

BEGROTING 2014

(IN MEERJAREN-PERSPECTIEF)

2014

2015

2016

2017

2018



INHOUD

Voorwoord [3]

- ① **Inleiding [4]**
- ② **Strategisch kader en speerpunten van beleid [6]**
- ③ **Strategisch voorraadbeleid [14]**
- ④ **Bedrijfswaarde en beleidswaarde [16]**
- ⑤ **Financiële continuïteit [18]**
- ⑥ **Vermogensontwikkeling [24]**
- ⑦ **Risicoparagraaf [29]**
- ⑧ **Begroting 2014:**
 - a. Winst-en verliesrekening op totaalniveau [35]
 - b. Idem onderscheiden naar DAEB en Niet DAEB [39]
 - c. Idem per organisatieonderdeel [41]
 - d. Waarderingsgrondslagen [51]
 - e. Toelichtingen per post [57]
- ⑨ **Meerjarenperspectief 2014 – 2018:**
 - a. Balans op totaalniveau [65]
 - b. Winst-en verliesrekening op totaalniveau [67]
 - c. Kasstroomoverzicht [69]
- ⑩ **Treasury jaarplan [73]**

Bijlagen

- [1] Toelichting toepassing bedrijfswaarde / beleidswaarde [80]
- [2] Prestatie-indicatoren meerjarenbegroting 2014 [81]
- [3] Investeringsbegroting [82]
- [4] Parameters meerjarenbegroting 2014 [84]

VOORWOORD

Beste lezer,

Voor u ligt de begroting 2014 in meerjarenperspectief.

Een begroting die de doelen, activiteiten en opgaven ondersteunt die we ons stellen het aankomend jaar. Een begroting die niet volledig omvat wat we zouden willen, maar wel datgene wat we kunnen. Een begroting die onze ambitie laat zien maar ook, in lijn met politieke en maatschappelijke ontwikkelingen, een passende soberheid en doelmatigheid in zich draagt.

U leest wat we willen bereiken, hoe we dat gaan bereiken en wat het gaat kosten. Hier mag u op ons aanspreken en willen wij ons over verantwoorden.

De komende jaren willen we binnen de organisatie een grote bezuinigingsdoelstelling realiseren. Daarbij gaat het niet alleen om geld, maar ook om mensen. Mensen die zich met hart en ziel hebben ingezet voor onze klanten. Ook dat vraagt de nodige aandacht en zorgvuldigheid.

U begrijpt, het zijn pittige jaren die voor ons liggen. Toch blijven we staan waarvoor we zijn opgericht en dat is het betaalbaar en goed wonen mogelijk maken voor onze klanten binnen ons werkgebied. Dat doen we vol energie en met de nodige ambitie. Want hoewel we wellicht minder doen dan u van ons gewend bent: dat wat we doen, doen we goed. Sterker nog, daarin willen we excelleren!

Ons credo, minder, beter, toekomstbestendiger

Voor de bredere kaders verwijs ik u graag naar ons ondernemingsplan 2013-2017, te vinden op ondermeer **www.actiumwonen.nl**.

Als u vragen heeft, dan hoop ik dat u mij weet te vinden.

Elles Dost
Directeur-bestuurder

1

INLEIDING

De 'begroting 2014, in meerjaren perspectief' maakt onderdeel uit van de Planning & Controlcyclus. Met de Planning & Controlcyclus bedoelen we de strategische planning in samenhang met de resultaten. Onder Planning vallen het ondernemingsplan en de jaarlijkse begroting, gebaseerd op de sector- en afdelingsplannen. Onder Control vallen de kwartaalrapportages en het jaarverslag.

Ondernemingsplan

In ons ondernemingsplan hebben we onze strategische koers – voor een periode van vier jaar – vastgelegd. Denk aan de missie, onze positionering, onze kernwaarden. In de jaarlijkse begroting werken we die activiteiten uit, die nodig zijn om onze koers te kunnen volgen.

Betaalbaar en goed
wonen voor onze klanten,
in de stad en op het
platteland, nu en later.

Activiteitenoverzicht, begroting

De basis voor ons jaarplan wordt gelegd in de sector- en afdelingsplannen. We leggen vast wat onze inkomsten en uitgaven zijn (financiële begroting) voor het komende jaar

en welke doelen we willen halen (activiteitenoverzicht).

Daarmee weten we wat ons te doen staat in 2014, waar leggen we de focus en prioriteiten en daarmee dus ook: wat doen we niet.

Kwartaalrapportages

De begroting maakt deel uit van een éénjarige cyclus. Deze start met de begroting en wordt tussentijds gemonitord door middel van de kwartaalrapportages. Die rapportages zorgen voor sturingsinformatie voor ondermeer bestuurder, management en de raad van commissarissen.

Jaarverslag

Uiteindelijk sluiten we het jaar af met het jaarverslag. In het jaarverslag leggen we verantwoording af over de behaalde resultaten. Hebben we gedaan wat we ons hebben voorgenomen. En zo nee, waarom niet. Gelijktijdig geeft het jaarverslag aan of we nog op koers liggen ten

opzichte van onze strategische doelen. Dat hebben we nodig om te kunnen bijsturen, waar nodig en/of gewenst.

2

STRATEGISCH KADER EN SPEERPUNTEN VAN BELEID

2a: Strategisch kader

Ons ondernemingsplan 2013-2017 is het kompas van onze organisatie voor de komende vier jaar. In dit plan beschrijven we de wereld waarin we werken, waar wij voor staan, wat we als onze belangrijkste rol en verantwoordelijkheid zien en hoe we naar de samenwerking met klanten en relaties kijken. Daarnaast hebben we een zevental strategische opgaven voor onszelf benoemd.

Missie

Onze missie: Betaalbaar en goed wonen voor onze klanten, in de stad en op het platteland, nu en later. Een missie die nadrukkelijk in het

teken staat van deze tijd. We stellen ons – gegeven alle ontwikkelingen – ten doel om de komende jaren onze strategische uitgangspositie te versterken, zodat we ook op de lange termijn kunnen blijven voorzien in betaalbare goede huurwoningen.

Positionering

Rond onze kerntaak – het huisvesten van huishoudens met een inkomen tot circa € 34.000 – leveren we eigentijdse producten en diensten van goede kwaliteit.

De vraag van de klant is voor ons leidend. We gaan niet meer uit van 'nee, tenzij' maar van 'ja, mits'. Klanten kunnen veel onderdelen van

onze dienstverlening zelf regelen. We zijn daarin proactief en gaan uit van wederkerigheid.

We zetten in op een leefbare woon-omgeving, waarbij schoon, heel en veilig belangrijke peilers zijn. We kijken kritisch naar onze inzet en gaan zorgvuldig om met verwachtingen van belanghebbenden.

Onze taakopvatting is beperkter dan die voorheen was. We doen de komende jaren minder op terrein van maatschappelijk vastgoed, wonen met welzijn en zorg en commercieel vastgoed. Daarnaast bezien we kritisch onze vastgoedpositie in plattelandsgebieden waar bevolkingskrimp wordt verwacht.

We versterken onze strategische positie, waarbij het gaat om een toekomstige woningportefeuille, hoogwaardige dienstverlening in een verengd speelveld (en een verengde geografische markt) en een financiële continuïteit en positief resultaat op de operationele kasstromen.

Minder, beter, toekomstbestendiger is ons credo

Als organisatie zijn we – medewerkers, middenkader en management – verbonden met en betrokken bij onze klanten. We zijn een lerende organisatie, die veranderingsbereid is en elkaar aanspreekt. Toekomstgerichtheid, innovatie, kwaliteit en efficiëntie zijn belangrijke kenmerken. We nemen verantwoordelijkheid en geven invulling aan ons individueel leiderschap. We weten elkaar intern goed te vinden.

Onze organisatie is effectief, efficiënt en professioneel. We sturen op zowel financieel als maatschappelijk rendement. We zijn lean en mean georganiseerd en sturen op efficiëntie in beheerskosten, onderhoud en overhead. Onze schaalgrootte is ruim voldoende om de benodigde professionaliteit en continuïteit te

borgen en de opgaven die voor ons liggen het hoofd te bieden.

2b: Speerpunten van beleid in 2014

‘Betaalbaar en goed wonen voor onze klanten, in de stad en op het platteland, nu en later.’ Vanuit deze gedachte doen we ons dagelijkse werk: verhuren we onze woningen, onderhouden we onze woningen, doen we reparaties, hebben we aandacht voor leefbaarheid in buurten en wijken, beantwoorden we klantvragen aan de balie, via de telefoon of (social)media, spreken we klanten aan op hun verantwoordelijkheid, nemen we onze eigen verantwoordelijkheid, slopen we woningen die te oud zijn, bouwen we daarvoor nieuwe woningen terug...

Los van al dit dagelijkse werk, waar we elke dag met veel gedrevenheid en energie aan werken, hebben we voor onszelf doelen gesteld. Doelen

waar we de komende jaren extra aandacht aan besteden en die ons helpen richting te geven aan de toekomst. Zodat we er kunnen zijn voor onze klanten van nu, én voor die van morgen. Hoe we in 2014 bijdragen aan die opgave leest u hieronder.

Onze klant

Voor nieuwe klanten

- We wijzen in 2014 minimaal 90% van ons woningaanbod toe aan de primaire doelgroep, dat doen we eenduidig en transparant.
- In 2014 wijzen we maximaal 20% van ons woningaanbod toe buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem. Denk hierbij aan huisvesting van slooppurgenten, medisch urgenten en bijzondere doelgroepen, zoals statushouders.

We versterken de klanttevredenheid

- In 2013 scoren we goed op klanttevredenheid volgens KWH. In de

toekomst willen we sturen op het verhogen van de klanttevredenheid. In 2014 zetten we, vanwege organisatieontwikkelingen, in op minimaal behoud van het huidige niveau en scoren we net zo goed op de KWH-norm als in 2013.

- Om te weten waarmee we de klant het beste van dienst zijn, houden we in 2014 klantonderzoeken. De eerste resultaten van dit klantonderzoek mag u van ons in 2014 verwachten.
- We bieden onze klant zelfregie en keuze. Dat doen we in 2014 door een aanzet te maken voor het vraaggestuurd onderhoud en door differentiatie en keuzemogelijkheden aan te brengen bij het opstarten van onze nieuwbouwprojecten. Wij brengen de huidige extra keuzemogelijkheden in kaart, herijken de wensen en klanttevredenheid en maken eventuele keuzes in de producten (lanceren nieuwe keuzemogelijkheden).
- Onze afdeling wooninformatie

handelt in 2014 80% van de klantvragen direct af. Hiervoor is het noodzakelijk dat alle informatie actueel en betrouwbaar is en te raadplegen in onze kennisbank. Alle medewerkers van Actium leveren hier actief hun bijdragen aan.

- We stellen stevige normen vast voor de correcte afhandeling van klantvragen via mail, post en telefoon. Dat gaat om proces (afhandeltijd en afspraken) en om inhoud (klantgericht, foutloos, duidelijk).
- In 2014 doen we onderzoek naar de mogelijkheden voor een klantportaal, waarmee de klant 24 uur per dag een aantal diensten zelf kan afhandelen. We werken aan een programma van wensen en eisen op basis waarvan we een leverancier selecteren.

We verstevigen ons participatiebeleid

- In 2014 vergroten we de invloed van bewoners op ons beleid en

onze dienstverlening. Dat doen we door bestaande overlegstructuren verder te professionaliseren en door andere, aanvullende vormen van participatie te ontwikkelen.

Leefbaarheid in buurten, wijken en dorpen

- Wij zetten ook in 2014 in op goed beheer; fysiek en sociaal. Schoon, heel, veilig en ongestoord woon-genot in en rondom onze woningen zijn voor ons belangrijke peilers. Daarbij activeren wij bewoners en spreken hen aan op hun medeverantwoordelijkheid voor leefbaarheid.
- In 2014 stellen we beleidskaders vast voor leefbaarheid. We kunnen objectief sturen op waar, wat, met wie en hoe we inzetten op leefbaarheid. Het in kaart kunnen brengen van goede en meetbare indicatoren is hiervoor essentieel.

Wonen in de stad en op het platteland

- In 2014 gaan we onze vastgoedpositie in plattelandsgebieden kritisch bezien. De verwachte bevolkingskrimp in kleine kernen, brengt risico's met zich mee. Denk aan verminderde vraag naar woningen, slechte verhuurbaarheid en leegstand met hoge kosten en leefbaarheidproblematiek tot gevolg.
- Om deze problemen voor te zijn, brengen we in beeld wat de risicogebieden exact zijn, welke risico's het betreft en bedenken we strategieën om, waar nodig samen met onze partners, op deze risico's te anticiperen.

Wonen met zorg

- Voor onze intramurale zorgcomplexen (inclusief aanleunwoningen en bijzondere woonvormen) brengen we de risico's in kaart, die de bezuinigingen in de zorg en de veranderende woonbehoeften met

zich meebrengen. Waar mogelijk verkleinen we deze risico's.

- We maken samen met betrokken zorginstellingen afspraken over verhuurbaarheid voor de toekomst;
 - We brengen in kaart wat onze aanleunwoningen nodig hebben om te voldoen aan een zwaardere zorgindicatie;
 - We brengen kleinschalige verbeteringen in de woningen aan en leggen verbinding met de omliggende wijk gericht op leefbaarheid.
- We verwachten de komende jaren meer individuele woningaanvragen van huurders met een zorgvraag. Om daarop voorbereid te zijn weten we uiterlijk eind 2014 hoe de huidige vraag is, van welke nieuwe klantgroepen we een woonvraag verwachten en wat hun woonwensen zijn. Ook maken we inzichtelijk welke betrokken (zorg)organisaties daarbij horen. Daarop volgen een aantal

beleidsuitgangspunten, bijvoorbeeld gericht op (regionale) spreiding en het opstellen van convenanten/samenwerkingsovereenkomsten.

Onze woningvoorraad

Sloop, nieuwbouw en renovatie

In 2014 gaan we in totaal 272 woningen slopen. Het grootste gedeelte hiervan betreft Assen-Oost (144 woningen).

In 2014 leveren we 102 sociale huurwoningen op en 10 koopwoningen. Van de nieuwe woningen in 2014 zijn 57 betreft voor wonen met zorg.

In 2014 renoveren we 13 woningen.

In de periode 2015-2018 zullen we nog eens 252 woningen slopen om te vervangen door nieuwbouw. De komende jaren zal er ook meer nadruk komen te liggen op renovatie. In de periode 2015-2018 verwachten we 362 woningen te renoveren. Totaal verwachte nieuwbouwoplevering in die periode zal 570 woningen zijn. Een

groot gedeelte daarvan realiseren we in 2015.

Planmatig onderhoud

- In 2014 voeren we bij ongeveer 1900 verhuureenheden planmatig onderhoud uit. Dat doen we in Bovensmilde, Hoogersmilde, Smilde en in Assen in twee wijken te weten Peelo en Marsdijk.

- Het betreft activiteiten aan de buitenschil, zoals bijvoorbeeld het schilder- en voegwerk van de woningen, en werkzaamheden in de woning, zoals badkamer en keukenrenovatie. Hiermee gaat een bedrag gemoeid van circa € 14.500.000,-.

- In 2014 worden nieuwe normen voor duurzaamheidsprojecten geformuleerd op basis waarvan het onderhoud wordt aangevuld en aangescherpt.

Energieprestatie

- We zorgen voor een goede energieprestatie van onze woningen.

- Bij alle nieuwbouwprojecten die we in 2014 starten, brengen we 'lage temperatuur verwarming' aan. Daarmee maken we onze woningen geschikt voor (verwachte) toekomstige ontwikkelingen gericht op verlagen van energieverbruik.

- We voeren een experiment uit met lagere epc-norm bij een nieuwbouwcomplex. Standaard is een epc-norm van 0,6. Bij dit complex hanteren we een epc-norm van 0,3.

- Wij adviseren bewoners over hun energieverbruik en stimuleren bewonersgedrag dat bijdraagt aan het verlagen van het energieverbruik en daarmee de woonlasten.

- We willen nog meer dan tot nu toe inzetten op de verduurzaming van onze woningen. In 2014 pakken we

ongeveer 1.200 woningen aan. De activiteiten bestaan bijvoorbeeld uit het aanbrengen van dubbele beglazing, gevelisolatie, dakisolatie en het aanbrengen van bodemisolatie. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen, hetgeen in het kader van de beheersing van woonlasten een aanmerkelijke rol van betekenis kan spelen.

Verkoop van woningen

- We verkopen in 2014 tachtig woningen uit onze bestaande voorraad.
- Ons verkoopresultaat van de bestaande voorraad bedraagt ongeveer € 8 miljoen in 2014.
- In 2014 bedragen de kosten van verkoop van de bestaande voorraad maximaal 12,6% van de verkoopopbrengsten. Deze kosten betreffen onder andere derving door leegstand, promotiekosten en kosten van taxaties.

Onze organisatie

We optimaliseren in 2014 de huurinkomsten en minimaliseren derving

- De streefhuur op bedrijfsniveau over de nieuwe verhuringen (inclusief nieuwbouw) is voorlopig bepaald op 75% van maximaal toegestane huur.
- We benutten in 2014 de maximale ruimte van de jaarlijkse huurverhoging, inclusief de mogelijkheden die de inkomensafhankelijke huurverhoging biedt. De huurdering is maximaal 1,5 % van de verwachte huurinkomsten.
 - Waarvan maximaal 1 % veroorzaakt wordt door leegstand.
 - Waarvan maximaal 0,5 % veroorzaakt wordt door niet te innen huren.
- Het huurachterstandspercentage van zittende huurders (woningen) is maximaal 1,1% van de verwachte huurinkomsten.

We geven kritisch en verantwoord uit

- Om ons uitgaven te minimaliseren, werken we ondermeer aan de maximale bijstelling naar beneden van de WOZ-waarde van onze vastgoedvoorraad. Hierbij houden we de effecten op de woningwaardering in het oog.
- In 2014 implementeren we de inspectiemodule C-STORM (onderdeel van ons primair systeem). Met deze module kunnen we het 'instandhoudingsonderhoud' digitaal inspecteren en onderhoudsscenario's opstellen. Dit resulteert in een nauwkeurige begroting en in het verkorten van de inspectietijd, aangezien de inspectiegegevens zo vastgelegd zijn dat de werkvoorbereiding bijna geheel gereed is.
- Om goedkoper te kunnen bevoorraden, zoeken we in 2014 een passende manier van administreren. Dat gaat om de magazijnvoorraden

inclusief de voorraden in de bussen.

- Bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen leggen we daar waar dat kan de te nemen risico's weg bij derden.
- Ter verbetering van de investeringskasstromen zorgen we in 2014 voor een optimale afstemming tussen (gewenste flexibiliteit in) investeringsbehoefte en de bijbehorende leningportefeuille.

We verbeteren onze interne sturing

- We versterken in 2014 onze Planning & Controlcyclus zodat we eind 2014 een beter in staat zijn te sturen op het realiseren van onze strategische doelen en het beheersen van onze bedrijfsvoering.
- We ontwikkelen in 2014 een professionele vorm van cockpitsturing. Hiervoor kiezen we een meetinstrument, bepalen we niveau's en perspectieven, stellen we KSF's en KPI's vast en leiden we medewerkers op.

- We gaan in 2014 voor optimalisatie van rendement op vastgoedontwikkeling. Daarvoor gaan we ondermeer een systematiek beschrijven inclusief rendements-eisen en we hebben inmiddels een goedgekeurd investeringsstatuut.
- Eind 2014 hebben we binnen Actium integraal risicomanagement geïmplementeerd waardoor we op alle risicogebieden nog meer in control komen.
- We zullen bij het sturen op onze prestatie-indicatoren gebruik maken van benchmarkgegevens, zodat we kunnen leren van best-practices en daarmee in onze prestaties kunnen excelleren.

We gaan door met onze organisatie-ontwikkeling:

- In 2014 bezuinigen we meer dan € 0,2 mln op onze beheerslasten. Daarnaast is ons doel om m.i.v. 2017 een bedrag van € 1,6 mln te bezuinigen op de kosten van onze

formatie. Dit is vertaald naar een bezuiniging van 25 fte t.o.v. de formatieomvang op 1 januari 2013. Door vacatures niet in te vullen in 2013 hebben we bijaanvang van 2014 al 6 fte ingeleverd t.o.v. de formatie per 1 januari 2013. De overige 19 te bezuinigen formatieplaatsen zullen door reorganisatie geëffectueerd worden.

- Eind 2014 ligt er een leiderschapsprogramma, gericht op integraal management.
- We sturen ook in 2014 op een cultuur waarbij resultaatgericht (waar het wat in plaats van het hoe centraal staat) en pragmatisch denken (waarbij we ons laten leiden door de markt en behoefte van klanten) en willen leren centraal staan.



3

STRATEGISCH VOORRAADBELEID

Het strategisch voorraadbeleid (SVB) geeft op basis van externe verwachtingen, gerelateerd aan de kenmerken van het huidige bezit, richting aan de voorraad vastgoed. Het strategisch voorraadbeleid is in juni 2013 bijgesteld.

Tabel 1: specificatie van het bezit op 1 januari 2014 (vergelijkend zijn de cijfers per 1 januari 2013 opgenomen)

- In beide jaren zijn 17 vhe's in beheer voor derden.
- De aantallen per 1 januari 2013 sluiten niet aan bij de jaarrekening 2012. Dat heeft te maken met een intussen uitgevoerde herclassificatie met effecten voor met name de zorgplaatsen en bijzondere woonvormen.
- De verkopen in 2013 zijn opgenomen volgens de prognose opgesteld in oktober 2013.
- Voor de nieuwbouw – voor een deel als vervanging bij sloop en herstructurering – is een productie van gemiddeld 130 eenheden per jaar voorzien. Voor de eerstkomende 3 jaar is dat geconcretiseerd naar 318 woningen en 62 zorg-/verpleegplaatsen.
- Renovaties zijn in deze begrotingsperiode voorzien voor gemiddeld 100 eenheden per jaar.
- De ontwikkeling van de portefeuille wordt in grote mate beïnvloed door het actuele overheidsbeleid (verhuurders- en saneringsheffing) en de volkshuisvestelijke ontwikkelingen (krimp in met name het landelijk gebied).

Inmiddels wordt vanuit omgevings-analyse en de interne mogelijkheden, gewerkt aan een wensportefeuille. Deze wensportefeuille moet ons aangeven hoe ons bezit er naar behoefte uit zal zien over 10 jaar, zodat wij in staat zijn daarop te sturen.

	01-01-2014				01-01-2013		
Omschrijving	Totaal	DAEB	Niet DAEB		Totaal	DAEB	Niet DAEB
MG 2 lagen zonder lift	566	566			566	566	
MG 2 lagen met lift	1.076	1.076			1.135	1.135	
Mg 3 tot 5 lagen met lift	1.603	1.594	9		1.583	1.573	10
MG 3 tot 5 lagen zonder lift	1.160	1.160			1.162	1.162	
MG vanaf 5 lagen	567	564	3		567	564	3
GB rij nultreden	1.503	1.503			1.498		
GB rij overige	6.946	6.913	33		6.988	6.968	20
GB 2/1 kap	1.508	1.507	1		1.572	1.572	
GB vrijstaand	216	216			223	223	
Zorgplaatsen	637	637			518	518	
Bijzondere woonvorm	308	308			309	309	
Studentenwoningen	42	42			42	42	
Woonwagens	18	18			18	18	
Totaal woongelegenheden	16.150	16.104	46		16.181	16.148	33
Maatschappelijk OG *)	44	44			39	39	
Bedrijfsruimten	45		45		36		36
Standplaatsen	53	53			53	53	
Garages, parkeren, berging	1.189	636	553		1.183	636	547
Totaal niet woongelegenh.	1.331	733	598		1.311	728	583
Totaal	17.481	16.837	644		17.492	16.876	616

*) inclusief 16 algemene ruimten in zorgcomplexen in 2014 en 13 in 2013

4

BEDRIJFSWAARDE EN BELEIDSWAARDE

De waarderingsgrondslag van het sociaal vastgoed in exploitatie is vanaf 2012 de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is geheel gebaseerd op de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, die met het vastgoed verbonden zijn, gedurende de verwachte exploitatietermijn.

De bedrijfswaardeberekening die gebruikt wordt in de jaarrekening is gebonden aan wet en regelgeving (boek 2 BW titel 9 en Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, hoofdstuk 645).

Verantwoorden versus sturen

Voor de interne sturing hanteren we de beleidswaarde van het sociaal vastgoed. Voor een groot deel komt dat waardebegrip overeen met de bedrijfswaarde, maar in deze waarde worden de gevolgen van ons beleid en onze inzichten in hogere mate weerspiegeld. Dit is op zich geen nieuw begrip, het is de waardebepaling met onze eigen normen. Hierbij kan gedacht worden aan het inrekenen van de invloed van verkopen van bezit over een periode langer dan 5 jaar of het inrekenen van

ingrepen (bijv. verhuurdersheffing) vanuit de overheid waarvoor nog geen formele besluiten heeft genomen.

De begroting heeft de beleidswaarde als uitgangspunt. Afwijkingen t.o.v. de in de jaarverslaggeving te hanteren bedrijfswaarde zijn op hoofdlijn:

- Ingerekende verkopen over 10 jaren
- Huurharmonisatie over alle jaren
- Verhuurdersheffing structureel ingerekend, vooruitlopend op wettelijke vastlegging
- Sloop vooruitlopend op definitief besluit
- Voorgenomen renovaties
- Voorgenomen besparing op formatie (buiten natuurlijk verloop)

Een nadere toelichting op het verschil tussen de bedrijfswaarde en de beleidswaarde staat in bijlage 1.

5

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Algemeen

De bedrijfsactiviteiten worden gestuurd door de diverse vormen van beleid. Van significante betekenis is het strategisch voorraadbeleid (zie hoofdstuk 3). Overige vormen van beleid betreffen: investeringen, financiering, verhuur, onderhoud en organisatie. Verbindende factor van deze vormen van beleid is het financieel beleid.

Het financieel beleid is enerzijds sturend en anderzijds randvoorwaardelijk. Daarmee is gezegd dat het aspect financiën niet op zichzelf staat maar onlosmakelijk verbonden is met alle bedrijfsactiviteiten. In die zin wordt naar optimalisatie gestreefd. Het financieel beleid is opgenomen in het ondernemingsplan 2013-2017 dat in juni 2013 is vastgesteld.

Afgeleid uit het financieel beleid zijn een aantal prestatie-indicatoren per sector afgeleid waarmee in deze begroting is gerekend. Zie hiervoor bijlage 2.

Investeren

Investerings onderscheiden zich naar de 'vastgoedportefeuille' en naar de 'activa ten dienste van de exploitatie'. De investeringen behorend tot de vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op het SVB en betreffen een gelimiteerd aantal nieuwe eenheden (gemiddeld 130 per jaar), renovaties (gemiddeld 100 eenheden per jaar) en sloop (gemiddeld 100 per jaar). Voor zover daar al concrete en geformaliseerde plannen voor zijn, is tot een voorcalculatie van onrendabele toppen gekomen, in afstemming met

beleidswaardeberekeningen. Voor zover nog geen concrete plannen voorhanden zijn, zijn investeringen en onrendabele toppen voor geschatte bedragen per eenheid opgenomen. De specificaties van investeringen staan in bijlage 3.

Investeringsbeslissingen worden voornamelijk in het licht van de volkshuisvestelijke belangen geplaatst waarin een zeker rendement, in samenhang met de financierbaarheid wordt geëist. Investeringen in de voorraad (evenals des-investeringen) geschieden in lijn met het SVB. Afwegingen in het kader van investeringen geschieden steeds met behulp van de beleidswaarde-methodiek.

Investeringsstatuut

In het investeringsstatuut is vastgelegd onder welke condities vermogen, eigen of vreemd vermogen, in kapitaalgoederen wordt vastgelegd.

Het investeringsstatuut is op 17 september 2013 vastgesteld en op 14 oktober 2013 goedgekeurd.

Investeringsbeslissingen

Bij investeringsbeslissingen is rendementsdenken bepalend. Gestuurd wordt op een rendementseis per hoofdcategorie van bezit. Dit heeft tot gevolg dat wanneer we rekenen met de disconteringsvoet waarmee in de beleidswaarde wordt gerekend het huurniveau als sluitpost dient.

Vanaf 2013 zijn die percentages als volgt:

- Sociaal vastgoed (tot liberalisatie grens) **3,70%**
- Maatschappelijk vastgoed **5,25%**
- Commercieel vastgoed (woningen) **6,25%**
- Bedrijfsmatig vastgoed **7,25%**

Noot: onze investeringen beperken zich, volgens de uitgangspunten van het ondernemingsplan 2013-2017, tot

de eerste twee hoofdcategorieën van bezit.

De methodiek vindt, voor zover niet tot een kostendekkende huur kan worden gekomen, begrenzing in de vangnet functie van het eigenvermogen enerzijds en de maximaal toelaatbare loan to value (schuldquote) anderzijds (zie ook hierna).

De hiervoor opgesomde rendementen (= disconteringsvoeten) wijken voor drie categorieën af van de toets zoals die door het WSW en het CFV wordt gelegd en zoals ook voor de jaarrekening (vanaf 2012) wordt gehanteerd. Daarin komt tot uitdrukking dat investeringsbeslissingen feitelijk los staan van de waardering in de jaarrekening.

Actium zet ook in op verkoop van bezit (desinvesteringen). Verkopen zijn ingekaderd in het SVB en dragen bij aan de (eigen)vermogenspositie en

daarmee aan de beheersing van de loan to value. Het verkoopbeleid wordt gebaseerd op de visie beschreven in het ondernemingsplan en gaat zich ondermeer focussen op verkoop van niet-DAEB vastgoed. Nu is nog alleen vastgoed van de sociale portefeuille in de verkoopvijver opgenomen.

Financierien

Financiering en financierbaarheid geschieden onder de regeling van het treasurystatuut. Primaire doelstelling daarvan is minimaliseren van de gemiddelde vermogenskostenvoet en egaliseren van renterisico's in de tijd. In het treasurystatuut is al vastgelegd dat steeds aan de voorschriften van het WSW moet worden voldaan.

Harde uitgangspunten die het WSW hanteert zijn:

- Kasstroomtoets;
- ICR (interest coverage ratio) ofwel rentedekkingsgraad van minimaal 1,4;

- Fictieve aflossing o.b.v. de gemiddeld de levensduur van het vastgoed;
- DSCR (debt service coverage ratio) ofwel schulddekkingsgraad van minimaal 1;
- Huurparameter;
- Inflatieparameter;
- Disconteringsvoet (i.c. 5,25%);
- Borging tot maximaal 50% van de WOZ-waarde;
- Renterisico in enig jaar niet meer dan 15% van de leningenportefeuille;
- Optimale inzet van eigen middelen.
- Loan to value (LTV)
- Solvabiliteit

Veruit de belangrijkste eis is de kasstroomtoets. Jaarlijks voert het WSW op de bij Corpodata ingediende informatie (dPi) een toets uit in hoeverre de zogenaamde operationele kasstroom (steeds) toereikend is om rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Een getal dat zicht geeft op de mate waarin renteverplichtingen kunnen

worden voldaan is de ICR. De ICR betreft de verhouding van operationele kasstroom (waarvan de rentelasten en verkoopresultaten geen deel uitmaken) en de rentelasten. Het WSW hanteert zoals hiervoor al aangegeven een minimum van 1,4. Actium legt tegen de achtergrond van de organisatieontwikkeling de bodem op 1,6.

Naast de kasstroomtoets is sprake van een toets aan het eigen vermogen en een toets met de loan to value. Voor beide toetsen is de waarderingsgrondslag van het bezit en het waardeverloop in de tijd het meest bepalend. Vanaf 2013 is voor de waardering van het bezit (DAEB) gekozen voor de bedrijfswaardemethodiek.

Tegen de achtergrond van borging van financiering met vreemd vermogen door het WSW kan, bedrijfseconomisch aanvaardbaar, het minimumniveau van het eigen

vermogen worden vastgesteld op 25% van het balanstotaal.

Borgstelling en daarop volgende financiering zijn door de economische omstandigheden van de laatste jaren onder druk komen te staan. Waardesturing in relatie tot financierbaarheid is nog in ontwikkeling. Dit geeft reden voor het eigen vermogen een hogere buffer te definiëren. Die buffer bedraagt 35%.

Van belang is dat alle benodigde kasstromen zo reëel mogelijk zijn ingeschat, dus ook die betreffende de huurontwikkeling en de verhuurderheffing. Ook geldt dat de disconteringsvoet 5,25% bedraagt en dat verkopen voor ten hoogste 10 jaar zijn ingerekend.

De vangnetfunctie van het eigen vermogen bestaat daarin dat indien de beleidswaarde van een investering toch niet geheel toereikend is om de investeringskosten te dekken, op beheerste wijze, additioneel gebruik van eigen vermogen kan

worden gemaakt (afboeken van een zogenaamde onrendabele top) voor zover dat meer bedraagt dan de gedefinieerde 35%.

De andere begrenzing betreft de loan to value. Met loan to value wordt bedoeld op de verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van de materiële vaste activa in exploitatie, gemeten naar de balanswaarde (zie hiervoor). Meer nauwkeurig gaat het bij de financiering met vreemd vermogen om het saldo van schulden op lange termijn, vermeerderd met de vlottende passiva en verminderd met de vlottende activa. Tegen de achtergrond van de borgingsfaciliteiten van het WSW is een percentage van 75% (volgend uit de eerder genoemde 25%) aanvaardbaar. Omdat de waardesturing in relatie tot de financiering nog tot invulling moet komen, wordt het maximum van de loan to value vastgesteld op 65%.

Overigens bedraagt het financieringsplafond (met vreemd vermogen) onder borging van het WSW 50% van de WOZ-waarde van het borgbare bezit (enkel DAEB). Door de actuele waardedalingen staat ook het financieringsplafond onder druk.

Verhuur

In de kasstromen is de huur het meest dominant. Dat heeft ook zijn effect op de bedrijfswaarde. Door met name het actuele overheidsingrijpen is het noodzakelijk om naar optimalisatie van de huurkasstroom te streven. In die zin geldt het scheppen en vasthouden van een passende prijs-prestatieverhouding, uiteraard mede gebaseerd op volkshuisvestelijke randvoorwaarden:

- Huurharmonisatie tot op 75% van de maximaal redelijke huur. Mogelijke differentiatie naar woongebied is nog uit te werken, het gaat erom dat de spanning in de markt wordt

opgezocht;

- Huurverhoging voor woongelegenheden DAEB, naar de mogelijkheden zoals door het Ministerie per inkomensgroep geboden. Per 1 juli 2014 geldt dan een opslag op de inflatie van 1,5% respectievelijk 2% en 4%. Gemiddeld over het gehele bezit komt dat uit op een opslag van 1,65%
- Huurverhoging overige eenheden op basis van de specifieke contractvoorwaarden.
- Huurderving (wegens leegstand en oninbaarheid) beperkt tot maximaal 1,5%;

Onderhoud

Na de huur vormen de onderhouds-uitgaven een omvangrijke kasstroom. Onderhoud onderscheidt zich grofweg naar planmatig/cyclisch (inclusief contractonderhoud) en dagelijks onderhoud. Het dagelijks onderhoud is te onderscheiden naar service-onderhoud en mutatieonderhoud.

Het te verrichten onderhoud is gericht op kwaliteitsbehoud, zowel bouwtechnisch als woontechnisch. Activiteiten zijn gebaseerd op bouwdeelniveau en met vastgestelde levensduren opgestelde meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). Deze MJOB wordt jaarlijks geactualiseerd.

Het doel is in een periode van 4 jaar, dus uiterlijk ingaande 1 januari 2017, op een gemiddelde totale uitgave van € 1.390 per gewogen eenheid (exclusief duurzaamheid) uit te komen.

Voor service- en mutatieonderhoud komt de normstelling ingaande 1 januari 2017 uit op € 160 per gewogen vhe en € 1.200 per mutatie. Zie bijlage 2.

Organisatie

Met organisatie doelen we op het werkapparaat, mensen en middelen benodigd voor de bedrijfsvoering. Overall zijn voor de organisatie

uitgangspunten geformuleerd als doelmatigheid en doeltreffendheid (artikel 24 BBSH). Ook de Herzieningswet verlangt een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

De met de organisatie verbonden kosten/uitgaven worden ook wel geduid als kosten algemeen beheer. Aangevuld met de kosten van belastingen en verzekeringen (zie overige kosten/uitgaven) de zogenaamde netto bedrijfslasten.

De kosten algemeen beheer zijn dan die kosten, verminderd met opbrengsten, die niet rechtstreeks aan een verhuureenheid kunnen worden toegerekend.

Beheersing van de kosten/uitgaven van de organisatie ligt in de opdracht van soberheid en doelmatigheid en is nog eens versterkt door het actuele beleid van de overheid. Beheersing geschiedt op meerdere niveaus zoals de formatieomvang en de kosten/uitgaven per verhuureenheid.

De formatie omvat op 1 januari 2013 170 fte. In die formatie is ook de onderhoudsdienst (loonsom opgenomen in de onderhoudsuitgaven) en projectontwikkeling begrepen. Bij een normstelling van 1 fte op 110 VHE's luidt de gewenste formatie 145 fte. Dit formatiegetal omvat ook de onderhoudsdienst en projectontwikkeling. De normatieve formatie dient in een periode van 4 jaar te worden gerealiseerd, dus uiterlijk ingaande 1 januari 2017.

De kosten algemeen beheer bedragen op grond van de begroting 2013 per gewogen eenheid bijna € 1.150 (exclusief verhuurders- en saneringsheffing). Het doel is in een periode van 4 jaar, dus uiterlijk ingaande 1 januari 2017, op de kosten algemeen beheer € 2 miljoen te bezuinigen. Per gewogen eenheid komt dat neer op bijna € 125. Indien je die doelstelling omslaat over de kosten van de formatie, bedraagt

de bezuiniging ongeveer € 1,6 miljoen; dat komt uit op € 100 per gewogen eenheid.

Het restant ad € 0,4 miljoen (€ 25 per gewogen eenheid) zal in overige uitgavenposten moeten worden gevonden.

Overige kosten/uitgaven

Dit betreft een restcategorie van kosten/uitgaven die verbonden zijn met het bezit van vastgoed. Dit betreft gemeentelijke belastingen en verzekeringspremie. Beheersing van de gemeentelijke belastingen hangt voornamelijk samen met de aan het vastgoed verbonden waarde.

6

VERMOGENSONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van het eigen vermogen, de loan to value en de rentedekkingsgraad (ICR) in relatie tot diverse scenario's. In de grafieken zijn tevens de vereiste minima (eigen vermogen en ICR) en de maximum toelaatbare loan to value weergegeven. Die normering is in hoofdstuk 5 geformuleerd.

Basis

Belangrijke uitgangspunten die de basis inkleuren zijn:

- Verhuurdersheffing, oplopend tot € 775 (prijspeil 2013) in 2017 per woning per jaar
- Inkomensafhankelijke huurverhoging t/m 2016 (opslag op inflatie-volgende huurverhoging van 1,65% in 2014 en 1,5% in 2015 en 2016)
- Saneringsheffing aflopend van 3% van de jaarhuur in 2014 tot 1% van de jaarhuur in 2017
- Huurharmonisatie naar een percentage van effectief gemiddeld 72% van de maximum redelijke huur
- Huurmutaties woningen naar een gemiddelde van 8% per jaar
- Nieuwbouw van gemiddeld 130 woningen per jaar t/m 2018
- Sloop van gemiddeld 100 woningen per jaar t/m 2018
- Upgrading van gemiddeld 100 woningen per jaar t/m 2018
- Verkoop van 80 woningen per jaar t/m 2018
- Onderhoud conform de in oktober 2013 geheel bijgestelde MJOB
- Duurzaamheid (EPA) voor gemiddeld € 2,1 miljoen per jaar t/m 2021
- Krimp van de formatie met 25 fte in de periode van 2013 t/m 2016
- Reductie kosten algemeen beheer met € 0,4 miljoen per jaar, te bereiken vanaf 2017

Scenario 1, huurharmonisatie - 5%

In het basisscenario is gerekend met huurharmonisatie naar een effectief percentage van gemiddeld 72% van de maximaal redelijke huur. In deze vermogensontwikkeling en ontwikkeling van de ICR komt tot uitdrukking wat de invloed is van een 5% lager streefhuurpercentage.

Scenario 2, rente + 0,5 %

In het basisscenario is voor de rente van nieuwe leningen en bij conversie aangenomen dat het niveau stijgt tot 4,75% vanaf 2018. In deze vermogensontwikkeling en ontwikkeling van de ICR komt tot uitdrukking wat het effect is van een structurele verhoging van dat percentage tot 5,25%.

Scenario 3, inflatie - 0,5%

In het basisscenario is gerekend met een basisinflatie van 2% en een kostenstijging die oploopt tot 3% vanaf 2018; de basisinflatie leidt enkel voor

2014 tot een basis huurverhoging van 2,75%.

In deze vermogensontwikkeling en ontwikkeling van de ICR komt het effect van een 0,5% lagere inflatie tot uitdrukking.

Scenario 4, huurderving + 1%

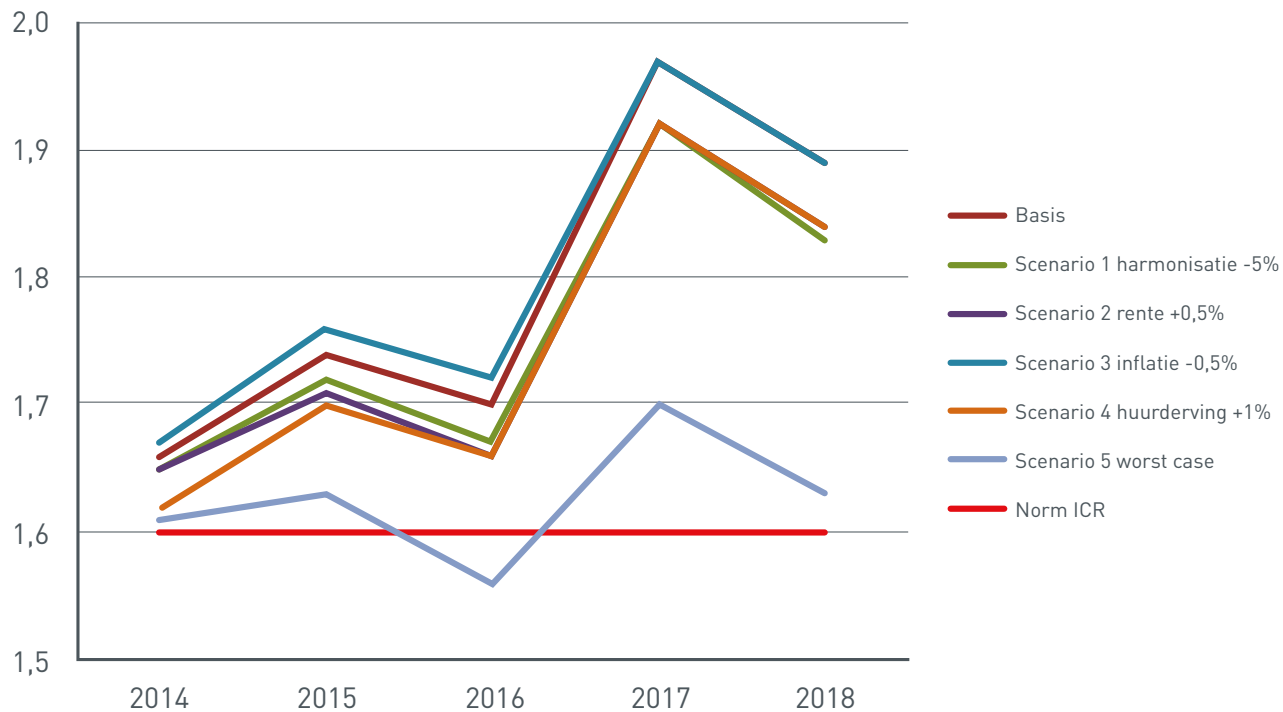
In het basisscenario is gerekend met een huurderving van 1,5%. In deze vermogensontwikkeling en ontwikkeling van de ICR komt het effect van een 1% hogere huurderving tot uitdrukking.

Scenario 5, Worst case

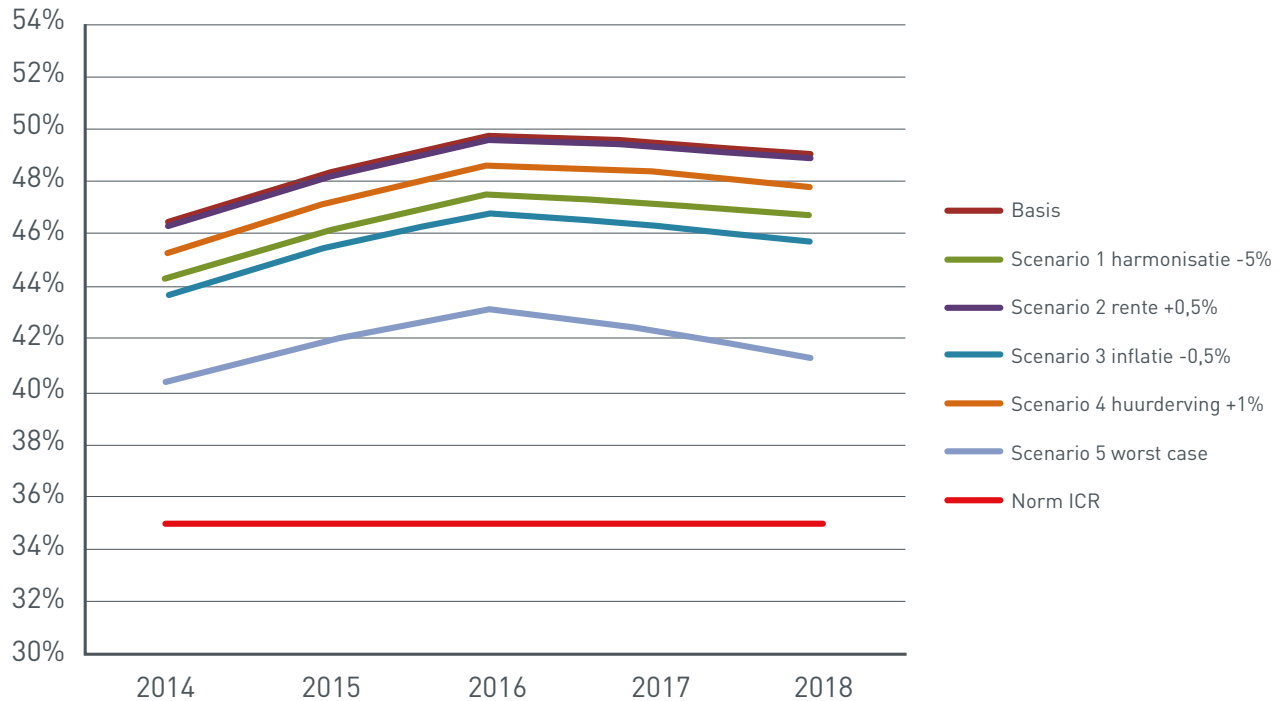
In de worst case is naast bovenstaande tegenvallers de saneringsheffing structureel meegenomen voor 1% van de jaarhuur.

Bovenstaande scenario's zijn in de nu volgende grafieken tot uitdrukking gebracht. Achtereenvolgens ICR (rentedekkingsgraad), loan to value en solvabiliteit (vermogensontwikkeling).

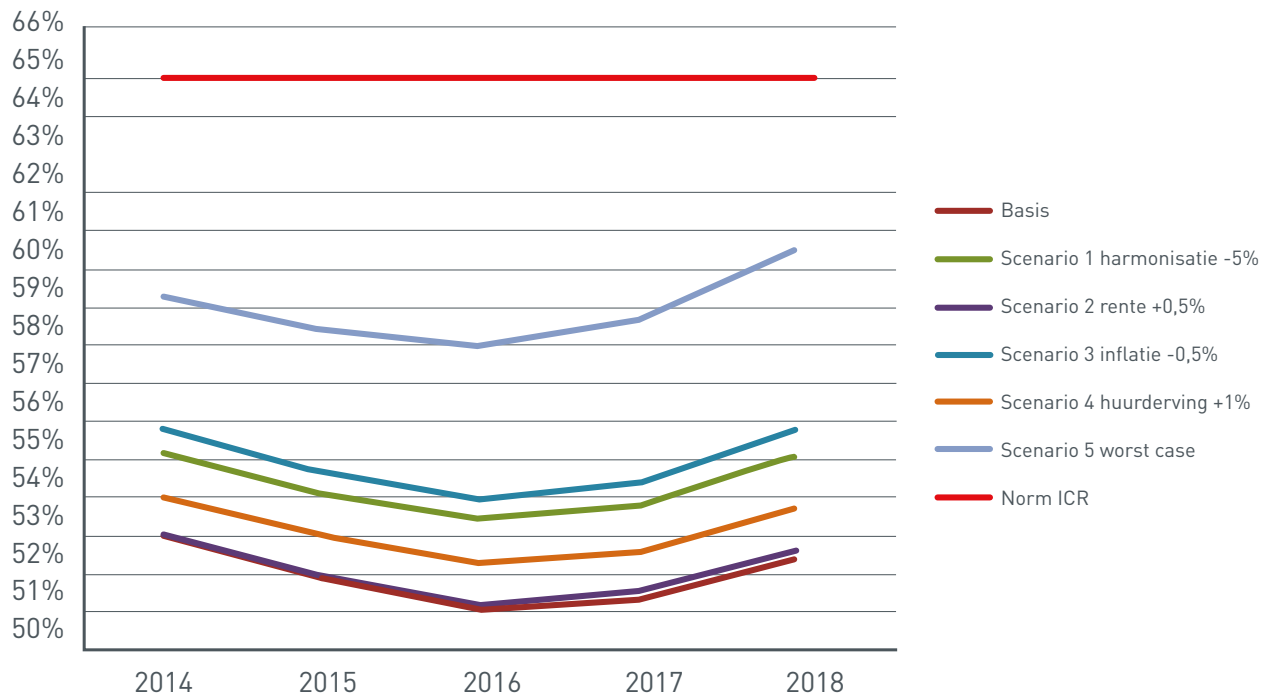
ICR



Solvabiliteit



LTV



7

RISICOPARAGRAAF

Voor woningcorporaties is in het algemeen sprake van de volgende risicogebieden die in meerdere of mindere mate om maatregelen vragen.

1. Rentelasten;
2. Overheidsingrijpen;
3. Aard van het bezit;
4. Regelgeving;
5. Financierbaarheid;
6. Interne organisatie.

1. Rentelasten

Woningcorporaties zijn naar hun aard kapitaalsintensieve ondernemingen. De rentelasten zijn dan ook een omvangrijke post in de winst- en verliesrekening. In deze zin is het logisch dat op beheersing van die rentelasten wordt ingezet. De beheersing richt zich allereerst op de lopende leningenportefeuille

waarmee de huidige activiteiten worden gefinancierd, toegespitst op renteherziening (conversie) en herfinanciering. In tweede instantie ziet de beheersing van de rentelasten ook toe op toekomstige (nieuwe) financieringen van toekomstige activiteiten.

Beheersing van rentelasten is te onderscheiden naar het primaire product en het afgeleide product. Het primaire product is een overeenkomst van lening naar type, in combinatie met een afspraak over de rentevergoeding naar tarief en tijdstippen van betaling. Het afgeleide product, een derivaat, is een afzonderlijke overeenkomst die niet inspeelt op de lening zelf maar op de rentelasten (de kasstroom) daarvan.

De activiteiten tot beheersing zijn uitgewerkt in het treasurybeleid.

In algemene zin gaat het om de beheersing van de inkomende en uitgaande kasstromen. Daarvoor is een toegesneden begroting en bewaking daarvan van groot belang. Uitgangspunten zijn voorts:

- Zo veel mogelijk intern financieren;
- Loan to value van maximaal 65%;
- Waarborgen van de toegang tot de geld- en kapitaalmarkt. In die zin behoort te allen tijde aan de eisen van het WSW te worden voldaan.

Meer specifiek is de gedeeltelijke financiering met zogenaamde rollover-leningen. Deze leningen kennen naast een (variabele) hoofdsom, meerjaarlijks een rente-conversie. Om die reden zijn in het verleden derivaten gesloten, caps, floors en 1 renteswap. Deze derivaten kennen een stortingsverplichting indien een afgesproken threshold van in totaal € 10 miljoen wordt overschreden. Dat is tot nu toe niet gebeurd. Het volume van de rollover-

leningen bedraagt € 55,5 miljoen.

De looptijd van de derivaten is geheel gekoppeld met de betreffende leningen.

In december 2012 is door het CFV een stresstest uitgevoerd. Actium heeft die test met glans doorstaan. Dat betekent dat Actium het effect van een rentedaling van 2% (bepalend voor de omvang van de stortingsverplichting) kan dragen.

2. Overheidsingrijpen

Keer op keer worden corporaties met ingrepen van de overheid geconfronteerd. Eén van deze ingrepen betreft het meer en meer toesnijden op kerntaken, bekrachtigd door het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009. Dat heeft invloed op het toewijzingsbeleid en op zijn minst een administratieve scheiding tussen DAEB- en Niet-DAEB-bezit. Dit onderscheid heeft consequenties voor de financiering

van de diverse soorten van bezit.

De toespitsing op kerntaken is medio september 2013 nog eens vastgelegd in een brief aan de Tweede Kamer.

Een maatregel die fors ingrijpt op zowel de huurder als de corporatie is de verhuurdersheffing. Met ingang van 2013 moet de huursector een jaarlijkse afdracht aan het Rijk voldoen die uiteindelijk, volgens de meest recente berichten, oploopt naar € 1,98 miljard (prijsspeil 2013). Het aandeel voor de woningcorporaties zal in 2017 zijn opgelopen tot € 1,7 miljard.

Voorcalculatorisch is hiermee voor Actium een afdracht gemoeid van € 8,6 miljoen in 2014 tot € 12,9 miljoen in 2023. In NCW (Netto Contante Waarde) in euro's van 2013 gaat het over de restant levensduur om een totaal van € 198 miljoen.

Voor de huurders betekent de invoering van de verhuurdersheffing een additionele huurverhoging van

minimaal 1,5% bovenop de jaarlijkse inflatoire verhoging. Dat surplus is vanaf 2013 voor 4 jaar ingerekend; daarna is van inflatoire huurverhogingen uitgegaan. 2013 meegerekend komt de compensatie in huuropbrengsten in NCW en in euro's van 2013 uit op ongeveer € 77 miljoen. Het tekort ad € 121 miljoen moet door eigen maatregelen zoals efficiency, huurharmonisatie en verkoopopbrengsten worden gedekt.

Bij brief van 19 september 2013 is de Tweede Kamer opnieuw over de invoering van de verhuurdersheffing geïnformeerd. Daarbij komt de heffing vanaf 2017 uit op € 775 per woning per jaar. Tot dan toe kwam de basis vanaf 2017 uit op € 640 per woning per jaar. Deze ophoging met € 135 per woning per jaar heeft in contante waarde per 1 januari 2014 een nadelige invloed van € 33 miljoen.

Het ministerie van Wonen en Rijks-

dienst heeft het voornemen het woningwaarderingstelsel aan te passen. De belangrijkste wijziging is de toevoeging van punten op basis van de WOZ-waarde, berekend per vierkante meter van de woning. Die punten komen in plaats van de punten voor de woonomgeving en woonvorm. Volgens de brief aan de Staten-Generaal leidt de aanpassing nauwelijks tot schokeffecten en blijft het niveau van de maximale huren landelijk gelijk. Ook voor Drenthe en Friesland worden geen grote verschuivingen verwacht. Volgens de berekeningen, gebaseerd op aannames van ABF, betekent dit voor Actium een lichte daling van het gemiddeld aantal punten (3) en daarmee een lichte daling van het gemiddelde van de maximaal toegestane huur (+/- € 20). De afstand tussen de huidige huren en de maximale huren wordt iets kleiner, waardoor de ruimte voor huurharmonisatie ook verkleind.

In het kader van de duurzaamheid zette het voorgaande kabinet in op regulering van de huurprijs in relatie tot het aan een woning toegekende energielabel. Ook dit kabinet hecht aan verduurzaming. In het akkoord dat in september met Aedes is gesloten, zullen voor energiemaatregelen na de huidige kabinetsperiode middelen ter beschikking komen, te weten 200 miljoen in 2018 en 200 miljoen in 2019.

Overigens is de herziening van de Woningwet, waarin maatregelen zullen worden verankerd, nog niet afgerond. Hierdoor blijft nog de nodige onzekerheid bestaan.

3. Aard van het bezit

Het woningbezit behoort nagenoeg geheel tot de DAEB-categorie. Daarbinnen heeft grondgebonden bezit sterk de overhand; van het totaal aantal woongelegenheden ongeveer 63%. Regionaal gezien past dat percentage; landelijk ligt dat

percentage ongeveer 20% lager. Van het totaal aantal woongelegenheden is bijna 31% ofwel ruim 4.950 eenheden meergezins. Ruim een derde deel daarvan heeft geen lift. Ongeveer 8.000 woningen zijn nu ouder dan 40 jaar. De hier genoemde kenmerken van het woningbezit hebben invloed op de onderhoudsactiviteiten en indiceren ook de noodzaak tot renovaties. Uit oogpunt van kwaliteit zijn vanaf 2014 renovaties ingerekend voor ongeveer € 88 miljoen voor een periode van 10 jaar.

Ruim 47% ofwel ongeveer 7.000 woningen bevinden zich in het landelijk gebied. Krimpverwachting betreft met name het landelijk gebied en concentreert zich daar waar ook weinig voorzieningen voorhanden zijn. En ook in ons werkgebied valt de trek naar verstedelijkt gebied te constateren. Deze omstandigheden kleuren het strategisch voorraadbeleid verder in.

Ultimo 2013 beschikt Actium over 637 eenheden in verzorgingshuizen en 308 eenheden bijzondere woonvormen. Zorgconcepten en regelgeving daaromtrent zijn de laatste jaren sterk veranderd en zetten de zorginstellingen onder soms forse druk. Dat heeft ook aanmerkelijke invloed op de gebouwen, zeker indien die van oudere datum zijn, en de verhuurbaarheid daarvan. Om reden van die kwetsbaarheid is de levensduur van alle eenheden in verzorgingshuizen teruggebracht tot 30 jaar. De levensduur van de eenheden bijzondere woonvormen is gelijk gehouden aan die van woningen; de eenheden bijzonder woonvormen zijn in het algemeen relatief eenvoudig naar een woning te transformeren.

Actium beschikt over een aantal grondposities waaronder ongeveer 50 ha landbouwgrond (2 kavels). Ultimo 2012 waren dat 16 kavels in stedelijk

gebied die voor getaxeerde waarde van in totaal ongeveer € 6 miljoen in de balans zijn opgenomen.

Vanuit het verleden is ook nog sprake van een voorraad woningen die direct voor de verkoop zijn gebouwd. Ultimo 2012 betreft dat 32 woningen die voor € 4,8 miljoen (i.c. bijna € 149.000 per woning) in de balans zijn opgenomen. Tot en met september 2013 zijn hiervan 3 daadwerkelijk verkocht.

Ook het bedrijfsmatig vastgoed kan eenheden met een zorggerelateerde functie bevatten, afhankelijk van het feitelijk gebruik. Het niet-DAEB vastgoed heeft binnen Actium geen belangrijke betekenis en conform missie en visie zal deze categorie vastgoed worden afgebouwd.

Een andere categorie 'bezit' betreft de woningen verkocht onder voorwaarden. Dergelijke woningen zijn nog als vastgoedbelegging in de

balans opgenomen aangezien niet alle rechten op de koper zijn overgegaan. Eind 2012 betreft dit 62 woningen met een waarde van bijna € 7,8 miljoen. Hiertegenover bedraagt de eveneens in de balans opgenomen terugkoopverplichting € 7,9 miljoen. In 2013 is deze categorie bezit uitgebreid tot 82 woningen (stand oktober 2013). In de investeringsportefeuille staan nog 38 van dergelijke woningen begroot. Bovendien zijn er in de verkoopvijver nog 32 woningen gelabeld onder “koopgarant”.

4. Regelgeving

Al eerder in deze paragraaf is de herziening van de Woningwet aan de orde gebracht. Een andere aanpassing met gevolgen voor de verslaggeving betreft de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. De Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, in bijzonder RJ 645, noodzaken onder meer tot een keuze voor het vastgoed, bedrijfsmiddel of belegging.

Die keuze is bepalend voor de wijze waarop vastgoed in de balans wordt gewaardeerd.

Actium ziet het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel en waardeert dit vastgoed in exploitatie vanaf 2012 op de bedrijfswaarde. Het commercieel vastgoed is vanaf 2012 op de marktwaarde (in verhuurde staat) gewaardeerd.

Voor 2014 is in de sfeer van de winst-en verliesrekening een eerste onderscheid naar DAEB- en Niet-DAEB-bezit gemaakt. Vanaf 2015 is een administratieve splitsing van DAEB en Niet-DAEB bezit verplicht.

5. Financierbaarheid

Financierbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is cruciaal voor de continuïteit. Toetsen daarvoor zijn:

- De rentedekkingsgraad;
- Loan to value;
- Solvabiliteit

Al deze aspecten zijn hiervoor aan de orde gekomen.

Belangrijk getal voor sturing is met name de loan to value. Druk op dat getal ontstaat intern door de ambities. Extern wordt druk veroorzaakt door ingrepen van de overheid, met name de voorgenomen scheiding van DAEB- en Niet DAEB-bezit en de verhuurdersheffing. De toets aan loan to value kent zoals in het hoofdstuk financiële continuïteit uiteen gezet twee ingangen. Op grond van de norm van het WSW bedraagt het financieringsplafond (als basis voor borgstelling) ingaande 2014 € 0,9 miljard. Dat getal is 50% van de voorgerecalculeerde WOZ-waarde van het DAEB-bezit per 1 januari 2014; voor 2012 en 2013 zijn waardedalingen van 6,3% respectievelijk 5% gehanteerd. Dat financieringsplafond is naar de behoefte voor de komende 10 jaar ruimschoots toereikend.

Ook het investeringsprogramma is tegen het licht gehouden. Voor de begrotingsperiode van 10 jaar

is gerekend met een productie van gemiddeld 130 woningen per jaar. Het zwaartepunt ligt duidelijk in de eerstkomende jaren. Ten slotte zijn forse bezuinigingen op de interne organisatie ingerekend.

Voorinzicht in het financieringsverloop, reguliere aflossingen, aflossingen ineens en (her)financieringen wordt verwezen naar het treasury jaarplan waarin ook het meerjarenperspectief is opgenomen.

6. Interne organisatie

In het ondernemingsplan 2013-2017 zijn ook opgaven voor de interne organisatie geformuleerd. Kortweg betreft dat de noodzaak tot verbetering van de bedrijfsvoering, interne sturing en verdergaande organisatieontwikkeling. Deze opgaven hebben ook bedding in het BBSH waarin een sobere en doelmatige bedrijfsvoering wordt voorgestaan wat aansluit

bij politieke en maatschappelijke opvattingen.

In de bedrijfsvoering staan begrippen als kasstroomsturing en risicomanagement centraal. Dat beïnvloedt ook het investeringsniveau. Bij de interne sturing is het doel tot een toegesneden monitoring van de bedrijfsprestaties te komen. Voor de accenten van het voorgestane beleid wordt aangesloten bij het ondernemingsplan. Het is evident dat ook de ICT hierin een rol speelt. De gewenste organisatieontwikkeling concentreert zich op het bevorderen van integraal management, professioneel gedrag en persoonlijke ontwikkeling alsook het stroomlijnen van processen. Verbeteringen in de interne organisatie zijn in de lijn van het ondernemingsplan gericht op een reductie van de formatieomvang met 25 fte in 2017 ten opzichte van 2013.

Initiatieven zijn dus benoemd in het ondernemingsplan. Nadere uitwerking is ter hand genomen en de reductie van de formatie is al in de meerjarenbegroting vertaald. Die reductie, voorgerecalculeerd op een jaarlijks effect van € 1,6 miljoen, kent naast overige ingrepen tot € 0,4 miljoen een taakstellend karakter.



BEGROTING 2014

Winst-en verliesrekening 2014

	Begroting	Begroting	Werkelijk
Bedragen x € 1.000	2014	2013	2012
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	91.267	87.512	83.425
Opbrengsten servicecontracten	2.303	2.136	703
Overheidsbijdragen	57	61	168
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.623	7.031	7.501
Resultaat projecten in opdracht van derden	0	0	385
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	523	726	1.428
Overige bedrijfsopbrengsten	783	118	536
Som der bedrijfsopbrengsten	101.556	97.585	94.146
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijving materiële vaste activa	29.222	34.924	33.577
Overige waardeveranderingen immat. vaste activa en vastgoedportefeuille	-85	-221	-11.758
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	0	307	455
Erfpacht	22	21	21
Lonen en salarissen	9.052	9.245	9.134
Sociale lasten	1.355	1.128	1.242
Pensioenlasten	1.588	1.648	1.560
Onderhoudslasten	16.564	23.898	19.059

	Begroting	Begroting	Werkelijk
Bedragen x € 1.000	2014	2013	2012
Leefbaarheid	568	693	480
Lasten servicecontracten	2.459	2.268	642
Overige bedrijfslasten	21.349	15.202	10.057
Som der bedrijfslasten	82.094	89.113	64.469
Niet gerealiseerde waardeveranderingen			
vastgoedbeleggingen	-249	0	-3.036
Realisatie herwaarderingsreserve	11.647	17.731	14.681
Bedrijfsresultaat	30.860	26.203	41.321
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0	39
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0	0	4
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	596	772	1.294
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.938	18.931	17.249
Saldo financiële baten en lasten	16.342	18.159	15.990
Resultaat voor belastingen en deelnemingen	14.518	8.044	25.331
Belastingen	2.801	0	-3.148
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0	-9
Resultaat na belastingen na deelnemingen	11.717	8.044	28.470

b.1. Winst-en verliesrekening DAEB-bezit

	Begroting
Bedragen x € 1.000	2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	
Huuropbrengsten	89.861
Opbrengsten servicecontracten	2.181
Overheidsbijdragen	55
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.617
Resultaat projecten in opdracht van derden	0
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	434
Overige bedrijfsopbrengsten	772
Som der bedrijfsopbrengsten	99.920
BEDRIJFSLASTEN	
Afschrijving materiële vaste activa	29.222
Overige waardeveranderingen immat. vaste activa en vastgoedportefeuille	383
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	0
Erfpacht	22
Lonen en salarissen	8.939
Sociale lasten	1.338
Pensioenlasten	1.568
Onderhoudslasten	16.398
Leefbaarheid	560

	Begroting
Bedragen x € 1.000	2014
Lasten servicecontracten	2.428
Overige bedrijfslasten	21.211
Som der bedrijfslasten	82.069
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	0
Realisatie herwaarderingsreserve	11.647
Bedrijfsresultaat	29.498
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	596
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.938
Saldo financiële baten en lasten	16.342
Resultaat voor belastingen en deelnemingen	13.156
Belastingen	2.797
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0
Resultaat na belastingen en deelnemingen	10.359

b.2. Winst- en verliesrekening Niet DAEB-bezit

	Begroting
Bedragen x € 1.000	2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	
Huuropbrengsten	1.407
Opbrengsten servicecontracten	122
Overheidsbijdragen	2
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6
Resultaat projecten in opdracht van derden	0
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	89
Overige bedrijfsopbrengsten	9
Som der bedrijfsopbrengsten	1.635
BEDRIJFSLASTEN	
Afschrijving materiële vaste activa	0
Overige waardeveranderingen immat. vaste activa en vastgoedportefeuille	-468
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	0
Erfpacht	0
Lonen en salarissen	114
Sociale lasten	17
Pensioenlasten	20
Onderhoudslasten	165
Leefbaarheid	7

	Begroting
Bedragen x € 1.000	2014
Lasten servicecontracten	31
Overige bedrijfslasten	139
Som der bedrijfslasten	25
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-249
Realisatie herwaarderingsreserve	0
Bedrijfsresultaat	1.361
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0
Saldo financiële baten en lasten	0
Resultaat voor belastingen en deelnemingen	1.361
Belastingen	4
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0
Resultaat na belastingen en deelnemingen	1.357

C. Winst- en verliesrekening per sector

c.1. Bestuur

Bedragen x € 1.000	Begroting	Begroting	
	2014	2013	Werkelijk 2012
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	0	0	0
Opbrengsten servicecontracten	0	0	0
Overheidsbijdragen	0	0	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0
Resultaat projecten in opdracht van derden	0	0	0
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	0	0	50
Som der bedrijfsopbrengsten	0	0	50
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijving materiële vaste activa	0	0	0
Overige waardeveranderingen immat. vaste activa en vastgoedportefeuille	0	0	0
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	0	0	0
Erfpacht	0	0	0
Lonen en salarissen	1.129	383	384
Sociale lasten	62	48	31
Pensioenlasten	92	68	83
Onderhoudslasten	0	0	0
Leefbaarheid	0	0	0
Lasten servicecontracten	0	0	0

	Begroting 2014	Begroting 2013	Werkelijk 2012
Bedragen x € 1.000			
Overige bedrijfslasten	11.859	4.409	772
Som der bedrijfslasten	13.142	4.909	1.270
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	0	0	0
Realisatie herwaarderingsreserve	0	0	0
Bedrijfsresultaat	-13.142	-4.909	-1.220
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0	0
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0	0
Totaal financiële baten en lasten (per saldo last)	0	0	0
Resultaat voor belastingen en deelnemingen	-13.142	-4.909	-1.220
Belastingen	0	0	0
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0	0
Resultaat na belastingen en deelnemingen	-13.142	-4.909	-1.220

c.2. Wonen

Bedragen x € 1.000	Begroting	Begroting	
	2014	2013	Werkelijk 2012
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	91.267	87.512	83.425
Opbrengsten servicecontracten	2.303	2.136	703
Overheidsbijdragen	0	0	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.623	8.053	7.501
Resultaat projecten in opdracht van derden	0	0	0
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	109	118	145
Som der bedrijfsopbrengsten	100.302	97.819	91.774
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijving materiële vaste activa	0	0	0
Overige waardeveranderingen immat. vaste activa en vastgoedportefeuille	0	0	0
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	0	307	455
Erfpacht	22	21	21
Lonen en salarissen	2.454	2.814	2.739
Sociale lasten	395	352	391
Pensioenlasten	449	521	457
Onderhoudslasten	0	0	0
Leefbaarheid	568	693	480
Lasten servicecontracten	2.459	2.268	642

Bedragen x € 1.000	Begroting	Begroting	
	2014	2013	Werkelijk 2012
Overige bedrijfslasten	5.130	6.480	5.418
Som der bedrijfslasten	11.477	13.456	10.603
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	0	0	0
Realisatie herwaarderingsreserve	0	0	0
Bedrijfsresultaat	88.825	84.363	81.170
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0	0
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0	0
Totaal financiële baten en lasten (per saldo last)	0	0	0
Resultaat voor belastingen en deelnemingen	88.825	84.363	81.170
Belastingen	0	0	0
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0	0
Resultaat na belastingen en deelnemingen	88.825	84.363	81.170

c.3. Onderhoud

Bedragen x € 1.000	Begroting	Begroting	
	2014	2013	Werkelijk 2012
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	0	0	0
Opbrengsten servicecontracten	0	0	0
Overheidsbijdragen	0	0	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0
Resultaat projecten in opdracht van derden	0	0	0
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	674	0	162
Som der bedrijfsopbrengsten	674	0	162
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijving materiële vaste activa	0	0	0
Overige waardeveranderingen immat. vaste activa en vastgoedportefeuille	0	0	0
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	0	0	0
Erfpacht	0	0	0
Lonen en salarissen	2.611	2.750	2.627
Sociale lasten	419	343	392
Pensioenlasten	500	523	479
Onderhoudslasten	16.564	23.898	19.059
Leefbaarheid	0	0	0
Lasten servicecontracten	0	0	0

Bedragen x € 1.000	Begroting	Begroting	
	2014	2013	Werkelijk 2012
Overige bedrijfslasten	793	618	553
Som der bedrijfslasten	20.887	28.132	23.110
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	0	0	0
Realisatie herwaarderingsreserve	0	0	0
Bedrijfsresultaat	-20.213	-28.132	-22.948
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0	0
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0	0
Totaal financiële baten en lasten (per saldo last)	0	0	0
Resultaat voor belastingen en deelnemingen	-20.213	-28.132	-22.948
Belastingen	0	0	0
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0	0
Resultaat na belastingen en deelnemingen	-20.213	-28.132	-22.948

c.4. Bedrijfsdiensten

Bedragen x € .000	Begroting 2014	Begroting 2013	Werkelijk 2012
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	0	0	0
Opbrengsten servicecontracten	0	0	0
Overheidsbijdragen	57	61	168
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0
Resultaat projecten in opdracht van derden	0	0	0
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	0	0	179
Som der bedrijfsopbrengsten	57	61	347
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijving materiële vaste activa	29.222	34.924	33.577
Overige waardeveranderingen immat. vaste activa en vastgoedportefeuille	-3.783	-9.549	-34.545
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	0	0	0
Erfpacht	0	0	0
Lonen en salarissen	1.936	2.333	2.472
Sociale lasten	330	265	302
Pensioenlasten	350	358	356
Onderhoudslasten	0	0	0
Leefbaarheid	0	0	0
Lasten servicecontracten	0	0	0

Bedragen x € .000	Begroting 2014	Begroting 2013	Werkelijk 2012
Overige bedrijfslasten	3.335	3.339	3.152
Som der bedrijfslasten	31.389	31.670	5.313
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-249	0	-3.036
Realisatie herwaarderingsreserve	11.647	17.731	14.681
Bedrijfsresultaat	-19.934	-13.878	6.678
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0	39
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0	0	4
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	248	275	1.294
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.938	18.931	17.249
Totaal financiële baten en lasten (per saldo last)	16.690	18.656	15.989
Resultaat voor belastingen en deelnemingen	-36.624	-32.534	-9.311
Belastingen	2.801	0	-3.148
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0	-9
Resultaat na belastingen en deelnemingen	-39.425	-32.534	-6.173

c.5. Projectontwikkeling

Projecten

Bedragen x € 1.000	Begroting 2014	Begroting 2013	Werkelijk 2012
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	0	0	0
Opbrengsten servicecontracten	0	0	0
Overheidsbijdragen	0	0	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	-1.022	0
Resultaat projecten in opdracht van derden	0	0	385
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	523	726	1.428
Overige bedrijfsopbrengsten	0	0	0
Som der bedrijfsopbrengsten	523	-296	1.813
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijving materiële vaste activa	0	0	0
Overige waardeveranderingen immat. vaste activa en vastgoedportefeuille	3.698	9.328	22.786
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	0	0	0
Erfpacht	0	0	0
Lonen en salarissen	923	964	911
Sociale lasten	149	120	125
Pensioenlasten	197	178	185
Onderhoudslasten	0	0	0
Leefbaarheid	0	0	0
Lasten servicecontracten	0	0	0
Overige bedrijfslasten	233	356	162

Bedragen x € 1.000	Begroting 2014	Begroting 2013	Werkelijk 2012
Som der bedrijfslasten	5.199	10.946	24.170
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	0	0	0
Realisatie herwaarderingsreserve	0	0	0
Bedrijfsresultaat	-4.676	-11.242	-22.356
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0	0
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	348	497	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0	0
Totaal financiële baten en lasten (per saldo last)	-348	-497	0
Resultaat voor belastingen en deelnemingen	-4.328	-10.745	-22.356
Belastingen	0	0	0
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0	0
Resultaat na belastingen en deelnemingen	-4.328	-10.745	-22.356

8.d. Waarderingsgrondslagen

Inleiding

De hiervoor opgenomen winst- en verliesrekeningen hebben als doel om naar de aangegeven gezichtpunten inzicht te geven in de met de exploitatie gemoeide baten en lasten.

Het onderscheid in DAEB-bezit en Niet-DAEB-bezit berust op de voorgenen scheidings die vooralsnog in ieder geval administratief tot stand moet worden gebracht. De opgenomen baten en lasten van Niet-DAEB-bezit zijn primair gebaseerd op de zogenoemde directe kostenmethode (direct complexgebonden). Alle financiering met vreemd vermogen is gerelateerd aan de garantiestructuur aan het DAEB-bezit toegerekend. Dit betekent dat voor het Niet-DAEB-bezit geen rentelasten zijn opgenomen. De zogenaamde kosten van algemeen beheer zijn evenredig (naar gewogen eenheden) aan het bezit toegerekend.

De begroting is verder verdeeld naar sector en dus naar de verantwoordelijke manager. De functie van vastgoedeigenaar is niet expliciet bij één van de sectoren ondergebracht.

De calculatie van afschrijvingen geschiedt binnen Bedrijfsdiensten. Om die reden zijn de afschrijvingslasten i.c.m. de realisatie van de herwaardering bij Bedrijfsdiensten

ondergebracht. Dat geldt ook voor de financiële baten en lasten en de vennootschapsbelasting.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille komen bij Projectontwikkeling tot uitdrukking. Indien mutaties tijdens de exploitatie optreden, geschiedt verantwoording bij de calculerende sector Bedrijfsdiensten.

Algemeen

Het resultaat is bepaald met inachtneming van de waarderingsgrondslagen zoals die voor de activa en passiva worden gehanteerd. 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 de derving wegens leegstand en oninbaarheid. De huren zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften rondom de jaarlijkse huurverhoging (voor woningen, woonwagens, standplaatsen, parkeergelegenheden en bergingen per 1 juli).

Bij in exploitatieneming wordt de huurprijs vastgesteld op basis van interne uitgangspunten en volgens van toepassing zijnde wettelijke voorschriften.

Overig vastgoed kent net als woningen verhoging per 1 juli en, waar van toepassing, verhoging per contractueel vastgelegde datum.

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Verantwoord zijn de overheidsbijdragen op grond van het BWS.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post bevat de behaalde opbrengsten die voortvloeien uit de verkoop van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) verminderd met 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.

Deze post bevat ook de behaalde opbrengsten van verkocht vastgoed dat direct voor de verkoop is vervaardigd 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. Verkoop van woningen onder voorwaarden komt niet in het resultaat tot uitdrukking. Hier is gelet op de toegepaste voorwaarden, de belangrijkste economische voor- en nadelen worden niet aan de koper overgedragen, immers geen sprake van verkoop maar van een financieringstransactie.

Resultaat projecten in opdracht van derden

Voor zover in opdracht van derden projecten worden gerealiseerd (i.e. vastgoed direct bestemd voor verkoop) 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 tot uitdrukking gebracht. 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 plaats tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt 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, 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.

Voor zover voor het vastgoed bestemd voor verkoop nog niet daadwerkelijk is verkocht, geschiedt de verantwoording van de betreffende uitgaven in de balans als voorraad, meer specifiek de post: "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop"

Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf

Onder deze post wordt de bemoeienis van Projectontwikkeling met investeringsprojecten tot uitdrukking gebracht.

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 zijn te onderscheiden naar het sociaal vastgoed in exploitatie en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

De afschrijvingen op het sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde aan het begin van het boekjaar waarop de grondkosten in mindering zijn gebracht. 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. De afschrijvingen op onroerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur; die gebruiksduur is gelijkgesteld aan dat wat fiscaal aanvaardbaar is. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Hieronder worden afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen van immateriële vaste activa en sociaal vast-

goed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Daarnaast worden hieronder waardeveranderingen verantwoord van het sociaal vastgoed in exploitatie, in geval en voor zover voor dat sociaal vastgoed geen sprake is van een eerder in het eigen vermogen opgenomen ongerealiseerde waardeinstijging (herwaardering).

Bijzondere waardevermindering van vlottende activa

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

Lonen en salarissen

Onder deze post worden de lonen en salarissen van het personeel, de kosten van inhuur en ontvangen ziektegeden verantwoord. Lonen en salarissen berusten op de overeengekomen arbeidsvoorwaarden.

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 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, waar de pensioenregeling is ondergebracht, bestaat 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 en op grond van de toegepaste componentenmethode niet tot activering wordt overgegaan. Het betreft de kosten voor het jaarlijks terugkerend service- en mutatieonderhoud, het contractonderhoud, alsmede het planmatig-/ cyclisch onderhoud.

De lasten van de eigen organisatie die met onderhoud, met name het service- en mutatieonderhoud, zijn verbonden (de onderhoudsdienst c.a.) worden verantwoord onder de posten lonen en salarissen en de overige bedrijfslasten. De bemoeienis van de onderhoudsdienst wordt gebruikmakend van bij de begroting bepaald uurtarief afzonderlijk tot uitdrukking gebracht (bijtelling is gelijk aan aftrekpost).

Eventuele voorraadverschillen (inzake klein materiaal) worden ook onder de onderhoudslasten tot uitdrukking gebracht.

Leefbaarheid

Leefbaarheidsuitgaven onderscheiden zich naar fysieke ingrepen en sociale activiteiten.

Lasten servicecontracten

Lasten van servicecontracten omvatten de verrichte dienstverlening naast de verhuur van ruimten. Voor zover geen sprake van doorberekenbaarheid is, worden deze lasten afzonderlijk verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten bevatten enerzijds kosten die rechtstreeks aan de complexen in exploitatie zijn toe te rekenen. Dat betreft kortweg de verzekeringen en de belastingen. Anderzijds bevatten de overige bedrijfslasten uitgaven die met de organisatie zijn verbonden maar niet direct aan de complexen in exploitatie kunnen worden gekoppeld. Deze lasten kunnen tot de zogenoemde kosten van algemeen beheer worden gerekend.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Voor zover sprake is van commercieel vastgoed geschiedt waardering tegen marktwaarde en komen jaarlijkse waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening tot uitdrukking.

Dit betreft woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en bedrijfsmatig onroerend goed als ook de woningen verkocht onder voorwaarden.

Onderdeze post worden ook eventuele afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegeven juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Jaarlijkse waardeveranderingen van het commercieel vastgoed en woningen verkocht onder voorwaarden worden voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

Realisatie herwaarderingsreserve

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op de bedrijfswaarde daarvan. Op die bedrijfswaarde wordt, uitgezonderd de grondkosten, naar tijdsgelang afgeschreven.

Bij de eerste waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie op de bedrijfswaarde is in veel gevallen een herwaardering ontstaan die onderdeel uitmaakt van de overige reserves.

Afschrijving op de boek(= bedrijfs)waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie brengt met zich mee dat de eenmaal verantwoorde herwaardering, eveneens naar tijdsgelang, tot realisering (=vrijval) komt. Deze realisatie wordt afzonderlijk tot uitdrukking gebracht.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Waardeveranderingen financiële vaste activa

Hier wordt de afschrijving van de financiële instrumenten verantwoord. De afschrijving geschiedt lineair. Overigens wordt bij de financiële instrumenten kostprijs hedge accounting toepast. Marktwaarde en mogelijke verandering daarvan komen dan niet in de winst- en verliesrekening tot uitdrukking.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

Hieronder worden alle lasten die samenhangen met de leningenportefeuille en voortvloeiend uit rekening-courantkrediet 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 worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt 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.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille onderscheidt sociaal vastgoed en commercieel vastgoed.

Het sociaal vastgoed is gewaardeerd op de bedrijfswaarde. In hoofdstuk 4 en bijlage 1 zijn de daarbij te hanteren uitgangspunten gedefinieerd. Voor de in de berekening te hanteren parameters wordt ook verwezen naar de in bijlage 4 opgenomen parameters meerjarenbegroting 2014.

Het commercieel vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde (in verhuurde staat). Voor de mutatie van deze waarde per jaar gelden de volgende percentages:

2013	- 5%
2014	- 2%
Vanaf 2015	+ 2%

8.e. Toelichting per post

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

Het betreft hier de huuropbrengsten gebaseerd op de prognose 2013 alsmede de effecten van de wijzigingen die zich in de loop van 2014 naar verwachting voordoen.

De algemene huurverhoging gaat in op 1 juli. Het percentage waarmee de huur verhoogd wordt, is gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de (wettelijk) toegestane verhogingen, bestaande uit de inflatie en een toeslag per inkomensgroep. Voor 2013 is gerekend met een inflatie van 2,75% en een gemiddelde toeslag van 1,65%, totaal dus 4,4%. Voor de overige mutaties is aangehouden een peildatum van 1 juli.

Startmoment voor de bepaling van de huuropbrengsten is de stand van de maandhuren per 30 september 2013.

Het begrote bedrag komt als volgt tot stand (bedragen x € 1.000):

Totale huuropbrengsten	91.027
Huurverhoging per 1 juli 2014 (4,4% voor woningen)	1.780
Huurharmonisatie bij mutatie op basis van een gemiddelde mutatiegraad van 8%	360
Extra huuropbrengsten door oplevering nieuwbouw vhe's	148 600
Minder opbrengsten door sloop 218 vhe's	- 490
Minder opbrengsten door verkopen 80 vhe's	- 210
Overige	- <u>23</u>
Verwachte huuropbrengsten 2014	<u>93.044</u>

Huurderving

Huurderving is in feite een correctie op de huuropbrengsten. Huurderving ontstaat doordat verwachte huren om allerlei redenen (leegstand door bijvoorbeeld mutatie of oplevering) niet kunnen worden geïncasseerd. Voor 2014 is hiervoor een norm aangenomen van 1% van de totale huursom. Daarnaast wordt een deel van de huren als oninbaar aangemerkt, aanname 0,5%. De totale derving komt hierbij dan uit op 1,5% van de huuropbrengsten.

Daarnaast wordt rekening gehouden met derving vanwege

het feit dat de woning gelabeld is voor sloop. Gerekend is met een gestaffeld percentage, oplopend naar 100% in het 4de jaar, het sloopjaar.

Totaal is gerekend met een huurderving in 2014 van € 1,8 mln.

De netto huuropbrengsten zijn dan (bedragen x € 1.000):

Verwachte huuropbrengsten	93.044
Huurderving	<u>1.777</u>
Netto huuropbrengsten	<u>91.267</u>

Opbrengsten servicecontracten

Voor de levering van goederen en diensten worden servicecontracten afgesloten (bijv. schoonmaakkosten of energiekosten). Deze contractkosten worden bij de maandelijkse huur als voorschot in rekening gebracht. De servicecontracten zijn onder te verdelen in verrekenbare en niet verrekenbare vergoedingen, waarbij in het geval van verrekenbare vergoedingen, na afloop van het jaar een verrekening plaats vindt voor de werkelijk gemaakte kosten. De totale opbrengsten zijn begroot op € 2,3 mln, de lasten € 2,5 mln.

Overheidsbijdragen

Dit betreft BWS-subsidies van de overheid, die volgens de beschikking in 2015 eindigen.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2014 verwacht Actium 80 woningen ter verkopen.

Het resultaat is als volgt opgebouwd (bedragen x € 1.000):

Opbrengst verkopen 80 vhe's à € 110.000	8.800
Verkoopkosten:	
Leegstand	450
Taxatiekosten	56
Bouwkundige rapporten	38
Kadaster	54
Makelaarscourtage	116
Notaris	10
Verkoopstimulerende maatregelen	60
Verkoopbevorderend onderhoud	78
Mutatieonderhoud verkoop	
(verschuiving vanuit onderhoud)	233
Promotiekosten	<u>18</u>
Totaal	1.113
Boekwaarde	<u>1.064</u>
Verkoopresultaat	<u>6.623</u>

Geactiveerde productie eigen bedrijf

Onder deze post worden de kosten begroot die volgen uit de uren die de projectleiders besteden aan directievoering en toezicht. Deze kosten worden aan de projecten toegerekend. Gerekend wordt met een norm per opgeleverde vhe van € 3.735.

In 2014 worden 148 eenheden opgeleverd.

Overige bedrijfsopbrengsten

Het betreft hier vergoedingen die worden gekregen voor geleverde of te leveren diensten, anders dan o.b.v. service-contracten.

De belangrijkste posten zijn (bedragen x € 1.000):

Inschrijfgeld	64
Serviceonderhoud	79
Mutatieonderhoud	346
WMO aanpassingen	115
Verzekeringen	100
Overige	79
Totaal	783

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen

De afschrijvingen op basis van minimum waardering zijn als volgt (bedragen x € 1.000):

	2014	2013
Afschrijvingen	29.222	34.924
Activa ten dienste van de exploitatie	<u>2.562</u>	<u>2.266</u>
Sociaal vastgoed in exploitatie	26.660	32.658
Realisatie herwaarderingsreserve	<u>-11.647</u>	<u>-17.731</u>
Totaal afschrijvingen minimum waardering	15.013	14.927

Overige waardeverandering immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

Naast de afschrijvingslasten worden hier ook de verliezen begroot als gevolg van de goedgekeurde initiatiefdocumenten, de zogenaamde ORT.

De opbouw van deze post is als volgt (bedragen x € 1.000):

	2014	2013
Afwaardering wegens onrendabel deel sociaal vastgoed in ontwikkeling	3.698	9.328
Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	<u>- 3.783</u>	<u>-14.462</u>
Totaal	- 85	- 5.134

De ORT betreft project 1133 Assen, Havenkwartier.

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenpremie

De loonkosten zijn gebaseerd op de volgende formatie (in fte's):

Directie	1
Strategie & Beleid	2
Control	1
Wonen	51
Onderhoud	56
Bedrijfsdiensten	38
Projectontwikkeling	<u>15</u>
Totaal	164

De formatie in 2013 bedroeg 170 fte. Ten gevolge van maatregelen (niet opvullen van vacatures) zijn in 2014 t.o.v. die formatie al 6 fte minder ingerekend. Tot 2017 bedraagt de voorgenomen besparing op de formatie in totaal 25 fte.

De loonkosten (incl. sociale lasten en pensioenlasten) bedragen per afdeling (bedragen x € 1.000):

Directie	224
Strategie & Beleid	203
Control	113
Wonen	3.321
Onderhoud	3.530
Bedrijfsdiensten	2.568
Projectontwikkeling	<u>1.268</u>
Totaal	<u>11.227</u>

Daarbij komen nog de volgende kosten/vergoedingen

Afkoopsommen i.v.m. de reorganisatie	761
Uitzendkrachten	-
Stagiaires	46
Ontvangen ziektegeld	- 20
Detacheringen	- 18
Totaal bijkomende kosten	<u>769</u>
Totale loonkosten	<u>11.996</u>

De gemiddelde loonkosten per medewerker komen uit op een bedrag van € 68.000.

Onderhoud

Voor 2014 is het volgende onderhoud begroot (bedragen x € 1.000), ter vergelijking is 2013 vermeld:

	2014	2013
Serviceonderhoud	2.818	3.420
Mutatieonderhoud	2.372	2.860
Contractonderhoud	2.722	2.394
Planmatig onderhoud	20.757	22.361
Overig onderhoud	<u>238</u>	<u>116</u>
Totaal onderhoudsbegroting	28.907	31.151
Te activeren planmatig	11.058	5.988
Eigen onderhoudsdienst	<u>1.285</u>	<u>1.265</u>
Onderhoudslast in V&W	<u>16.564</u>	<u>23.898</u>

Met behulp van de applicatie C-storm is nu goed grip verkregen op kwantiteiten. Daarmee zijn eerdere verwachtingen fors naar beneden bijgesteld.

De onderhoudsuitgaven worden ook getoetst aan een norm per gewogen eenheid. Ten opzichte van de in het ondernemingsplan vastgelegde normen volgt van 2014 het volgende beeld:

	begroting	norm	norm
	2014	2014	2017
Serviceonderhoud	169	198	60
Mutatieonderhoud	1.566	1.640	1.200
Planmatig onderhoud	1.031	1.259	1.104
Verzekeringen/ WMO	7	7	7
Totale onderhoudslasten	1.507	1.848	1.625

Geconcludeerd kan worden dat met de onderhoudsbegroting voor 2014 al ruimschoots aan de normstelling is voldaan.

Leefbaarheid

Bij leefbaarheid wordt onderscheid gemaakt naar sociale activiteiten (wijkgebonden activiteiten voor ondersteuning van bewonersactiviteiten etc.) en fysieke activiteiten (de wijkgebonden lasten voor buurtcentra, speeltoestellen, groenvoorziening etc.). De eerste post betreft o.a. loonkosten

voor wijkbeheerders, huismeesters etc. De loonkosten m.b.t. sociale activiteiten worden in de begroting niet toegerekend aan leefbaarheid.

De kosten voor leefbaarheid zijn als volgt gespecificeerd (bedragen x € 1.000):

	2014	2013
Project "mijnbuurtassen"	225	
Bouwen aan de buurt	15	
Bewonersbegeleiding Dotterbloemstraat	15	
Nijbod (woonwagens)	22	
Smederij Hoogeveen	13	
Onderhoud omgeving en groenvoorziening	111	
Buurtbeheer algemeen	109	
Overige	<u>58</u>	
Totaal	<u>568</u>	<u>693</u>

Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn als volgt opgebouwd:

	2014	2013
Glasverzekering	127	
C.A.I.	22	
Alarmering	61	
Zorgcontract	189	
Rioolontstopping	508	
Tuinonderhoud	228	
Dienstverlening	56	
Energiekosten	835	
Schoonmaakkosten	406	
Overige	<u>27</u>	
Totaal	<u>2.459</u>	<u>2.268</u>

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt opgebouwd (bedragen x € 1.000):

	2014	2013
Beheerskosten:		
Algemene beheer en administratiekosten	1.870	2.007
Automatisering	1.085	945
Raad van Commissarissen	<u>114</u>	<u>133</u>
Totaal beheerskosten	3.069	3.085

Zakelijke lasten:

Belastingen (heffingen)	3.824	4.785
Verzekeringen	<u>243</u>	<u>152</u>
Totaal zakelijke lasten	4.067	4.937

Andere bedrijfslasten:

Overige personeelskosten	1.101	1.195
Huisvestingskosten	651	780
Contributie Aedes	110	115
Heffingen overheid	11.356	3.853
Diverse overige bedrijfslasten	<u>995</u>	<u>1.238</u>
Totaal andere bedrijfslasten	14.213	7.181
Totaal overige bedrijfslasten	<u>21.349</u>	<u>15.202</u>

Toelichting op de belangrijkste wijzigingen:

- Algemeen beheer en administratie; o.a. hogere kosten voor advies en digitalisering bezit en lagere kosten communicatie. Verder verschuivingen van kostenposten vanuit "andere bedrijfslasten" naar lasten onderhoud (€ 211k onderhoudsaandeel in de VVE-bijdrage) en naar huurderiving (€ 307k dotatie dubieuze debiteuren naar huuropbrengsten.
- Automatisering: licentiekosten nieuwe systemen (SBI,AX,GO) en centralisering ICT kosten
- Raad van Commissarissen: afbouw van 7 naar 6 commissarissen

- Belastingen: in 2013 aangenomen dat alle gemeentes rioolbelasting zouden heffen, hetgeen niet het geval is
- Overige personeelskosten: afbouw personeel
- Huisvesting: effecten nieuwe kantoorgebouw
- Heffingen overheid: saneringssteun en verhuurdersheffing

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Opbouw van deze post is als volgt (bedragen x € 1.000):

	2014	2013
Geactiveerde bouwrente	348	497
Rente liquide middelen	12	56
Overige	<u>236</u>	<u>219</u>
Totaal	596	772

Rentelasten en soortgelijke kosten

Onder deze post vallen voornamelijk de kosten die te maken hebben met de financiering van het DAEB bezit en is als volgt opgebouwd (bedragen x € 1.000):

	2014	2013
Rente schulden/leningen	16.824	18.801
WSW borgstellingsvergoeding	82	65
Overige rentelasten	<u>32</u>	<u>65</u>
Totaal	16.938	18.931

Voor de financieringslasten is in 2014 een gemiddeld rentepercentage aangehouden van 3,8%.

Belastingen

De verplichting a.g.v. de vennootschapsbelasting is voor 2014 begroot op 2,8 mln. In 2013 was de begroting ingezet op een te betalen bedrag van nihil, ervan uitgaande dat we gebruik zouden kunnen maken van fiscale afwaardering naar lagere bedrijfswaarde. Intussen zijn de uitgangspunten gewijzigd en gaan we er vooralsnog van uit dat we geen gebruik kunnen maken van dit fiscale instrument.



MEERJARENPERSPECTIEF 2014-2018

9.a. Balans op totaal niveau

	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016	Begroting 2017	Begroting 2018
Bedragen x € 1.000					
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken in exploitatie sociaal	879.134	900.745	907.011	917.654	940.202
Onroerende en roerende zaken in exploitatie commercieel	11.619	11.852	12.089	12.331	12.391
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	29.844	8.586	12.920	17.193	29.223
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	17.920	16.124	14.960	14.691	13.921
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.775	7.775	7.775	7.775	7.775
	946.292	945.082	954.755	969.644	1.003.512
Financiële vaste activa					
Deelnemingen	0	0	0	0	0
Leningen u/g	4.506	4.506	4.506	4.506	4.506
Derivaten	0	0	0	0	0
Beleggingen	0	0	0	0	0
Te vorderen subsidies overheid	49	0	0	0	0
Latente belastingvordering	4.931	4.931	4.931	4.931	4.931
	9.486	9.437	9.437	9.437	9.437
Vlottende activa					
Voorraden					
Voorraad magazijn	369	369	369	369	369
Voorraad koopwoningen incl. onderhanden werk	1.907	720	720	720	720
	2.276	1.089	1.089	1.089	1.089
Vorderingen					
Huurdebiteuren	1.341	1.391	1.438	1.482	1.515
Overige vorderingen	573	573	573	573	573
Overlopende activa	4.721	4.722	4.725	4.731	4.747
	6.635	6.686	6.736	6.786	6.835
Liquide middelen	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
TOTAAL ACTIVA	966.689	964.294	974.017	988.956	1.022.873

	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016	Begroting 2017	Begroting 2018
Bedragen x € 1.000					
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Overige reserves	80.969	94.696	111.452	117.504	125.826
Herwaarderingsreserve	367.102	370.548	372.241	372.124	375.835
	448.071	465.244	483.693	489.628	501.661
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	27.080	6.909	2.102	3.295	3.295
Voorziening jubilea en loopbaanontwikkeling	1.014	979	944	909	874
Voorziening afkoopsommen	0	0	0	0	0
	28.094	7.888	3.046	4.204	4.169
Langlopende schulden					
Leningen overheid/kredietinstellingen	450.681	456.366	461.795	469.570	475.879
Verplichtingen uit hoofde van VOV-contracten	7.869	7.869	7.869	7.869	7.869
	458.550	464.235	469.664	477.439	483.748
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en kredietinstellingen	23.232	18.185	8.872	8.942	24.552
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.597	3.597	3.597	3.597	3.597
Overige schulden en overlopende passiva	5.145	5.145	5.145	5.146	5.146
	31.974	26.927	17.614	17.685	33.295
TOTAAL PASSIVA	966.689	964.294	974.017	988.956	1.022.873

9.b. Winst en verliesrekening op totaal niveau

	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016	Begroting 2017	Begroting 2018
Bedragen x € 1.000					
BEDRIJFSOPBRENGSTEN					
Huuropbrengsten	91.267	96.556	100.261	102.637	104.996
Opbrengsten servicecontracten	2.303	2.299	2.346	2.399	2.438
Overheidsbijdragen	57	8	0	0	0
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.623	6.888	6.521	7.441	6.989
Resultaat projecten in opdracht van derden	0	0	0	0	0
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	523	1.652	236	360	526
Overige bedrijfsopbrengsten	783	807	866	1.002	1.042
Som der bedrijfsopbrengsten	101.556	108.210	110.230	113.839	115.991
BEDRIJFSLASTEN					
Afschrijving materiële vaste activa	29.222	32.028	33.041	33.555	35.478
Overige waardeveranderingen i.v.a. en vastgoedportefeuille	-85	-175	-867	12.073	7.513
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	0	0	0	0	0
Erfpacht	22	22	22	22	22
Lonen en salarissen	9.052	7.935	7.639	7.830	8.064
Sociale lasten	1.355	1.257	1.252	1.283	1.321
Pensioenlasten	1.588	1.464	1.455	1.491	1.536
Onderhoudslasten	16.564	19.055	17.800	16.866	20.163
Leefbaarheid	568	650	585	681	618
Lasten servicecontracten	2.459	2.507	2.564	2.628	2.707
Overige bedrijfslasten	21.349	22.184	22.744	23.470	22.849
Som der bedrijfslasten	82.094	86.928	86.235	99.899	100.271

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-249	233	237	242	60
Realisatie herwaarderingsreserve	11.647	12.819	13.302	13.886	14.802

Bedrijfsresultaat	30.860	34.335	37.534	28.068	30.582
--------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Waardeveranderingen financiële vaste activa	0	0	0	0	0
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0	0	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	596	1.447	446	556	704
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.938	17.569	17.640	17.885	19.058
Saldo financiële baten en lasten	16.342	16.122	17.194	17.329	18.354

Resultaat voor belastingen en deelnemingen	14.518	18.213	20.340	10.739	12.229
---	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Belastingen	2.801	4.486	3.587	4.687	3.907
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0	0	0	0

Resultaat na belastingen en deelnemingen	11.717	13.727	16.753	6.052	8.322
---	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------

9.c. Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.000	Prognosejaren				
	2014	2015	2016	2017	2018
Operationele activiteiten					
Ontvangsten:					
Huren	91.242	96.507	100.215	102.593	104.964
Vergoedingen	2.303	2.299	2.346	2.399	2.438
Overheidsontvangsten	57	57	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	783	807	865	1.001	1.042
Renteontvangsten	251	259	274	293	322
Saldo ingaande kasstromen	94.636	99.929	103.700	106.286	108.766
Uitgaven:					
Erfpacht	22	22	22	22	22
Personeelsuitgaven	12.668	10.062	11.173	11.332	11.515
Lonen en salarissen	9.052	7.935	7.639	7.830	8.064
Sociale lasten	1.355	1.257	1.252	1.283	1.321
Pensioenlasten	1.588	1.464	1.455	1.491	1.536
Toegerekende loonkosten projecten	-523	-1.652	-236	-360	-526
Overige personeelkosten	1.196	1.058	1.063	1.088	1.120
Onderhoudsuitgaven	27.648	29.080	34.110	29.820	33.856
Planmatig onderhoud	20.783	22.276	27.448	23.244	27.143
Contract onderhoud	2.722	2.754	2.776	2.820	2.870
Klachtenonderhoud	2.818	2.875	2.851	2.836	2.905
Mutatieonderhoud	2.372	2.234	2.109	2.013	2.056
Kosten verzekeringswerk / WMO	238	251	265	280	296
Onderhoudslasten werkapparaat	-1.285	-1.310	-1.339	-1.373	-1.414
Overige bedrijfsuitgaven	11.326	10.659	10.568	10.733	10.997
Bijdrage huurtoeslag	8.556	9.800	11.306	12.880	13.087
Rente uitgaven	16.779	17.602	17.694	17.733	18.221
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	2.800	2.965	2.060	1.064	0

Bedragen x € 1.000	Prognosejaren				
	2014	2015	2016	2017	2018
Leefbaarheid	568	650	585	681	618
Vpb	2.801	4.486	3.587	4.687	3.907
Saldo uitgaande kasstromen	83.168	85.326	91.105	88.952	92.223
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.468	14.603	12.595	17.334	16.543
Genormeerde aflossing (2%)	8.738	9.202	9.235	9.180	9.352
Kasstroom uit operationele activiteiten incl. genormeerde aflossing WSW	2.730	5.401	3.360	8.154	7.191
Kasstroom verkoop bestaande huurwoongelegenheden	7.818	8.214	8.021	8.834	8.368
Kasstroom uit operationele activiteiten incl. genormeerde aflossing WSW, incl. kasstroom verkoop	10.548	13.615	11.381	16.988	15.559
Belastingen	2.801	4.486	3.587	4.687	3.907
Aandeel in resultaat van deelnemingen	0	0	0	0	0
Resultaat na belastingen en deelnemingen	11.717	13.727	16.753	6.052	8.322

Bedragen x € 1.000

	Prognosejaren				
	2014	2015	2016	2017	2018
(Des)investeringsactiviteiten					
MVA ingaande kasstroom					
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden	8.784	9.229	9.012	9.926	9.402
Verkoopontvangsten koopwoongelegenheden	4.299	1.114	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop reeds opgeleverd	1.701	1.360	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	14.784	11.703	9.012	9.926	9.402
MVA uitgaande kasstroom					
Nieuwbouw huurwoongelegenheden te borgen door WSW	36.679	18.905	13.709	27.050	39.996
Nieuwbouw huurwoongelegenheden niet te borgen door WSW					
Woningverbetering/Upgrading woningen te borgen door WSW	9.125	4.993	2.292	5.457	5.175
Woningverbetering woningen niet te borgen door WSW					
Mutatie balansposten					
Aankoop huurwoongelegenheden niet te borgen door WSW					
Nieuwbouw koopwoongelegenheden niet te borgen door WSW	5.291	1.287	0	0	0
Sloopuitgaven te borgen					
Sloopuitgaven niet te borgen					
Investerings overig bezit te borgen door WSW	2.160	774	789	1.350	821
Investerings overig bezit niet te borgen door WSW					
Verkoopkosten	966	1.015	991	1.092	1.034
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	54.221	26.974	17.781	34.949	47.026
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-39.437	-15.271	-8.769	-25.023	-37.624
FVA					
Ontvangsten	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-39.437	-15.271	-8.769	-25.023	-37.624

Bedragen x € 1.000

	Prognosejaren				
	2014	2015	2016	2017	2018
Financieringsactiviteiten					
Ingaand					
Nieuwe leningen	52.667	16.556	7.009	9.218	22.678
Nieuwe leningen niet te borgen					
Storting roll-overs/reeds aangegaan	0	0	0	0	0
Uitgaand					
Aflossing leningen	30.143	15.885	10.838	1.525	1.595
Aflossing leningen niet geborgd					
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	22.524	671	-3.829	7.693	21.083
Mutatie liquide middelen	-5.445	3	-3	4	2
Transitoria en correctie	2	-3	3	-4	-2
Liquide middelen per 1-1	7.443	2.000	2.000	2.000	2.000
Liquide middelen per 31-12	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000

10

TREASURY JAARPLAN

Uitgangspunten

Actium hanteert bij de treasury-activiteiten de volgende uitgangspunten:

▪ Nieuw benodigde financiering

Het aantrekken van leningen met een korte kredietopslag periode (1 tot 10 jaar) geniet de voorkeur. Bij een verder dalende kredietopslag en lange rente zal deze voorkeur verdwijnen.

▪ Looptijden

Voor 2014 kan Actium leningen aantrekken met WSW borging. Gelet op het huidige rijksbeleid verdient het de voorkeur leningen met een langere looptijd (20 tot 50 jaar) aan te trekken.

▪ Rente

Voor de gehanteerde rentevoeten wordt verwezen naar de in hoofdstuk 9 opgenomen parameters

▪ Flexibiliteit

Variabele roll-over leningen geven de gewenste flexibiliteit. Binnen de door het WSW gehanteerde normen voor risicobeheer zal bij nieuwe financiering eerst gekeken worden naar de wenselijkheid van extra flexibiliteit.

▪ Het risico in de begrote financieringsbehoefte

De financieringsbehoefte hangt voor een groot deel samen met de voorgenomen nieuwbouw. De realisatie ontstaat pas bij de definitieve investeringsbeslissing.

▪ Liquiditeitsbuffer

De liquiditeitsbuffer kent 3 gradaties, te weten:

- Rekening- courantkrediet van € 5 mln
- Terugplaatsing van € 5 mln op een

variabele roll-over lening

- Spaarsaldo van € 2,5 mln in verband met de lopende derivaten

■ Faciliteringsvolume

Op dit moment berust het faciliteringsvolume van het WSW nog op de meerjarenbegroting 2012-2016. Het totaal van onder borging nieuw aan te trekken leningen is daarbij begrensd op € 202 mln voor 2012 t/m 2014. Begin 2014 resteert hiervan nog € 90 mln.

Het nieuwe faciliteringsvolume o.b.v. de meerjarenbegroting 2013-2017 wordt eind 2013 ontvangen en komt naar verwachting uit op € 141 mln voor 2013 t/m 2015. Begin 2014 resteert hiervan nog € 88 mln. Dat is ruim voldoende voor de komende jaren.

Ontwikkeling financieringsbehoefte

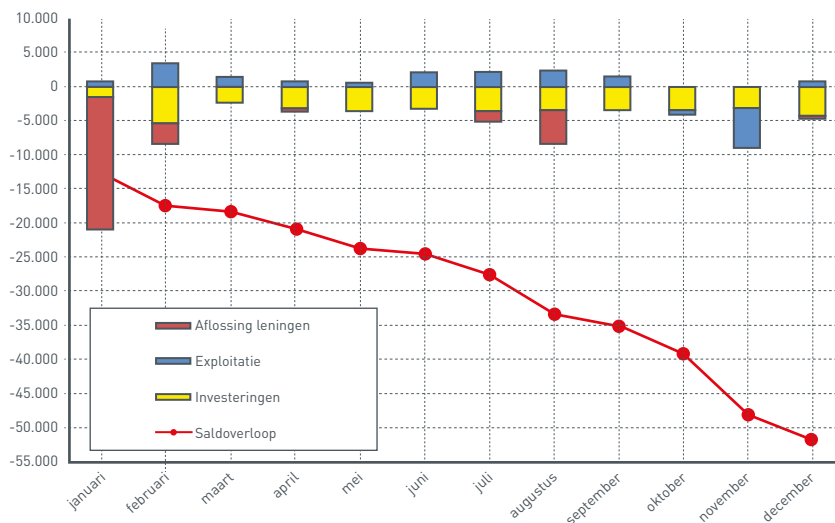
Liquiditeitsverloop 2014

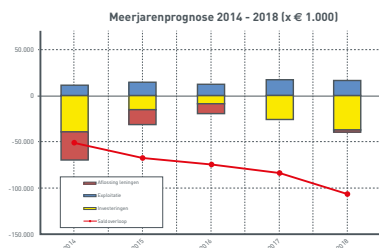
Het verwachte verloop van de liquide middelen over 2014 geeft het volgende beeld:

Om eind 2014 uit te komen op het gewenste minimale saldo liquide middelen ad € 2 mln zal voor in totaal € 53 mln aan nieuwe leningen moeten worden aangetrokken.

De onderstaande grafiek geeft het liquiditeitsverloop op jaarbasis voor de periode 2014 tot en met 2018 weer.

Liquiditeitsprognose op maandbasis 2014 (x € 1.000)



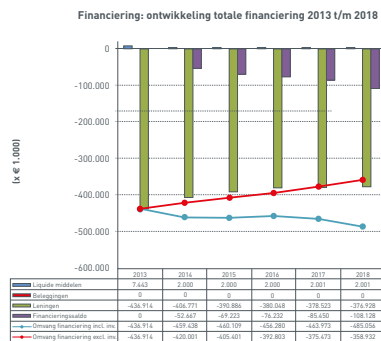


Tegen de achtergrond van de voorgenomen investeringen tot en met 2018 loopt de financieringsbehoefte op tot € 108 mln, gespecificeerd als volgt:

Additionele Financieringsbehoefte 2014 t/m 2018	
2014	53.000.000
2015	16.000.000
2016	7.000.000
2017	9.000.000
2018	23.000.000
Totaal	108.000.000

Ontwikkeling leningenportefeuille

Nevenstaande grafiek geeft weer hoe de leningenportefeuille zich de komende jaren zal ontwikkelen op basis van de voorgenomen activiteiten.



Beoordeling WSW

Op korte termijn wordt de beoordeling op basis van de meerjarenbegroting 2013-2017 (dPi 2012) verwacht. Recent is bekend gemaakt dat het WSW voor de dPi 2013 de beoordelingssystematiek herziet. Die herziening betreft onder meer de volgende ratio's:

- ICR
- DSCR

Voorheen werd de ICR per jaar beschouwd. Nu zal de beoordeling

gemaakt worden o.b.v. geprognosticeerde en reeds gerealiseerde cijfers. Meer concreet: WSW rekent met een gewogen gemiddelde over de gebruikelijke 5-jaarsperiode. Daarnaast wordt gerekend met een ongewogen gemiddelde over de afgelopen 3 jaren. De laagste van deze berekende waarden is bepalend voor de risicoafweging door het WSW. De minimumwaarde op 1,4 gesteld; tot nu toe was dat nog 1,3.

De grootste wijziging t.o.v. de beoordeling in het verleden betreft de DSCR. Naast het feit dat voor deze ratio ook geldt dat het WSW de beoordeling maakt o.b.v. geprognosticeerde en reeds gerealiseerde cijfers, wordt voor de berekening van dit cijfer de operationele kasstroom gecorrigeerd voor alle onderhoudsuitgaven; niet de opgave door de corporatie zelf maar een genormeed bedrag per VHE (i.c. € 700) is bepalend. Daarnaast is de fictie van de genormeerde aflossing

(2% per jaar) losgelaten. Daarvoor in de plaats moet algehele aflossing in de gemiddelde restant levensduur van het vastgoed worden gezien.

Beoordeling van het renterisico, tot 15% van de leningenportefeuille, en leningenplafond, maximaal 50% van de WOZ waarde, blijft ongewijzigd van kracht.

Een eerste indicatie geeft aan dat Actium ruimschoots voldoet aan deze nieuwe criteria.

De meerjarenbegroting 2014-2018 geeft het volgende beeld:

ICR

	Norm	2014	2015	2016	2017	2018
ICR	1,40	1,66	1,74	1,70	1,97	1,89

De ICR komt voor de komende 5 jaar ruim boven de gestelde norm van het WSW.

Operationele kasstromen

Operationele kasstroom	2014	2015	2016	2017	2018
Kasstroom uit operationele activa	11.468	14.603	12.595	17.334	16.543
Genormeerde aflossing (2%) *1	-8.738	-9.202	-9.235	-9.180	-9.352
Kasstroom uit operationele activiteiten incl. genormeerde aflossing WSW	2.730	5.401	3.360	8.154	7.191

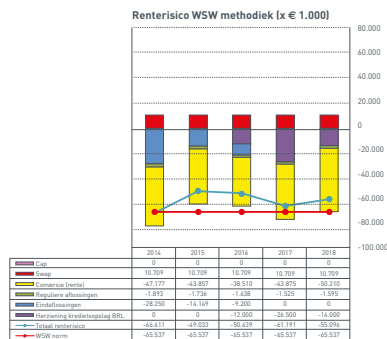
Nb. voor de nieuw aan te trekken leningen en conversies is gerekend met een oplopend rentepercentage van 2,90% (2014) tot 4,75% (2018).

In deze percentages is de marktverwachting meegenomen.

*1 De genormeerde aflossing is 2% van de leningportefeuille bij aanvang boekjaar.

Actium genereert voldoende middelen uit exploitatie om de rente en de genormeerde aflossing te kunnen voldoen. Gemiddeld komt de operationele kasstroom na genormeerde aflossing voor 2014 t/m 2018 uit op € 5,4 mln (2013 t/m 2017 op € 2,7 mln).

Renterisico



Het WSW stelt een norm van 15% van de leningenportefeuille per jaar. Alleen in 2014 en 2017 komen we in de buurt van deze grens. De andere jaren zitten we hier ruim binnen.

Leningplafond

Al in de risicoparagraaf, hoofdstuk 8, is aangegeven dat de WOZ-waarde geen belemmering voor nieuwe financiering vormt.

Ultimo 2013 bedraagt de dekkingsratio leningen/WOZ waarde 24%.

Conclusie

Afweging van de nu door het WSW gehanteerde criteria stelt geen belemmeringen aan de borging van gewenste financiering.

Concrete acties 2014

Voor het aantrekken van nieuwe leningen vanaf 2014 wordt verwezen naar de aangegeven saldi in paragraaf 11.2. Elke transactie behoeft een transactievoorstel en loopt via de treasurycommissie.

Monitoren van met name de operationele kasstromen en het verloop van het renterisico voor een blijvende borging door het WSW.

In de jaren 2014 – 2018 dient voor

een bedrag van € 22,7 mln aan renteconversies overeengekomen te worden (exclusief roll-over leningen), waarvan € 4,5 mln in 2014 (zie tabel).

Renteconversies 2014 t/m 2018

Nummer	Geldgever	Afl.wijze	Datum	Rente huidig	Conversie
295	BNG	ANN	16-1-2014	4,950%	327.000
296	BNG	ANN	16-1-2014	4,975%	237.000
613	BNG	FIX	1-4-2014	4,690%	2.000.000
206	OOST	FIX	1-5-2014	3,665%	1.047.000
90	BNG	ANN	1-7-2014	4,470%	856.000
95	BNG	FIX	1-7-2015	3,500%	134.000
96	BNG	FIX	1-7-2015	3,500%	142.000
99	BNG	ANN	1-11-2015	3,360%	548.000
100	BNG	ANN	1-12-2015	3,390%	324.000
101	BNG	ANN	1-2-2017	4,355%	1.701.000
203	OOST	FIX	1-5-2017	4,415%	227.000
201	OOST	FIX	2-6-2017	4,575%	3.437.000
335*	ABN-AMRO	FIX	2-5-2018	4,335%	7.200.000
336*	ABN-AMRO	FIX	2-5-2018	4,335%	4.500.000
Totaal					22.680.000
* Lening 335 en 336 zijn extendible leningen. De geldgever heeft de optie de leningen 20 jaar te verlengen tegen 4.975%					
Als de geldgever hiervan geen gebruik maakt, heeft Actium de optie de lening te verlengen tegen 3 maands Euribor flat.					

De afgelopen jaren heeft Actium een aantal leningen afgesloten waarbij de spread (=aanvullende rente) over een aantal jaren wordt herzien, terwijl de basisrente een langere (rentevast) periode heeft of aan de Euribor is gekoppeld. Deze spread is ontstaan door de kredietcrisis, waardoor geldgevers een soort risico opslag

vragen voor de leningen. Voor 2014 is de herziening voor een volume van € 18 mln voorzien (zie tabel).

Spreadherziening 2014 t/m 2018

Nummer	Geldgever	Datum	Basisrente	Bedrag
629	BNG	1-8-2014	1 mnds Euribor	8.000.000
631	BNG	22-12-2014	1 mnds Euribor	10.000.000
343	BNG	1-4-2015	3,085%	12.000.000
628	BNG	15-6-2015	1 mnds Euribor	8.000.000
345	BNG	1-7-2016	3,380%	10.000.000
621	BNG	31-8-2016	3,380%	6.000.000
344	BNG	2-10-2013	3,100%	10.500.000
346	NWB	31-8-2017	3,590%	3.500.000
347	NWB	31-8-2017	3,590%	4.500.000
622	BNG	27-10-2017	3,830%	6.000.000
623	NWB	15-8-2018	3,850%	12.000.000
Totaal				90.500.000

Behalve één Swap, zal de derivatenportefeuille in 2014 geheel zijn afgewikkeld.

Er is op dat moment geen dekking van het renterisico in samenhang met de betreffende roll-over leningen. Dit is op dit moment een bewuste keus.

De gewenstheid hiervan en andere mogelijkheden zal verder worden onderzocht.

Bijlage 1: Toelichting toepassing bedrijfswaarde / beleidswaarde

jaar n = lopend jaar

	Bedrijfswaarde	Beleidswaarde
Rapportage	Jaarrekening	Begroting/periodieke rapportage/ investeringscalculatie
Huren	Huur per 31-12 jaar n, vhe niveau	Huren per 30-9 jaar n, vhe niveau
Vergoedingen servicecontracten	obv vergoedingen 31-12 jaar n, vhe niveau	obv vergoedingen per 30-9 jaar n, vhe niveau
BWS subsidies	Bedrag per vhe jaar n	Bedrag per vhe jaar n
Overige opbrengsten	Totaalbedrag wordt verdeeld per vhe	Totaalbedrag wordt verdeeld per vhe
Aantal vhe's	Stand per 31-12 jaar n	Gesimuleerde stand per 31-12 jaar n
Levensduren	Zowel beheerstrategie exploitatie en upgradig bij geen besluit -> minimum van 15 jaar hanteren	Voor de beleidswaarde passen we de levensduur niet aan naar minimum 15 jaar. SVB-beleid/-besluiten zijn leidend.
Verkopen	RJ645: 5 jaar	10 jaar conform verkoopplannen. In meerjarenprognose loopt ingerekende verkoop in de beleidswaarde af per jaar.
Bedrijfslasten	Diverse totaalbedragen worden per jaar verdeeld per vhe. Lonen en salarissen (ook onderhoud eigen dienst), erfpacht, kosten servicecontracten, algemene beheerskosten en andere bedrijfslasten.	Diverse totaalbedragen worden per jaar verdeeld per vhe. Lonen en salarissen (ook onderhoud eigen dienst), erfpacht, kosten servicecontracten, algemene beheerskosten en andere bedrijfslasten
Verhuurderheffing	Conform wetgeving	Eigen inschatting
Matchingskosten	RJ645: niet vastgoedgerelateerd dus niet meenemen	Eigen beleid, niet meenemen
Zakelijke lasten (bel & verz)	Totaalbedrag wordt verdeeld per vhe	Totaalbedrag wordt verdeeld per vhe
Planmatig onderhoud	MJOB	MJOB
Contractonderhoud	Bedrag per betreffende vhe (MJOB)	Bedrag per betreffende vhe (MJOB)
Serviceonderhoud	Totaalbedrag wordt verdeeld per vhe	Totaalbedrag wordt verdeeld per vhe
Mutatieonderhoud	Bedrag per mutatie (adlv mutatiegraad en o.b.v. norm)	Bedrag per mutatie (adlv mutatiegraad en o.b.v. norm)
Overig onderhoud	Totaalbedrag wordt verdeeld per vhe	Totaalbedrag wordt verdeeld per vhe
Huurverhoging	Conform overheidsbeleid	Eigen beleid (met overheidbeleid als basis)
Harmonisatiebeleid	RJ645: 5 jaar	Eigen beleid
Inflatie	Conform WSW	Conform eigen inschatting o.b.v. economische verkenningen
Loonkostenstijging	Conform WSW	Conform eigen inschatting o.b.v. economische verkenningen
Algemeen beheerkostenstijging	Conform WSW	Conform eigen inschatting o.b.v. economische verkenningen
Bouwkostenstijging	Conform WSW	Conform eigen inschatting o.b.v. economische verkenningen
Onderhoudskostenstijging	Conform WSW	Conform eigen inschatting o.b.v. economische verkenningen
Disconteringsvoet	Conform WSW 5,25 %	5,25%
Restwaarde	Volgens investeringsstatuut	Volgens investeringsstatuut
Mutatiegraad	Conform beleid jaar n	Conform beleid jaar n
Huurderiving	Conform beleid jaar n	Conform beleid jaar n
Saneringsteun	RJ645: niet vastgoedgerelateerd dus niet meenemen	Eigen beleid, niet meenemen
Kostenverdeelstaat	Conform RJ645: wel	Eigen beleid: wel
Toekomstige renovaties	Conform RJ645: niet	Eigen beleid (SVB): meenemen
Toekomstige sloop	Conform RJ645: wel voorzover besloten	Eigen beleid (SVB): meenemen
Toekomstige nieuwbouw huur	Conform RJ645: niet	Eigen beleid (SVB): meenemen
Wegingsfactor	Conform CFV	Conform CFV

Bijlage 3: Investeringsbegroting

INVESTERINGSPROGRAMMA 2014 - 2018 PROJECTEN

Projectnr.	Omschrijving	complex c.q. locatie	soort inv. ¹⁾	projectleider	aanpak		start (eerste m.v.)		subperiodes		rendementpercentage	jaar	O&M		Onderhoud		totaal	cash planning						
					nrg	kosten bouw	sloop	plan	prognose / werkelijk	plan			prognose / werkelijk	begroting	werkelijk	datum		bedrag (incl. BTW)	kosten indef.	expenditure	(prognose)	2014	2015	2016
2014																								
VG01018-02/1	Oliver, Binnenvaerwoudstraat	N	N	Jan Arno Ruffel	6	16		1-1-2014		31-12-2014		1,81		2011	482.714	20-3-2012	1.046.264	1.046.264	1.046.264	1.046.264	363.000			
VG01018-02/2	Oliver, Binnenvaerwoudstraat	N	N	Jan Arno Ruffel	6			1-1-2014		31-12-2014		1,80		2011	1.113.052	20-3-2012	1.113.128	1.113.128	1.113.128	1.113.128				
VG01017-02/2	Weg, Dorpsstraat fase 2	N	N	Rita Dijkstra	27	16		1-9-2013		31-12-2013		1,11		2011	1.541.281	20-3-2012	2.890.313	2.890.313	2.890.313	2.890.313				
VG01019-02/1	Assen, Tuinbouw	N	N	Arjan Bruijning				1-1-2013		31-12-2013		1,04		2012	1.765.123	1-12-2009	3.094.817	3.094.817	3.094.817	3.094.817				
VG01017-02/1	Olderherp, Grefmensestraat	N	N	Johann de Jong	7	8		31-12-2013		31-12-2014		0,23		2012	713.040	27-4-2011	1.191.775	1.191.775	1.191.775	1.191.775	950.000			
VG01015-02/2	Yndel, Pr. Binnenvaerwoud	N	N	Johann de Jong	4	4		31-12-2013		31-12-2014		0,82		2012	395.962	31-12-2011	702.743	702.743	702.743	702.743	570.000			
VG01015-02/2	Zuidwille, Koninghof	N	N	Sarel Mehanovic	6			1-9-2013		31-12-2014		1,74		2011	489.883	13-11-2012	1.041.878	1.041.878	1.041.878	1.041.878	814.000			
VG01015-02/2	Assen, Priensweg	N	N	Johann de Vries	30			1-9-2013		31-12-2014		0,83		2012	3.329.290	26-3-2011	5.848.946	5.848.946	5.848.946	5.848.946	3.168.000			
VG01017-02/1	Senilde, Pr. Binnenvaerwoud	R	R	Klaas Hamel	5	14		1-1-2013		31-12-2014				2014	48.277	19-3-2013	211.723	211.723	211.723	211.723	136.000			
VG01015-02/2	Rennoute bouwstraten	R	R	Klaas Hamel	5	1		1-1-2014		31-12-2014				2014	352.000	23-4-2011	352.000	352.000	352.000	352.000	352.000			
VG01015-02/2	Apelste, Rennoud	R	R	Johann de Jong	5			1-1-2014		31-12-2014				2014	175.000	30-11-2009	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000			
TOTAAL OPGELIJD					27	75	13	60							8.475.057		18.293.609	18.293.609	13.116.000	363.000				
2015																								
VG01016-02/1	Assen-Oost, Pelikaanstraat	N	N	Arjan Bruijning	16	32		1-3-2014		1-3-2015		1,26		2012	1.422.052	20-11-2011	2.763.900	2.763.900	2.763.900	2.763.900	6.598.000	3.880.000		
VG01016-02/1	Assen-Oost, Eberstraat	N	N	Arjan Bruijning	24	28		1-3-2014		1-3-2015		0,15		2012	2.148.420	20-11-2011	3.683.778	3.683.778	3.683.778	3.683.778	-	-		
VG01016-02/1	Assen-Oost, Eberstraat	N	N	Arjan Bruijning	14	28		1-3-2014		1-3-2015		1,28		2012	1.244.296	20-11-2011	2.418.413	2.418.413	2.418.413	2.418.413	-	-		
VG01016-02/1	Assen-Oost, Koninghof	N	N	Arjan Bruijning	11	24		1-3-2014		1-3-2015		1,12		2012	1.045.255	20-11-2011	1.964.355	1.964.355	1.964.355	1.964.355	-	-		
VG01013-02/1	Ruilen, Priensweg	N	N	Johann de Vries	62	55		1-1-2014		1-9-2015		2,99		2014	4.215.301	13-11-2012	9.148.280	9.148.280	9.148.280	9.148.280	3.983.000	3.667.000		
VG01015-02/1	Assen, de Priensweg	N	N	Arjan Bruijning	27	25		1-3-2014		1-3-2015		1,39		2012	4.719.746	23-12-2011	7.018.078	7.018.078	7.018.078	7.018.078	4.652.000	1.995.000		
VG00964-02/1	Ruilen, Schuur Dijk	N	N	Johann de Vries	7	6		1-3-2014		1-3-2015		0,67		2013	812.416	30-8-2009	1.228.955	1.228.955	1.228.955	1.228.955	376.000	241.000		
VG01014-02/1	Phoebe, Grote Oever	N	N	Sarel Mehanovic	27	1		1-1-2014		1-6-2015		0,17		2012	3.411.555	23-12-2011	5.507.208	5.507.208	5.507.208	5.507.208	3.098.000	1.431.000		
VG01019-02/1	De Wijk, Parkweg	N	N	Klaas Hamel	24			1-1-2014		1-3-2015		0,23		2012	3.228.488	15-2-2011	5.038.862	5.038.862	5.038.862	5.038.862	3.941.000	2.024.000		
VG01019-02/1	De Wijk, Parkweg	N	N	Klaas Hamel	18	13		1-1-2014		1-6-2015		0,16		2012	2.836.790	15-2-2011	3.156.496	3.156.496	3.156.496	3.156.496	1.044.000	988.000		
VG01013-02/2	Huize, Buitenland	N	N	Sarel Mehanovic	12	12		1-6-2014		1-6-2015		2,21		2011	856.623	2-4-2011	2.056.504	2.056.504	2.056.504	2.056.504	980.000	980.000		
VG01015-02/1	Assen, Duitseboornstraat	R	R	Arjan Bruijning	88			1-1-2014		31-12-2015				2011	2.640.000		6.160.000	6.160.000	6.160.000	6.160.000	3.080.000	3.080.000		
VG01016-02/1	Assen, Pelikaanstraat	R	R	Arjan Bruijning	28			1-1-2014		31-12-2015				2011	1.840.000		1.840.000	1.840.000	1.840.000	1.840.000	980.000	980.000		
VG01015-02/1	Rennoute bouwstraten	R	R	Klaas Hamel	4			1-1-2015		31-12-2015				2011	264.000	23-4-2011	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000	264.000		
VG01015-02/1	Apelste, Rennoud	R	R	Johann de Jong	4			1-1-2015		31-12-2015				2011	140.000	30-11-2009	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000		
TOTAAL OPGELIJD					42	187	126	347							29.023.591		61.554.982	61.554.982	27.744.000	19.190.000				
2016																								
VG01013-02/1	Assen, Heerenkade	N	N	Sarel Mehanovic	12	8		1-7-2015		1-7-2016		2,73		2016	674.880		1.943.070	1.943.070	1.943.070	1.943.070	106.000	918.000	1.964.000	5.185.000
VG01016-02/1	Nijveen, Jubbansdijk o.o. (centrum)	N	N	Klaas Hamel	8			1-1-2015		1-1-2016		3,42		2016	380.350		1.263.547	1.263.547	1.263.547	1.263.547	31.000	911.000	286.000	
VG01016-02/1	Nijveen, Jubbansdijk o.o. (centrum)	N	N	Klaas Hamel	8			1-1-2015		1-1-2016				2016	600.000		1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000			2.006.000	
VG01016-02/1	Nijveen, Jubbansdijk o.o. (centrum)	N	N	Klaas Hamel	8			1-1-2015		1-1-2016				2016	560.000		560.000	560.000	560.000	560.000			560.000	
VG01015-02/1	Rennoute bouwstraten	R	R	Klaas Hamel	8			1-1-2015		31-12-2016				2016	352.000	23-4-2011	352.000	352.000	352.000	352.000			352.000	
VG01015-02/1	Apelste, Rennoud	R	R	Johann de Jong	4			1-1-2015		31-12-2016				2016	140.000	30-11-2009	140.000	140.000	140.000	140.000			140.000	
TOTAAL OPGELIJD					50	48	8								3.366.588		5.658.617	5.658.617	137.000	1.811.000	4.702.000	2.006.000	5.185.000	
																		3.825.008						
2017																								
VG01013-02/1	Assen, Heerenkade	N	N	Sarel Mehanovic	12	20		1-7-2016		1-7-2017		2,67		2017	761.040		1.983.717	1.983.717	1.983.717	1.983.717	-	-	-	
Nieuw 3	Scheepmakerij van Prinsentent	N	N	Rita Dijkstra	28	20		1-1-2016		1-1-2017		3,76		2017	641.000		1.043.820	1.043.820	1.043.820	1.043.820	-	-	2.399.000	262.000
VG01015-02/1	Rennoute bouwstraten	R	R	Klaas Hamel	56	8		1-1-2016		31-12-2017		3,60		2017	2.187.000	23-4-2011	8.816.752	8.816.752	8.816.752	8.816.752	3.025.000	1.513.000	3.025.000	352.000
																		3.825.008						
2018																								
VG01013-02/1	Assen, Heerenkade	N	N	Sarel Mehanovic	12	8		1-7-2017		1-7-2018		2,60		2018	733.019		2.028.422	2.028.422	2.028.422	2.028.422	-	-	-	
VG01015-02/1	Rennoute bouwstraten	R	R	Klaas Hamel	102			1-1-2017		31-12-2017				2018	352.000	23-4-2011	352.000	352.000	352.000	352.000			352.000	
complex 1036	Assen, Maria in Compagnie vo B. Reddingiusstraat/Conventen g g	N	N	Sarel Mehanovic	102			1-7-2018		1-7-2018				2018	3.060.000		7.140.000	7.140.000	7.140.000	7.140.000	1.511.000	3.872.000	2.393.000	
complex 1035	Assen, B. Reddingiusstraat en Stadhouderslaan	R	R	Sarel Mehanovic	14			1-7-2017		1-7-2018				2018	420.000		980.000	980.000	980.000	980.000			478.000	602.000
TOTAAL OPGELIJD					12	<	124								4.565.019		10.501.422	36.562.000	36.562.000	1.511.000	3.900.000	3.347.000	8.331.000	
TOTAAL OPGELIJD					99	382	311	391							357.975,94		68.715.921	82.590.291	27.881.000	20.404.000	1.085.000	8.295.000	8.331.000	

INVESTERINGSPROGRAMMA 2014 - 2018 PROJECTEN

Projectnr.	Omschrijving	complex c.q. kostsoort	soort inv.1)	projectleider	aantallen		start bouw m/j		opleverdatum		rendementpercentage		jaar	koop resultaat		Goedgekeurd		totaal goedgek. budget	cash planning (percentage)					
					zorg	nieuwe- bouw	sloop	plan	prognose / werkelijk	plan	prognose / werkelijk	begroting		werkelijk	bedrag (- / - is verlies)	datum	bedrag (excl. BTW) initieel		scopewilt	2014	2015	2016	2017	=>2018
2014																								
VG01036-02/2	Elever, Kloosterdraak/Sirrenes		N	Jan Arno Roffel		4		1-1-2014		31-12-2014			2014	-158.216		20-3-2012	573.605	573.605	129.000					
VG01001-02/1	Zuidwilde, Koningsmehof		N	Sanel Mehanovic		6		1-9-2013		1-9-2014			2014	-182.677		13-11-2012	898.830	898.830	13.000					
TOTAAL OPGELEVERD					0	10	0							-340.893	0		1.472.435	0	1.472.435	142.000	0	0	0	
2015																								
VG01176-02	Assen-Oost Pelikaanstraat		N	Arjan Bruining		8	16	1-3-2014		1-3-2015			2014	-373.155		20-11-2011	1.192.824	1.192.824	542.000	112.000				
VG01176-02	Assen-Oost Roerdompstraat		N	Arjan Bruining		8	16	1-3-2014		1-3-2015			2014	-375.963		20-11-2011	1.195.632	1.195.632						
VG01165-02	Assen, de Pienpolder		N	Arjan Bruining		9	7	1-3-2014		1-3-2015			2014	-365.416		20-12-2011			120.000	-41.000				
VG01139	De Wijk, Parkweg		N	Klaas Hummel		12	6	1-1-2014		1-4-2015						15-2-2011			167.000	102.000				
TOTAAL OPGELEVERD					0	37	46							-1.114.534	0		2.388.456	0	2.388.456	849.000	173.000	0	0	0
2016																								
TOTAAL OPGELEVERD					0	12	0							-	-		-	-	0					
2017																								
TOTAAL OPGELEVERD					0	0	0							-	-		-	-	-					
2018																								
TOTAAL OPGELEVERD					-	-	-							-	-		-	-	-					
TOTAAL OPGELEVERD					0	99	57							-1.114.534	0		2.388.456	0	2.388.456					

1) Soort investering: N=nieuwbouw, R=renovatie, G=grondpositie, T=ten dienste van de exploitatie

Bijlage 4: Parameters meerjarenbegroting 2014 (prijspeil 1-1-2014)

Omschrijving	MJB 2014-2023	MJB 2013-2017
Jaarlijkse huurstijging:		
2013	-	3%
2014	2,75% + 1,65% (gem.)	3%
2015	2% + 1,5%	3%
2016	2% + 1,5%	3%
2017 e.v.	2%	3%
Huurharmonisatie	72%	75%
Huurderving huidig bezit		
2013	-	1% + € 350.000
2014 e.v.	1,5%	1% + € 350.000
Huurderving slooplabel		
3 jaar voor sloop	10%	-
2 jaar voor sloop	30%	-
1 jaar voor sloop	80%	-
Sloopjaar	100%	-
Mutatiegraad		
2013	-	8,7%
2014 e.v.:	Gemiddeld 8%	9%
- Vraaghuur ← 40% MRH	1,5%	
- Vraaghuur 40% - 50% MRH	4,5%	
- Vraaghuur 50% - 60% MRH	5,7%	
- Vraaghuur 60% - 70% MRH	11,2%	
- Vraaghuur vanaf 70% MRH	12,6%	
Inflatie		
2013	-	2%
2014 ev	2%	2%

Omschrijving	MJB 2014-2023	MJB 2013-2017
Stijging loonkosten		
2013	-	2,25%
2014	1,5%	2,25%
2015	1,95%	2,25%
2016	2,25%	2,25%
2017	2,5%	2,25%
2018 e.v.	3%	3%
Stijging onderhoudslasten		
2013	-	2,25%
2014	1,5%	2,25%
2015	1,95%	2,25%
2016	2,25%	2,25%
2017	2,5%	2,25%
2018 e.v.	3%	3%
Norm servicekosten per vhe:		
2013	-	€ 211
2014	€ 203	€ 211
2015	€ 190	€ 211
2016	€ 178	€ 211
2017 e.v.	€ 164	€ 211

Omschrijving	MJB 2014-2023	MJB 2013-2017
Norm mutatieonderhoud per mutatie:		
2013	-	€ 1.790
2014	€ 1.687	€ 1.790
2015	€ 1.536	€ 1.790
2016	€ 1.384	€ 1.790
2017 e.v.	€ 1.233	€ 1.790
Rente herfinanciering lang		
2013	-	4%
2014	2,9%	4%
2015	3,45%	4%
2016	3,85%	4%
2017	4,1%	4%
2018 e.v.	4,75%	4%
Rente herfinanciering kort		
2013	-	4%
2014	1,5%	4%
2015	2,1%	4%
2016	2,55%	4%
2017	2,85%	4%
2018 e.v.	3,55%	4%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%
Levensduur		
- Woningen	55 jaar	55 jaar
- Zorg	30 jaar	40 jaar

Omschrijving	MJB 2014-2023	MJB 2013-2017
Verhuurdersheffing		
2013	-	€ 17
2014	€ 547	€ 445
2015	€ 622	€ 528
2016	€ 709	€ 611
2017 e.v.	€ 796	€ 689
Saneringsheffing		
2013	€ 225/ € 112,50	€ 225/ € 112,50
2014	€ 169/ € 84	€ 169/ € 84
2015	€ 169/ € 84	€ 169/ € 84
2016	€ 112/ € 56	€ 112/ € 56
2017	€ 56/ € 28	€ 56/ € 28

Actium

Postbus 500, 9400 AM Assen

T. 0900 0604

E. info@actiumwonen.nl

I. www.actiumwonen.nl

