1-1-2011 vóór stelselwijziging	Stand 1-1-2011 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1-1-2011
Cumulatief effect 1-1-2012	-242.547		
Waarvan resultaateffect 2011	-32.952		
Blijft: cumulatief effect 1-1-2011			-275.499
Bestaande uit de balansposten per 1-1-2011:			
Sociaal vastgoed in exploitatie	456.984	681.804	224.820
Commercieel vastgoed in exploitatie	4.148	5.323	1.175
Totaal activa balansposten			225.995
Eigen vermogen	-84.213	-310.208	-225.995
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-23.200	-23.200	0
Totaal passiva balansposten			-225.995
Totaal			0
Effect herwaardering 2011 via E.V.			-49.504
Eigen vermogen 1-1-2011			-275.499

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2011 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2012 vermeld.

Het effect van de vrijval herwaardering en de afschrijvingen op de bedrijfswaarde is per saldo gelijk aan de afschrijving op historische kostprijs. Derhalve dienen deze twee posten in de resultatenrekening gesaldeerd te worden bekeken en is dit effect (vanwege omvang van nihil) niet verwerkt in bovenstaand overzicht inzake de stelselwijziging.

Herwaardering en belastinglatenties

De herwaardering van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, als gevolg van de grondslagwijziging van historische kosten naar bedrijfswaarde leidt niet tot een hogere commerciële boekwaarde dan de fiscale boekwaarde. Bovendien ligt de fiscale boekwaarde onder de afschrijfbaar (WOZ) bodemwaarde. De fiscale boekwaarde gaat pas teniet indien in de toekomst eerst bij sloop de bouwbestemming zou komen te vervallen. Gezien de lange looptijd van het actief en de onzekerheid dat bij sloop in de toekomst de bouwbestemming vervalt, tendeert de actieve belastinglatentie over het verschil tussen de (geherwaardeerde) boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde contant gemaakt derhalve naar nihil. Om die reden is bij deze herwaardering geen rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

Schattingswijzigingen

In het kader van de herziene Richtlijn 645 “Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting” is vanaf boekjaar 2012 de afschrijving op het sociaal vastgoed gebaseerd op de componentenbenadering. Deze wijziging is

gezien de aard een schattingswijziging en is niet meegenomen in de hiervoor genoemde stelselwijziging, hoewel het wel een gevolg is van toepassing van de nieuwe RJ645. Omdat de toepassing van de componentenbenadering met terugwerkende kracht kan redelijkerwijs niet worden uitgevoerd, is deze toepassing als een schattingswijziging opgenomen. Daarnaast is vanaf 1 januari 2012 de levensduur van de woningen verlengd van 50 jaar naar 55 jaar. Deze levensduur wordt meegegeven in de bedrijfswaarde. Vanuit het strategisch voorraad beleid van Actium wordt een woning ruim voor einde levensduur, vanuit allerlei invalshoeken beoordeeld en wordt er een zgn. exploitatiestrategie voor de verdere levensduur (t/m 65 jaar) aan gekoppeld. Dit is nodig om tijdig te kunnen anticiperen op eventueel noodzakelijke bestemmingswijzigingen. Dit gebeurt als het cluster rond de 40 jaar oud is. Centraal Fonds Volkshuisvesting eist van ons dat voor elke woning een duidelijke exploitatiestrategie voor de komende 15 jaar bekend is. Actium verwacht dat een woning gedurende een periode van 55 jaar o.b.v. instandhouding kan worden verhuurd. Bij de inschatting van de levensduur is rekening gehouden worden met de verwachte toekomstige vraag naar huurwoningen en de kwaliteitseisen van huurders. Actium exploiteert haar bezit in principe door na 55 jaar en formuleert hierop haar strategisch beleid. Ten gevolge van deze schattingswijziging stijgt de bedrijfswaarde per 1 januari 2012 met € 18 mln.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Actium zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als

het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vaste activa

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel 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 sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), 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 dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Stichting Actium heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Waardering bij eerste verwerking

Bij eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten om het actief in operationele staat te brengen. Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. Verder wordt rente tijdens bouw geactiveerd.

De afschrijving vangt aan per 31 december van het jaar waarin het sociaal vastgoed beschikbaar is voor exploitatie. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden in het jaar dat de exploitatie door sloop in de toekomst wordt beëindigd ten laste van het resultaat in dat jaar verantwoord.

Waardering na eerste verwerking

Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel) wordt na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde (welke veelal lager is dan de vervangingswaarde), onder aftrek van lineaire afschrijvingen gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering.

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde na eerste verwerking wordt bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als bijzonder waardeverminderingsverlies onder “Overige waardeveranderingen materiële vaste activa”.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een complex die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. Ter beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies wordt uitgegaan van de additionele kasstromen die deze uitgaven tot gevolg hebben. Voor zover deze kasstromen lager zijn wordt het verschil met de uitgaven na eerste verwerking ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder “Overige waardeveranderingen materiële vaste activa”.

Complexindeling

De complexindeling is gebaseerd op een indeling die aansluit op het interne beleid en de bedrijfsvoering van Actium en aldus als kasstroomgenererende eenheden kunnen worden aangemerkt. Per complex is een daarop gericht beleid bepaald. De complexindeling is ook de basis voor de indeling die gehanteerd wordt binnen de huuradministratie en de onderhoudsadministratie (voor zowel het dagelijks als het planmatig onderhoud). Bij het bepalen van de complexindeling wordt rekening gehouden met locatie, bouwjaar en woningtype.

Herwaardering

Waardevermeerderingen als gevolg van verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten (herwaardering) worden rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt. Voor zover de waardevermeerdering een terugname is van een waardevermindering van hetzelfde actief, die voorheen als last in de winst- en verliesrekening was verwerkt, wordt de waardevermeerdering in de winst- en verliesrekening verwerkt. Waardeverminderingen als gevolg van een herwaardering worden ten laste van het

eigen vermogen verwerkt tot het bedrag dat met betrekking tot het betreffende actief als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen is opgenomen. Voor het meerdere wordt de waardevermindering in de winst- en verliesrekening verwerkt. Realisatie van de herwaardering door afschrijvingen wordt voor het verschil tussen de (hogere) afschrijving op basis van bedrijfswaarde en de afschrijving op basis van de historische kosten overgeboekt binnen het eigen vermogen. Positieve verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten worden conform RJ Richtlijn 645 (herzien 2011) alinea 506 als ongerealiseerde waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen.

Kosten van groot onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud, niet zijnde vervangingsinvesteringen, worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Buitengebruikstelling of afstoting

Buitengebruikstelling (sloop) of afstoting (verkoop) op termijn wordt verwerkt in de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde is bepaald op basis van doorexplotatie van het sociaal vastgoed over een veronderstelde economische gebruiksduur van 55 jaar totdat het vastgoed op grond van een sloopbesluit teniet gaat; de toekomstige sloopkosten worden in de bedrijfswaarde meegenomen. Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden uitsluitend indien verkoop binnen vijf jaar plaats vindt op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Verder wordt rente tijdens bouw geactiveerd.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake één jaar nadat het initiatiefdocument is goedgekeurd tenzij het project eerder start.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroomgenererende eenheid, wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroomgenererende eenheid. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en

verkoopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post “Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie”. De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

Gecombineerde bouwprojecten (bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen)

Het bijzonder waardevermindingsverlies bij het aangaan van de investeringsverplichting inzake het sociaal vastgoed wordt zonder saldering met te verwachten wint op verkoopwoningen verantwoord in het resultaat onder de post “Overige waardeveranderingen materiële vaste activa”. De winst behaald met de verkoop van koopwoningen wordt eerst in het jaar van verkoop in het resultaat onder de post “Resultaat verkoop vastgoedportefeuille” verantwoord.

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.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel 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 commercieel vastgoed de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. Verder wordt de rente tijdens de bouw geactiveerd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie vanaf boekjaar 2012 gewaardeerd tegen reële waarde overeenkomstig het actuele waardemodel van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen". De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het Bbsh. Wegens het veelal ontbreken van courante prijzen op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van

geprognosticeerde kasstromen. De aannames van de kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op de gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Op het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen reële waarde wordt op grond van RJ 213 "Vastgoedbeleggingen" niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven inzake vastgoedbeleggingen na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd.

Complexindeling

De complexindeling is gebaseerd op een indeling die aansluit op het interne beleid en de bedrijfsvoering van Actium en aldus als kasstroomgenererende eenheden kunnen worden aangemerkt. Per complex is een daarop gericht beleid bepaald. De complexindeling is ook de basis voor de indeling die gehanteerd wordt binnen de huuradministratie en de onderhoudsadministratie (voor zowel het dagelijks als het planmatig onderhoud). Bij het bepalen van de complexindeling wordt rekening gehouden met locatie, bouwjaar en woningtype.

Herwaardering

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen de boekwaarde van voor en na de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardestijging toegelicht bij het eigen vermogen. Per 1 januari 2012 betreft dit het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde op basis van de

historische kosten. Per 31 december 2012 betreft dit het verschil tussen de reële waarde per die datum en de - gefixeerde - boekwaarde per 1 januari 2012 op basis van de historische kosten.

Vastgoed verkocht onder voorwaarde

Voor onroerende zaken in exploitatie gekwalificeerd als bedrijfsmiddel, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en vindt herclassificatie plaats als vastgoedbelegging. De vastgoedbelegging wordt op dat moment gewaardeerd op basis van het actuele waardemodel, zijnde de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het verschil tussen de boekwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd volgens RJ 212 en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting wordt op dat moment rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt en toegelicht bij het eigen vermogen als ongerealiseerde waardestijging. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de marktwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting.

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 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 aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop de terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

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 Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen.

Ultimo boekjaar wordt het verschil tussen de dan geldende marktwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag als ongerealiseerde waardestijging bij het eigen vermogen vermeld.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop onder voorwaarden

Dit betreft onder Koopgarant-bepalingen aan derden verkochte, per balansdatum in ontwikkeling zijnde woningen waarbij de grond in eeuwigdurende erfpacht tegen betaling van een afkoopsom door de corporatie wordt uitgegeven. De onder de Koopgarant overeengekomen afgifteprijs van de opstal en de grond is gelijk aan respectievelijk de aanneemsom vermeerderd met de afkoopsom van de erfpachtcanon. Tussen de koper en de aannemer is een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van de woningen.

Aangezien de corporatie in belangrijke mate de economische voor- en nadelen ter zake van de waardeontwikkeling van de woningen behoudt, worden de woningen en de daarmee verband houdende terugkoopverplichting in de balans opgenomen. In de terugkoopverplichting is tevens de afkoopsom van de erfpachtcanon begrepen.

De waardering van het VOV-vastgoed in ontwikkeling bij eerste verwerking is op basis van de kosten van de verrichte prestaties (grondkosten en gefactureerde bouwtermijnen) inclusief transactiekosten. De waardering na eerste verwerking is tegen reële waarde bij oplevering (opstal incl. grond) onder aftrek van de contractuele korting en de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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 zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwickelen vindt waardering tegen contante waarde plaats. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar.

Saldering

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

Leningen U/G

Verstreckte leningen

Actium participeert voor 2/3 deel in een drietal bedrijfsobjecten welke door Dingspel Assen BV zijn aangekocht. Het betreft de objecten Havenkade 3 te Assen aangekocht op 13 juni 2007, Havenkade 4 te Assen per 15 maart 2007 en Storkweg 7 te Assen per 4 juli 2008. De aankopen zijn gedaan in het kader van toekomstige planontwikkeling van het gebied Havenkwartier te Assen. Ter gedeeltelijke financiering van de door Dingspel Assen BV verrichte aankopen heeft Actium een tweetal geldleningen verstrekt van in totaal € 1.110.138

onder de voorwaarden dat deze geldleningen uitsluitend bestemd zijn voor de financiering van locaties binnen het plangebied Havenkwartier en de geldleningen uiterlijk lopen tot 1 januari 2020. De rentevergoeding die is overeengekomen bedraagt 1,00% boven de op 1 januari van ieder contractjaar geldende 1 jaars euribor rente per jaar, welke rente zal moeten worden betaald bij achterafbetalingen per kwartaal. De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Verstreckte leningen personeel

De verstreckte leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Vanaf 1-1-2011 worden deze leningen niet meer verstrekt door Actium. De leningen worden in 2013 afgebouwd.

Uitgestelde betalingen

De leningen u/g wegens uitgestelde betaling zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Deze leningen hebben betrekking op een uitgestelde betaling van een gedeelte van de verkoopprijs van een aan een huurder verkochte huurwoning of in sommige gevallen een aan een koper verkochte koopwoning. Het toegekende bedrag wordt in de vorm van een tweede hypotheek op de verkoopprijs in mindering gebracht. Aflossing van deze uitgestelde betaling vindt plaats bij "vervreemding" van de woning of na maximaal 30 jaar. Maximaal kan deze vordering € 22.689,- per woning bedragen. Vanaf 2010 is Actium gestopt met het verstrekken van uitgestelde betalingen.

Derivaten

Ten einde rente risico's op bestaande leningen af te dekken, beschikt Actium over rente instrumenten in de vorm van caps, floors en renteswaps. Alle instrumenten zijn gekoppeld aan bestaande leningen en worden uitsluitend om bedrijfseconomische redenen aangehouden. De rente instrumenten worden op basis van

voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden volgens het systeem van kostprijs hedge-accounting verwerkt op basis van RJ290, waarbij zowel de afgedekte post als het instrument tegen kostprijs in de balans is verwerkt. Vermelding van de marktwaarde vindt plaats in de toelichting. Voor zover de instrumenten ineffectief zijn, worden de effecten in de resultatenrekening verwerkt.

De caps en floors zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs onder aftrek van de daarop gepleegde afschrijvingen. De afschrijvingen vinden evenredig naar de looptijd van het contract plaats.

Te vorderen BWS-subsidies

Hieronder worden de nog te ontvangen subsidies volgens de verordening woninggebonden subsidies verantwoord. De vordering is opgenomen tegen de nominale waarde van de uit hoofde van de BWS toegezegde bedragen en wordt jaarlijks verminderd met de door de budgetbeherende instanties beschikbaar gestelde bedragen.

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen en 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

De voorraad onderhanden werk (onverkochte koopwoningen uit projectontwikkeling) wordt gewaardeerd tegen de vervaardingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de vervaardiging, alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

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.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten (verkochte koopwoningen uit projectontwikkeling) in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

De projectopbrengsten en –kosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt (percentage of completion methode).

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen reële waarde (kostprijs) onder aftrek van voorzieningen wegens oninbaarheid. De voorziening wegens oninbaarheid wordt volgens de statische methode bepaald. Dit betekent dat de individuele posten ultimo boekjaar op hun inbaarheid worden beoordeeld. De overlopende activa uit hoofde van onze grondpositie in Fluitenberg worden inclusief de contractueel opgenomen jaarlijks toe te rekenen rente verantwoord.

Liquide middelen

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

Overige reserves

De overige reserves komen tot stand door toevoeging van de jaarlijkse resultaten binnen maatschappelijk aanvaarde richtlijnen en specifieke volkshuisvestelijke bepalingen, zoals genoemd in Boek 2 Titel 9 en het BBSH.

Voorzieningen

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.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden één jaar na goedkeuring van het initiatiefdocument, tenzij het project eerder start, als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen bedrijfswaarde (betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk marktwaarde (betreffende vastgoedbeleggingen). Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een “verkoop onder voorwaarden” regeling.

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 pensioensgerechtigde leeftijd. De waardering vindt plaats tegen netto contante waarde. Uitgegaan is van een rekenrente van 5,25%.

Voorziening loopbaanontwikkeling

De CAO kent een budget voor loopbaanontwikkeling. Werknemers die op 1 januari 2010 een 36-urige werkweek hadden en 5 jaar of langer in dienst waren, hebben € 4.500,- te besteden. Werknemers die op 1 januari 2010 een dienstverband van minder dan 36 uur hadden en 5 jaar of langer in dienst waren, hebben recht op een budget naar evenredigheid van het aantal uren. Het budget zal altijd tenminste € 2.250,- bedragen. Werknemers die op 1 januari 2010 korter dan 5 jaar in dienst waren hebben recht op een budget naar rato van het aantal maanden in dienst tot 1 januari 2010. Dit is het aantal maanden gedeeld door 60 maanden. Werknemers die minder dan 36 uur werken hebben recht een budget naar evenredigheid van het aantal gewerkte uren. Het minimumbudget zal altijd 50% bedragen. Werknemers in dienst na 1 januari 2010 bouwen bij een 36-urige werkweek € 900,- per jaar op. De opbouw begint op 1 januari van het jaar volgend op het jaar van indiensttreding. Ook hier geldt dat de opbouw naar rato van het aantal gewerkte uren gaat met een minimum van € 450,- per jaar.

Langlopende schulden

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.

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.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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 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

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 huurderiving en afgeboekte vorderingen. De huren zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften rondom de jaarlijkse huurverhoging. Bij in exploitatiename wordt de huurprijs vastgesteld op basis van interne uitgangspunten en volgens van toepassing zijnde wettelijke voorschriften. De verantwoorde huurprijzen zijn bij aanvang kostendekkend. Huurprijsveranderingen tijdens de exploitatie worden doorgevoerd op basis van voorcalculatie met intern vastgestelde parameters. Jaarlijks vindt per 1 juli een algemene huuraanpassing plaats.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft ontvangen vergoedingen van huurders die naast de netto huur verschuldigd zijn, verminderd met vergoedingsderiving. De vergoedingen betreffen ontvangen bijdragen voor de levering van goederen en diensten aan huurders. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en vloeien voort uit (huur) overeenkomsten. De vergoedingen bestaan uit niet verrekenbare vergoedingen.

Overheidsbijdragen

Verantwoord zijn de overheidsbijdragen vanuit BWS-bijdragen en de jaarlijkse bijdragen met betrekking tot woningaanpassing van gehandicapten. De verantwoorde bijdragen worden verkregen op grond van verstrekte toekenningen.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post bevat de behaalde opbrengsten die voortvloeien uit de verkoop van bestaande woningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) minus de boekwaarde en de verkoopkosten.

De verkoopopbrengst van de verkoop van huurwoningen wordt als gerealiseerd geacht op het moment dat de juridische levering heeft plaatsgevonden. Daarnaast wordt onder deze post de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere bedrijfswaarde of marktwaarde (i.g.v. commercieel vastgoed). Winsten worden verantwoord op moment van levering, 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.

Opbrengst projecten in opdracht van derden, wijziging in voorraden gereed product en onderhanden werk

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, wordt het verschil tussen de omzetwaarde en de kosten van de verrichte prestaties naar rato van de verrichte prestaties in het boekjaar, voor het verkochte deel van het project in de winst- en verliesrekening verantwoord op de post "Wijzigingen in onderhanden werk". De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, vindt opbrengstverantwoording in de winst- en verliesrekening plaats tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien

en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op vreemd vermogen.

Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf

Hieronder worden de toe te rekenen interne directe kosten in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Dit betreft inschrijfgelden, vergoedingen VvE-beheer en andere niet structureel voorkomende opbrengsten uit de normale bedrijfsvoering.

Bedrijfslasten

Afschrijving materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De afschrijvingen op het sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde aan het begin van het boekjaar. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien wordt uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval

de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Hieronder worden (teruggenomen) afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake immateriële vaste activa en sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast worden hieronder waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie, in het geval dat voor het betreffend sociaal vastgoed geen sprake is van een eerder in het eigen vermogen opgenomen ongerealiseerde waardestijging.

Bijzondere waardevermindering van vlottende activa

Hieronder worden afwaarderingsverliezen op voorraden (koopwoningen gereed en in ontwikkeling, teruggekocht VOV-vastgoed bestemd voor verkoop, onderhoudsmaterialen) en huurderiving debiteuren opgenomen.

Lonen en salarissen

Onder deze post zijn verantwoord de salariskosten van het personeel in dienst van Actium, de kosten van het inhuren van uitzendkrachten en ontvangen ziektegeden. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de Winst- & Verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Sociale lasten

De sociale lasten hebben betrekking op verschuldigde premies aan de belastingdienst en worden volgens de arbeidsvoorwaarden verwerkt.

Pensioenlasten

De pensioenlasten hebben betrekking op verschuldigde premies aan het pensioenfonds. Deze premies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra ze verschuldigd zijn. Actium heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van de premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, waard de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Actium geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Onderhoudslasten

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. Het betreft de kosten voor het jaarlijks terugkerend klachten- en mutatieonderhoud, het contractonderhoud, alsmede het planmatig onderhoud. In de winst- en verliesrekening zijn de lasten van de eigen organisatie betreffende het onderhoud verantwoord onder de posten lonen en salarissen en de overige bedrijfslasten. Het voor- of nadelige verschil van de voorraden komen ten gunste of ten laste van deze kosten.

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder wordt de jaarlijkse waardeveranderingen opgenomen van het tegen reële waarde (marktwaarde) gewaardeerde commercieel vastgoed in exploitatie en de woningen verkocht onder voorwaarden. Verder worden hieronder eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen wordt voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

Vrijval herwaarderingsreserve

Hier zijn de afschrijvingslasten verantwoord die het gevolg zijn van afschrijving op het verschil tussen de hogere bedrijfswaarde en de historische kostprijs. Het saldo dat verantwoord is onder deze post resulteert samen met het bedrag onder de post afschrijving "materiële vaste activa" in de afschrijvingen op basis van historische kostprijs.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa

Hier worden de afschrijvingslasten van de financiële instrumenten verantwoord. Deze instrumenten worden lineair afgeschreven. Doordat Actium kostprijs hedge accounting toepast, vindt er geen marktwaardeverrekening plaats.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Hieronder worden alle lasten die samenhangen met het aantrekken van financiering verantwoord. De rentelasten betreffen de betaalde rente over de uitstaande leningen. Eventueel verschuldigde boeterente bij vervroegde aflossing en de borgstellingsvergoeding die aan het WSW is betaald, worden hier ook opgenomen.

Belastingen

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.

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Stichting Actium

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Actium te Assen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in Artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Actium per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Benadrukking van een schattingsonzekerheid in de bepaling van de bedrijfswaarde

Wij vestigen de aandacht op punt "uitgangspunten bedrijfswaarde" in de toelichting van de jaarrekening, waarin de schattingsonzekerheid uiteengezet is met betrekking tot de bepaling van de bedrijfswaarde, waaronder de verwachte gevolgen terzake de verhuurdersheffing 2014 tot en met 2017, alsmede de gevolgen terzake de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge Artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in Artikel 2: 392, lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in Artikel 391, lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Groningen, 17 juni 2013

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA

Vormgeving

STUDIO *Graps*
BUREAU VOOR VORMGEVING / FOTOGRAFIE
www.studiograps.nl

STATUTAIRE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling	Actium
Statutaire vestigingsplaats	Assen
Datum Koninklijk besluit, waarbij de instelling is toegelaten	25 juni 1908, nummer 574 24 juni 2008, goedkeuring fusie
Nummer inschrijving handelsregister	04017657 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Drenthe te Meppel
Correspondentieadres	Postbus 500, 9400 AM Assen
Bezoekadressen	Industrieweg 15, Assen Eemland 1, Assen (op afspraak) Nanningaweg 37, Oosterwolde Leeuwte 31, Ruinen