

Jaarverslag 2013

Actium, juni 2014



INHOUD

VOORWOORD

2. KWALITEIT VAN WONEN

- 2.1. De woningmarkt in 2013
- 2.2. Strategisch voorraadbeleid 2013
- 2.3. Woonplannen en prestatieafspraken met gemeenten
- 2.4. Regionale samenwerking
 - 2.4.1. Drentse woningmarktberichten
 - 2.4.2. Regiovisie Groningen-Assen
- 2.5. Matching
- 2.6. Buitenlandse activiteiten
- 2.7. Wonen en zorg

3. LEEFBARE WIJKEN EN BUURTEN

- 3.1. Samenwerking
 - 3.1.1. Gebiedsgericht samenwerken: Mijn Buurt Assen
 - 3.1.2. Samenwerking Hogeveen, Meppel, Ooststellingwerf, Midden-Drenthe en Westerveld
- 3.2. Betrekken van huurders
- 3.3. Sociale problematiek en overlast
- 3.4. Convenanten
- 3.5. Sponsoring

4. BETREKKEN VAN KLANTEN EN BELANGHEBBENDEN BIJ BELEID EN BEHEER

- 4.1. Huurdersplatform MEVM
- 4.2. Bewonerscommissies
- 4.3. Huurders en woningzoekenden
- 4.4. Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden
- 4.5. VvE-beheer

5. KLANTTEVREDENHEID

- 5.1. Monitoren klanttevredenheid
- 5.2. Klachten
- 5.3. Geschillen
- 5.4. Huurcommissie

6. REALISEREN VAN WONINGEN

- 6.1. Nieuwbouw sociale huur- en koopwoningen
- 6.2. Nieuwbouw op gebied van wonen en zorg

7. VERHUREN EN VERKOPEN VAN WONINGEN / KERNVOORRADEN EN MUTATIES

- 7.1. Woningzoekenden
- 7.2. Verhuur van woningen
- 7.3. Verkoop van huurwoningen
- 7.4. Kernvoorraad en mutaties

8. ONDERHOUDEN VAN WONINGEN

- 8.1. De meerjarenonderhoudsbegroting
- 8.2. Onderhoudskosten
- 8.3. Projecten

9. FINANCIEEL BELEID

- 9.1. Algemeen
- 9.2. Financiële kengetallen
- 9.3. Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen
- 9.4. Kasstromen 2013
- 9.5. Toekomstparagraaf en risico's
- 9.6. Financiering
- 9.7. Renterisicobeheer
- 9.8. Meerjarenperspectief
- 9.9. Verbindingen
- 9.10. Onbebouwde gronden

10. INTERNE ORGANISATIE

- 10.1. Ondernemingsplan 2013-2017, 'Met minder meer toekomst'
- 10.2. Personeel en organisatie
- 10.3. Informatie en automatisering
- 10.4.. Organisatieschema 2013
- 10.5. Organisatieontwikkeling 2013-2014

11. BESTUURSVERKLARING

12. VERSLAG van de RAAD VAN COMMISSARISSEN

13. VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD ACTIUM

14. JAARREKENING

- 14.1. Balans
- 14.2. Winst- en Verliesrekening
- 14.3. Kasstroommodel Actium (overzicht kasstromen directe methode)
- 14.4. Waarderingsgrondslagen

ACCOUNTANTSVERKLARING



VOORWOORD

ONDER HET MOTTO 'IN DE BEPERKING TOONT ZICH DE MEESTER' HEEFT ACTIUM ZICH IN 2013 HERBEZONNEN OP HAAR ROL. HET ZAL GEEN VERBAZING WEKKEN DAT DEZE BEPERKING HET GEVOLG IS VAN DE FINANCIËLE HEFFINGEN, EEN VERSMALD WERKDOMEIN, (HET RISICO VAN) BEVOLKINGSKRIMP EN EEN WONINGMARKT DIE OP SLOT ZIT. HET MEESTERSCHAP ZAL ZICH VOORAL MOETEN VERTALEN DOOR OP ONZE KERNTAKEN EXCELLENT, PROACTIEF EN VOORUITSTREVENDE TE ZIJN.

Het resultaat van onze herbezinning kunt u lezen in ons strategisch ondernemingsplan 2013-2017 'Met minder meer toekomst'. Dit ondernemingsplan is een balans tussen idealen en realiteitszin, en is een houvast om op een goede manier uitvoering te kunnen blijven geven aan onze volkshuisvestelijke taak.

We hebben onze klant als vertrekpunt genomen bij onze strategische keuzes. Klanten zijn individuen met eigen wensen en verwachtingen, maar ook met een gemene deler, namelijk de wens om goed en betaalbaar te wonen. Onze missie is dan ook als volgt geformuleerd:

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

Op basis hiervan hebben we onze positionering, kernwaarden en strategische opgaven voor de periode 2013-2017 geformuleerd. In hoofdstuk 10 leest u hier meer over.

Daarnaast was 2013 ook het jaar waarin we net als altijd met hart en ziel hebben gewerkt aan het woonplezier van onze klanten: het verhuren, onderhouden en vernieuwen van onze woningen. Én bijdragen aan de leefbaarheid in de wijken en buurten in ons werkgebied.

Onze inspanningen over 2013 zijn door onze klanten beoordeeld met een 7,7. Hiermee zijn we de beste in de categorie meer dan 10.000 woningen, zo bleek uit de KWH-Prestatie-Index 2013. Ik ben bijzonder trots op dit resultaat!

Enkele highlights van 2013:

- samen met bewoners en netwerkpartners hebben we wijkvisies opgesteld voor drie wijken in Assen. De wijkvisies moeten leiden tot een verbetering van deze wijken zowel op fysiek als op sociaal terrein;
- in het kader van onze leefbaarheidswedstrijd is € 75.000 prijzengeld verdeeld over 20 verschillende leefbaarheidsprojecten die door huurders zijn geïnitieerd;
- met GGZ Assen hebben we een samenwerkingsovereenkomst afgesloten over een goed begeleide transitie van GGZ cliënten van intramurale naar extramurale huisvesting;
- als aftrap voor het gezamenlijk ontwikkelen van een nieuwe participatiestructuur, hebben we een intentieovereenkomst afgesloten met het huurdersplatform MEVM;
- we hebben 137 sociale huurwoningen en 16 sociale koopwoningen opgeleverd;
- we hebben 65 nieuwe zorg- en verpleegplaatsen gerealiseerd;
- er zijn met 1485 nieuwe klanten huurovereenkomsten afgesloten;
- we hebben € 20 miljoen aan het onderhoud van onze huurwoningen uitgegeven.

Dit is slechts een kleine greep uit onze activiteiten in 2013. Hiervoor hebben zich het afgelopen jaar ruim 180 medewerkers met veel betrokkenheid ingezet. Echter, in het kader van onze herbezinning, hebben we ook moeten constateren dat een betere afstemming nodig is van de organisatie op de veranderende omgeving. Het moet efficiënter en beter aansluiten op de opgaven en vraagstukken waarvoor wij ons in het nieuwe ondernemingsplan gesteld zien. In 2013 is dan ook een reorganisatie ingezet die moet leiden tot een financieel solide en toekomstbestendige woningcorporatie. Soberder en doelmatiger, maar onverminderd betrokken.

Tot slot wil ik alle medewerkers, bewoners(commissies) en partners bedanken voor hun bijdragen aan het waarmaken van onze kerntaak: goed en betaalbaar wonen, in de stad en op het platteland.

Ik wens u veel leesplezier.

Elles Dost
Directeur- bestuurder



HOOFDSTUK 2. KWALITEIT VAN WONEN

2.1. DE WONINGMARKT IN 2013

Ontwikkelingen Drentse huurmarkt

De totale voorraad sociale huurwoningen in de corporatiesector is de laatste jaren in ons werkgebied licht gekrompen. Naar schatting gaat het om ongeveer 1% tot 2% in delen van ons werkgebied (provincie Drenthe) in de periode 2005 t/m 2012. De verwachting is dat dit zich de komende jaren zal doorzetten. Er worden meer sociale huurwoningen verkocht en gesloopt dan dat aan de voorraad wordt toegevoegd. De woningcorporaties in ons werkgebied gaan kritischer om met nieuwbouwinitiatieven en we zien de aandacht verschuiven naar investeringen in de bestaande woningvoorraad. Bovendien wordt bij sloop en vervangende nieuwbouw vaak in lagere dichtheden teruggebouwd.

Steeds minder goedkope huurwoningen

Door het huurprijsbeleid van de woningcorporaties zien we dat het aandeel goedkope sociale huurwoningen sociale huurwoningen is gedaald en het aandeel betaalbare en dure sociale huurwoningen is gestegen. Het harmonisatiebeleid bij woningcorporaties, waarbij huurprijzen bij mutatie worden opgetrokken naar streefhuren om prijs en kwaliteit met elkaar in evenwicht te brengen, heeft er voor gezorgd dat goedkope woningen terechtkomen in een volgende huurcategorie (=betaalbaar). Deze woningen zijn in principe nog goed bereikbaar voor de primaire doelgroepen, maar het wonen in een sociale huurwoning wordt wel duurder voor de gemiddelde woonconsument. Daardoor zijn potentieel verhuigeneigden terughoudender bij het maken van verhuisplannen. We merken dit bij Actium

doordat het aantal reacties op vrijkomende woningen in 2013 flink is gedaald.

Aantal woningzoekenden en aantal nieuwe verhuringen stabiel

Het aantal nieuwe verhuringen (1485) van de sociale huurwoningen is in 2013 nagenoeg gelijk aan de aantallen in 2011 en 2012. Eén van de redenen hiervan is de oplevering van 214 nieuwe verhuureenheden. Dit zorgde voor meer doorstroming. De oplevering en eerste verhuur van deze nieuwe woningen compenseerden de geringe daling van de mutaties in de bestaande huurvoorraad.

Ook bij Actium is het aantal woningzoekenden in 2013 (13.617) vergelijkbaar met de aantallen in 2011 en 2012. Wel is de gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden toegenomen van 4,7 jaar in 2012 naar 4,9 jaar in 2013. De daadwerkelijke wachttijd van woningzoekenden (de tijd tussen de inschrijving en acceptatie van een woning) was in 2013 gemiddeld 2,3 jaar.

Herstel verkoop

Na enkele zware jaren toont de woningmarkt in 2013 een voorzichtig herstel. Hoewel de vraagprijzen van koopwoningen nog licht dalen, neemt het aantal verkopen toe, worden woningen sneller verkocht, daalt het aanbod van koopwoningen en zijn er meer vrijesectorwoningen verhuurd. (Bron: NVM woningmarktcijfers vierde kwartaal, 9 januari 2014)

Ook bij Actium zien wij de landelijke trend op de woningmarkt terug. In het eerste kwartaal van 2013 verkochten wij slechts 15 woningen. Het aantal verkopen steeg vervolgens elk kwartaal,

tot 31 woningen in het vierde kwartaal. Actium verkocht in 2013 in totaal 87 eenheden (80 bestaande woningen, 3 koopgarant koopwoning, 2 garages en 2 woningen uit voorraad). Dit zijn er acht meer dan in 2012.

Naast de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt, hebben ook het vergroten van het aantal aangeboden koopwoningen (waardoor in absolute zin het aantal te verkopen woningen gehaald kon worden) en de verschillende verkoopacties, zoals het houden van Open Huizen-dagen, het bieden van kortingen en extra's als een keuken, bijgedragen aan de stijging van de woningverkopen.

2.2. STRATEGISCH VOORRAADBELEID 2013

De prestaties van de vastgoedcomplexen worden jaarlijks gemeten met behulp van Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's). Hierbij komen de volgende KPI's aan de orde:

- Verhuurbaarheid;
- Woon- en bouwtechnische staat;
- Kostenniveau mutatie- en reparatieonderhoud;
- Bedrijfswaarde;
- Leefklimaat.

Op basis van deze KPI's wordt vervolgens, via een gewogen gemiddelde, een productsterkte berekend. Dit geeft snel inzicht in de gebieden waar beheermaatregelen de performance van de vastgoedcomplexen op onderdelen verbetert.

Theoretische en operationele transformatieopgave

In het kader van de waardering van het vastgoed op basis van de bedrijfswaarde gaat

het met name om de oudere complexen. In deze complexen is namelijk een groot deel van de toekomstige transformatieopgave (sloop/vervanging of renovatie) te verwachten.

Het werkproces van het strategisch voorraadbeleid (SVB) hanteert een beleidsperiode van 16 jaar, wat overeenkomt met twee planperiodes voor het planmatig onderhoud. In 2013 zijn alle complexen die in de SVB-beleidsperiode 2013 t/m 2028 uit exploitatie gaan onder de loep genomen. Uitgangspunt hierbij was om (wanneer dit onderhoudstechnisch, woontechnisch, verhuurtechnisch en financieel-technisch mogelijk is) woningcomplexen langer in de markt te houden (levensduurverlenging). Bij een slechte performance op meerdere prestatie-indicatoren kan dit handhaving of verkorting van de levensduur betekenen. Deze complexen gaan in dat geval onderdeel uitmaken van de toekomstige theoretische transformatieopgave.



pgave in de periode 2013 - 2028			
Gemeente	Periode einde exploitatie		
	2013 - 2020	2020 – 2028	Totaal
Aa en Hunze		2	2
Assen	548	742	1.290
de Wolden	83	26	109
Hoogeveen	6	19	25
Meppel	51	5	56
Midden-Drenthe	83	54	137
Noordenveld	12	7	19
Ooststellingwerf	5	260	265
Westerveld	17	98	115
Eindtotaal	805	1.213	2.018

Bovenstaande theoretische transformatieopgave leidt uiteindelijk, via besluitvorming, tot herstructureringsprojecten in de bestaande vastgoedportefeuille (sloop/vervangende nieuwbouw en renovaties).

De door besluiten geformaliseerde transformatieopgaven van de vastgoedportefeuille, inclusief verkoop, per 31 december 2013, bedraagt ruim 15% van de totale vastgoedportefeuille. De volgende tabel toont de spreiding van de operationele transformatieopgave, inclusief verkoop, over het werkgebied van Actium:

Actuele transformatieopgave (woningen, garages e.d.)				
Gemeente	Verkoop	Sloop	Renovatie	Eindtotaal
Assen	764	261	278	1.303
De Wolden	224	1	55	280
Hoogeveen	80	6	0	86
Meppel	21	23	28	72
Midden-Drenthe	182	71	0	253
Noordenveld	28	0	0	28
Ooststellingwerf	254	5	0	259
Westerveld	191	45	0	236
Eindtotaal	1.744	412	361	2.517

De tabel laat zien dat de transformatieopgave qua omvang het grootste is in de gemeente Assen.

Strategische opgaven

Actium heeft in 2013 het ondernemingsplan ‘Met minder meer toekomst’ opgesteld. Zie ook hoofdstuk 10 van dit jaarverslag. Dit ondernemingsplan bevat een aantal aan SVB gerelateerde strategische opgaven voor de toekomst. Enkele hoofdlijnen:

De nadruk ligt de komende jaren op de aanpak van de bestaande voorraad (sloop/vervanging, renovatie) en ligt minder op uitbreiding van het marktaandeel. Actium overweegt een gehele of gedeeltelijke terugtrekking in gebieden waar sprake is van bevolkingskrimp. Dit door middel van een maatschappelijk verantwoord verkoopbeleid. Het gaat hierbij met name om de kleinere plattelandskernen zonder voorzieningen en waar Actium een gering marktaandeel heeft.

- Een huurharmonisatiebeleid, met een streefhuurpercentage van 75%, zorgt voor een betere balans tussen de prijs en de kwaliteit van een woning. Op termijn neemt daardoor het aandeel goedkope/betaalbare woningen in de woningvoorraad af van 95% naar maximaal 75%.
- Huurders hebben te maken met stijgende woonlasten. Het is daarom van belang dat energielasten in het totale woonkostenplaatje van huurders aandacht krijgen. Actium

streeft naar een verbeterde energieprestatie van woningen. Het is onze doelstelling dat nagenoeg de gehele woningvoorraad binnen 7 jaar energielabel C, of een nog hogere klasse, heeft.

- In verband met de vergrijzing streeft Actium naar een stijging van het aandeel nultredenwoningen in de vastgoedportefeuille, met ongeveer 10% in 10 jaar tijd. Nultredenwoningen zijn woningen waarin de bewoner zonder traplopen alle ruimten kan bereiken.

2.3. WOONPLANNEN EN PRESTATIEAFSPRAKEN MET GEMEENTEN

Prestatieafspraken

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

Thema’s die aan de orde komen in de prestatieafspraken zijn:

- Ontwikkeling van de woningvoorraad en de woonruimteverdeling;
- Wonen, welzijn en zorg;
- Leefbaarheid en bewonersparticipatie;
- Energie en duurzaamheid;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen.

In de toekomst zal, als gevolg van de door het Rijk geïnitieerde wijzigende verhoudingen tussen gemeente en corporatie, het overleg over zowel de woonvisie als de prestatieafspraken

een ander karakter krijgen. Het overleg zal nadrukkelijker gevoerd moeten worden en de resultaten zullen minder vrijblijvend zijn voor beide partijen. Dit zal van Actium een proactieve en ‘sturende’ inbreng vragen.

Het onderstaande overzicht geeft, per gemeente, de stand van zaken van woonplannen en prestatieafspraken weer aan het einde van 2013.

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

Gemeente Meppel

In 2012 is gestart met de ontwikkeling van het woonplan voor de gemeente Meppel. Dit woonplan is nog in ontwikkeling en is in 2013 nog niet vastgesteld.

Gemeente Midden-Drenthe

In 2012 is het woonplan voor de gemeente Midden-Drenthe vastgesteld. Het woonplan vormt de basis voor de op te stellen prestatieafspraken. In 2013 is gewerkt aan het opstellen van gezamenlijke prestatieafspraken met de gemeente Midden-Drenthe en Woonservice. Het daadwerkelijke besluitvormingstraject vindt in 2014 plaats.



2.4. REGIONALE SAMENWERKING

2.4.1. DRENTSE WONINGMARKTBERICHTEN

Net als in voorgaande jaren, werkte Actium ook in 2013 mee aan de publicatie van de Drentse Woningmarktberichten, uitgebracht door onderzoeksbureau Asree BV. Actium is voor de duur van twee jaar als voorzitter benoemd.

De Drentse woningmarktberichten presenteren een breed spectrum aan cijfers, feiten en inzichten met betrekking tot de vraag- en aanbodontwikkelingen op de Drentse woningmarkt. Deze publicatie werd gerealiseerd in samenwerking met de provincie Drenthe, de Drentse gemeenten, NVM makelaars, het bouwend bedrijfsleven (aannemers en architecten), Aedes en de Drentse woningcorporaties. In 2013 is besloten dat dit samenwerkingsverband verder gaat in een gewijzigde vorm, onder regie van de provincie Drenthe.

2.4.2. REGIOVISIE GRONINGEN-ASSEN

In de Regiovisie Groningen-Assen vond, op bestuurlijke niveau, met andere betrokken woningcorporaties afstemming plaats over wenselijke en mogelijke ontwikkelingen in de woningproductie. Hierover vond intensief overleg plaats met de betrokken provinciale- en gemeentelijke bestuurders. Belangrijk onderwerp was bijvoorbeeld het vinden van een aansluiting tussen de teruglopende koopmarkt en de grotere belangstelling voor de huurmarkt. Doel is te komen tot de opstelling van een regionaal woonplan voor het regiovisiegebied. Hieraan voorafgaand vindt bestuurlijke afstemming plaats over het aantal nieuw te bouwen woningen per gemeente.

Actium neemt sinds eind 2013 deel aan een werkgroep die de driemaandelijkse resultaten van de woningbouw- en woningmarktmonitor Regio Groningen-Assen bespreekt. Op ambtelijk niveau is in 2013 gewerkt aan een gezamenlijke, periodieke, regionale woningmarktmonitor.

2.5. MATCHING

In 2004 is na een verzoek van de minister van VROM besloten tot matching door collegiale financiering. De matching is aangegaan met DUWO te Delft en de Stichting Studentenhuisvesting Utrecht (SSHU), beide voor € 5 miljoen (en daarmee in totaal voor € 10 miljoen). Dankzij de bemiddeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is sinds de start een steunconstructie zonder bestuurlijke belemmeringen ontwikkeld. Actium heeft het genoemde bedrag niet (door)geleend, maar vergoedt een jaarlijkse bijdrage in de rentelast (voor de duur van tien jaar). Op basis van het met DUWO gesloten leningcontract is in 2013 een termijn van € 51.250,- betaald. Het contract loopt tot 1 november 2014. In 2013 is de laatste termijn betaald. In 2013 heeft Actium voor de citycampus Max in Utrecht een termijn van € 40.275,- betaald aan SSHU. Dit contract loopt nog tot 1 januari 2017.

Voor beide contracten geldt dat er tien studenten uit het werkgebied van Actium met voorrang geplaatst kunnen worden in een studentenwoning in Amsterdam, Delft, Utrecht of Den Haag. In 2013 maakten twee studenten gebruik van deze regeling.

2.6. BUITENLANDSE ACTIVITEITEN

Actium mag, binnen het kader van de ministeriële regelgeving, maximaal drie promille van haar balanstotaal besteden aan projecten in het buitenland. In 2013 heeft Actium geen

financiële bijdrage, schenkingen gedaan of garanties verleend. De directeur-bestuurder heeft zitting in het bestuur van stichting Farkas, zolang Actium nog deelneemt in dit project.

2.7. WONEN EN ZORG

Op 1 januari 2013 is het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. De effecten van deze scheiding werden in de loop van 2013 zichtbaar voor Actium. Woningzoekenden met een lichte zorgvraag kunnen niet meer in het traditionele verzorgingstehuis terecht. Actium vindt het belangrijk dat er een mogelijkheid blijft dat zij zelfstandig blijven wonen, in de nabijheid van zorg. Wij voeren daarom overleg met zorgorganisaties en gemeenten over de effecten van het scheiden van wonen en zorg.

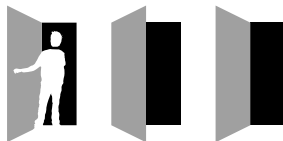
Met het beperken van de mogelijkheden van intramurale plaatsing wordt nu voorgesorteerd op meer extramurale verhuur. Ook worden de mogelijkheden tot het zelfstandig wonen in een beschermde woonomgeving, in de nabijheid van een zorgsteunpunt, verder uitgewerkt. In 2013 vond ook een inventarisatie plaats van de geschiktheid van onze voorraad seniorenwoningen voor de toenemende zorgvraag. Naar aanleiding van deze uitkomsten zal een deel van de beschikbare voorraad de komende jaren nog meer geschikt gemaakt worden voor senioren.

De effecten van de extramuralisering zijn ook zichtbaar in de geestelijke gezondheidszorg en de maatschappelijke opvang. Op basis van de gewijzigde indicatiestelling verlaten cliënten noodgedwongen de beschermde woonvorm en melden zij zich bij Actium voor een zelfstandige huurwoning.

Het overleg met onze samenwerkingspartners

is erop gericht dat het proces voor zowel de bewoners als hun directe woonomgeving zo goed mogelijk verloopt. Daarnaast startten we een onderzoek naar de omvang en aard van de verwachte instroom van woningzoekenden door scheiden van wonen en zorg. De instroom kan een effect hebben op de leefbaarheid, waardoor een aanpassing van het beleid noodzakelijk is.

Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg heeft Actium ook het administratieve proces rondom woningtoewijzing aangepast. De zorgvrager, die extramuraal gaat huren, moet ook voldoen aan de inkomens- en toewijzingsvoorwaarden die gelden voor sociale huurwoningen. Actium toetst deze gegevens vervolgens.



HOOFDSTUK 3. LEEFBARE WIJKEN EN BUURTEN

Actium wil dat haar huurders comfortabel wonen in een prettige woonomgeving. Wij zetten ons daarom actief in voor leefbare wijken en buurten in ons werkgebied. Het investeren in leefbaarheid is daarnaast een noodzakelijk middel om de waarde van ons bezit te behouden, dan wel te vergroten.

3.1. SAMENWERKING

De behoeften en knelpunten op het gebied van leefbaarheid verschillen per stad, dorp, buurt en wijk. Het betreft hier daarom altijd maatwerk. We werken aan leefbaarheid altijd samen met onze netwerkpartners, zoals gemeenten, welzijns-, zorg- en veiligheidsorganisaties. En uiteraard met bewoners zelf.

Het doel hierbij is om de fysieke ontwikkelingen en de leefbaarheidsinitiatieven goed op elkaar af te stemmen of met elkaar te verbinden.

3.1.1. GEBIEDSGERICHT SAMENWERKEN: MIJN BUURT ASSEN

In Assen komt de intensieve samenwerking met bewoners en betrokken netwerkpartners tot uiting in het gebiedsgericht werken. Dit houdt in dat per gebied de sociale en ruimtelijke opgaven van Actium en onze partners met elkaar gecombineerd worden, waardoor de leefbaarheid in een buurt of wijk significant verbetert. De aanpak zorgt voor samenhang tussen de verschillende domeinen en zorgt voor betrokkenheid en draagvlak bij de bewoners van de wijk.

Vanuit een gezamenlijke visie hebben de gemeente Assen en Actium “robuuste gebieden” in de stad benoemd: Assen-Oost (blauwe en

rode dorp, Vredeveld), Noorderpark (gebied Oude Molenbuurt) en de Lariks (hele wijk). Het is de ambitie om deze wijken zowel op fysiek vlak als op sociaal vlak te verbeteren.

Na een uitvoerige analyse van de verschillende gebieden, zijn het afgelopen jaar per gebied wijkvisies opgesteld en voorbereid voor besluitvorming. De bewoners uit deze wijken zijn vertegenwoordigd in een klankbordgroep en hebben hun bijdrage aan de visie op hun wijk geleverd. Ook de betrokken sociale en maatschappelijke partners hebben hun sociale agenda, ten behoeve van de wijkvisies, gedeeld. In de tweede helft van het jaar is hard gewerkt om, op basis van de gedragen wijkvisies, uitvoeringsprogramma's op te stellen.

Enkele projecten die in dit kader al tot uitvoer zijn gebracht, zijn:

- In de Stadhouderslaan is de eerste fase van het schuttingenproject opgezet en afgerond. Samen met bewoners is het plan opgevat om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren. De bewoners knapten hun eigen tuinen op en Actium plaatste nieuwe schuttingen. Door de samenwerking zijn de bewoners ook onderling op een positieve manier met elkaar in contact gekomen.
- In het Rode en Blauwe dorp is een projectteam (waarin de gemeente, bewoners, GGZ en maatschappelijk werk vertegenwoordigd zijn) gestart met het zoeken naar mogelijkheden om de leefbaarheid en de verhuurbaarheid in de buurt te verbeteren. De inventarisatie van de (veelal multi-)problematiek is een belangrijke start om een gezamenlijke aanpak te formuleren om de problemen structureel op te lossen.

- De gemeente Assen wil met het experiment ‘Buurtteams’ een herkenbaar aanspreekpunt voor bewoners creëren. Maatschappelijke organisaties zijn de trekkers van deze aanpak, maar medewerkers van Actium (Wonen en Wijkbeheer) spelen in de ‘tweede schil’ een belangrijke rol en leveren daarin hun bijdrage aan dit experiment.
- Gebiedsgericht werken gaat over integrale samenwerking. Dit betekent ook dat de samenwerkende partijen informatie en kennis over het gebied delen en bewaren. Actium heeft samen met de gemeente en andere netwerkpartners een gezamenlijk informatieplatform (Mett) aangeschaft die dit op een goede én veilige manier ondersteunt.
- Op de website www.mijnbuurtassen.nl wordt informatie gedeeld over het gebiedsgericht werken. Bewoners kunnen hier eveneens hun eigen ideeën en initiatieven indienen bij Mijn Buurt Assen en/of delen met andere bezoekers van de site. Afgelopen jaar zijn ook wijkredacteurs opgeleid en aangesteld die voor hun buurt een bijdrage aan de website leveren. Dit zorgt ervoor dat het een site is voor én door bewoners. Op de site is ook een start gemaakt met de integratie van een sociale marktplaats. Bewoners kunnen in 2014 hulp vragen en aanbieden aan mensen uit hun buurt. Het doel hiervan is de zelfredzaamheid van de bewoners in de wijken te vergroten. Het aantal bezoeken op de internetpagina stijgt. Ook nam de interactie met bewoners via Facebook toe.
- Er is veel belangstelling bij andere corporaties en gemeenten voor Mijn Buurt Assen. Daarom hebben Actium en de gemeente Assen in samenwerking met KAW een spoorboekje samengesteld voor professionals waarin de

ervaringen met het gebiedsgericht werken worden beschreven.

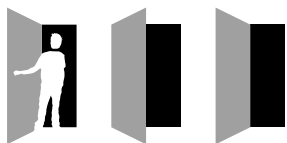
Uiteraard wordt ook in andere delen van Assen gewerkt aan de verbetering van de leefbaarheid. Een voorbeeld hiervan is het project de Zuringes in Peelo. In nauwe samenwerking met de gemeente en bewoners zijn de nodige resultaten geboekt die de kwaliteit van de woonomgeving ten goede komen. Zo zijn de tuinen verkleind en is een fietspad verplaatst. In dit project hebben de bewoners uit de buurt, zowel huiseigenaren als huurders, intensief met elkaar samengewerkt. Dit heeft de onderlinge betrokkenheid in de buurt vergroot. Actium had in dit gebied ook te maken met een aantal casussen op het gebied van overlast. Door het project zijn deze opgelost. Ook dat is een heel waardevol resultaat.

3.1.2. SAMENWERKING HOOGEVEEN, MEPPEL, OOSTSTELLINGWERF, MIDDEN-DRENTHE EN WESTERVELD

De Smederijen, Hoogeveen

De gemeente Hoogeveen telt 24 ‘Smederijen’ in 16 woonwijken en 8 dorpen. In deze Smederijen ‘smeden’ bewoners samen plannen om de leefbaarheid in hun eigen buurt te verbeteren. In 2013 besloot Actium officieel om de Smederijen, samen met betrokken professionals, verder te ontwikkelen. Het accent van deze initiatieven komt meer te liggen op sociale projecten voor de langere termijn. Hierbij wordt ingezet op preventie, om sociaal of fysiek ingrijpen op een later moment te voorkomen. Daarnaast staat eigen initiatief van bewoners centraal.

Alle betrokken partijen verlaagden echter,



veelal uit kostenoverwegingen, hun financiële bijdrage evenredig. Voor Actium betekent de doorontwikkeling en de gewijzigde focus ook een verkleining van haar rol. Er worden geen extra middelen (bijv. inzet in uren) ingezet ten behoeve van de verbetering van de leefbaarheid in kernen die sociaal gezien al leefbaar zijn.

Meppel

Sinds 2013 participeert Actium in Meppel niet meer actief in de werkgroep wijk- en dorpsgericht werken. Extra inzet op het gebied van leefbaarheid in deze vorm lijkt niet nodig, omdat de kern Nijeveen (het deel waar Actium een groot deel van haar bezit heeft) inmiddels voldoende leefbaar is ten opzichte van andere delen van het werkgebied.

Op operationeel niveau blijven wij uiteraard wel actief. Zo blijft Actium deelnemen aan het wijkteam en realiseren wij in het gebied nog een aantal (herstructurerings)projecten ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Ooststellingwerf

In de gemeente Ooststellingwerf is een dorpencoördinator actief, met wie Actium op het gebied van leefbaarheid nauw samenwerkt. Met name in Oosterwolde, in het Haerenkwartier en in (mindere mate) Oosterwolde-Zuid wordt gezamenlijk gewerkt aan de opwaardering van deze buurten, zowel in sociaal opzicht als fysiek opzicht. Sinds het afgelopen jaar zijn per gebied zogeheten kernteams actief. Deze structuur krijgt in het komende jaar verder vorm.

In 2013 is in Appelscha, in een seniorencomplex Riemsoord, een Sociaal Plein geopend. Actium biedt hieraan fysiek ruimte. Het Sociaal Plein vervult verschillende sociale functies, voor zowel jongeren als ouderen. Zo maken

een jongerensoos, een wereldwinkel, een kantoorruimte voor het Plaatselijk Belang en de bibliotheek hier deel van uit. Eén van de resultaten van deze samenwerking is de structurele vermindering van eerdere overlast door jongeren rondom het gebouw.

Midden-Drenthe

In de gemeente Midden-Drenthe kwam in 2013 de formalisering van de structuur voor het gebiedsgericht werken tot stand. In het najaar van 2013 heeft Actium hiertoe de samenwerkingsovereenkomst 'Leefbaarheid en wijkgericht werken' ondertekend met de gemeente Midden-Drenthe, maatschappelijke partners en woningcorporatie Woonservice. Met deze overeenkomst verklaren alle betrokken partijen zich gezamenlijk in te zetten voor leefbare buurten, op zowel sociaal- als fysiek gebied. De betrokken partijen zijn vertegenwoordigd in kernteams. Actium participeert in het kernteam dat zich inzet voor de Smildes. Doel van dit kernteam is kennis en ervaring te delen en gezamenlijk te werken aan een visie en aanpak voor de verschillende buurten.

Westerveld

Voor twee woonwagenlocaties in de gemeente Westerveld zijn in 2013 beheerders aangesteld. De afgelopen jaren was regelmatig sprake van overlast op en rondom deze locaties. Het samenbrengen van de verschillende betrokken partijen (de gemeente Westerveld, Actium, omwonenden en de bewoners van de locaties zelf) was hierin een eerste stap. Gezamenlijk is gekeken welke acties noodzakelijk zijn om de leefbaarheid in het gebied te verbeteren. Inmiddels resulteerde dit in 2013 tot de aanstelling van twee beheerders, die zich actief inzetten voor een nette woon- en leefomgeving en het plan van aanpak voor brandveiligheid.

3.2. BETREKKEN VAN HUURDERS

Actium vindt het belangrijk dat de bewoners van de wijken en dorpen in haar werkgebied zich betrokken voelen bij hun woonomgeving. Om dit te bevorderen, steunen wij initiatieven van bewoners en nemen wij deel aan projecten die hieraan bijdragen. Als wij daartoe aanleiding zien, initiëren wij ook zelf projecten. Twee voorbeelden hiervan zijn:

- In Appelscha is, in samenwerking met bewoners, een buitenspeeldag georganiseerd. Een eerste stap richting de oprichting van een bewonerscommissie.
- In Darp is samen met de gemeente, lokale bedrijven en de bewoners een 'opschoondag' gehouden.

Bouwen aan de Buurt

Actium heeft in januari 2013, samen met zo'n 300 huurders, de finale gevierd van de leefbaarheidswedstrijd 'Bouwen aan de Buurt'. Bewoners konden tijdens de finale hun initiatieven voor verbetering van de leefbaarheid in hun buurt presenteren. De beste ideeën werden beloond met een deel van het prijzengeld van in totaal € 75.000,-. De 20 finalisten, afkomstig uit alle delen van het werkgebied van Actium, zijn vervolgens met hun burens actief aan de slag gegaan met het verwezenlijken van hun ideeën. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- In de Anreperstraat in Assen is de speeltuin opgeknapt, zodat deze ook toegankelijk is voor mensen die minder goed ter been zijn.
- In de wijken Baggelhuizen en Pittelo werden speelvoorzieningen gerealiseerd.
- In Zuidwolde, gemeente de Wolden, is geïnvesteerd in speeltoestellen voor school, buurtkinderen en kinderen met een handicap.
- Speeltuinvereniging De Kleine Molen (Smilde) heeft een pannaveldje gebouwd waar de kinderen uit de buurt kunnen voetballen.
- Een verzorgingshuis in De Wijk en Ruinerwold

schaftte voor bewoners een duofiets aan.

- e oprichting van een belevingspad in het bos nabij het dorpscentrum. Zo zijn er een boomhut, survivalbaan, een pannakooi en picknicktafels geplaatst.
- In Fluitenberg, gemeente Hoogeveen, realiseerden de bewoners een ijsbaan.
- In wooncentrum Woldhuus in Hoogersmilde bouwden de bewoners een terras met zitjes.
- Bewoners Overleg Oosterwolde Noord investeerde het geld in een kabelbaan, die afgelopen zomer feestelijk in gebruik is genomen.
- In Vledder voerden bewoners onderhoud uit rondom het bosbad. Ook schaften zij meubilair aan voor het terras.
- In het Haerenkwartier in Oosterwolde is een moestuin aangelegd en is buurthuis 't Ketelhuis opgeknapt.

3.3. SOCIALE PROBLEMATIEK EN OVERLAST

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

OGGZ-netwerken

Een lokaal OGGZ-netwerk is een multidisciplinair samenwerkingsverband van signalerende en zorgbiedende partners voor de aanpak van meervoudige problemsituaties. Het doel van een OGGZ-netwerk is een vroegtijdige signalering en gerichte aanpak. Zo ontvangen betrokkenen een samenhangend pakket van



hulp, zorg en dienstverlening, passend bij de persoonlijke leefsituatie. Actium participeert in alle gemeenten in het werkgebied in het OGGZ-netwerk.

Kernteam of sociale teams

Naast de OGGZ-netwerken werkt men in verschillende gemeenten met kernteams of sociale teams. Deze zijn op wijk- of kernniveau georganiseerd. Actium werkt hierin samen met de politie, Noordermaat en gemeente om de wijk veilig en leefbaar te houden. Doel is het signaleren van problemen en aandachtspunten in de wijken, waarvoor een brede aanpak nodig is.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling wordt ingezet bij conflicten tussen burens. Uitgangspunten zijn het herstel van de communicatie en (het ontwikkelen van) het vermogen van mensen om conflicten zelf op te lossen. Onafhankelijke, onpartijdige, bemiddelaars helpen burens om in gezamenlijkheid tot een oplossing te komen.

Actium ondersteunt in financiële zin buurtbemiddelingsprojecten in de gemeente Assen, Meppel en Hoogeveen. Buurtbemiddeling in de gemeente Hoogeveen biedt inmiddels ook actief haar diensten aan in gemeente De Wolden.

Laatste kansbeleid

Om huisuitzetting te voorkomen, heeft Actium in 2013 gewerkt met het 'laatste kansbeleid'. Voordat een daadwerkelijke ontruiming plaatsvindt, kan Actium bewoners een laatste kans aanbieden. Dit gebeurt alleen als de huurder voldoet aan een aantal voorwaarden. Hierbij valt te denken aan het betalen van de lopende huur, zijn/haar motivatie en het (indien nodig) accepteren van begeleiding door het

GKB of andere budgetbeheerders. Daarnaast kan ook begeleiding geboden worden op andere leefgebieden, zoals GGZ, maatschappelijk werk of verslavingszorg. De huurder kan op deze manier in de meeste gevallen in de woning blijven wonen, de aangezegde ontruiming wordt op dat moment niet geëffectueerd.

Hennep

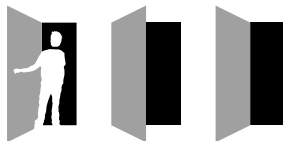
In alle gemeenten in ons werkgebied werkt Actium nauw samen met onder andere de politie om hennep teelt in huurwoningen aan te pakken. Afgelopen jaar is door deze samenwerking een aantal hennepkwekerijen succesvol verwijderd. Daardoor verminderde ook de overlast in de betreffende buurten en wijken.

3.4. CONVENANTEN

Samen met GGZ Assen heeft Actium afspraken gemaakt over een goed begeleide transitie van GGZ-cliënten van intramurale- naar extramurale huisvesting. De positieve evaluatie resulteerde erin dat het afgelopen jaar is besloten de pilot in 2014 om te zetten naar een structurele samenwerkingsovereenkomst.

3.5. SPONSORING

Actium beperkt zich op het gebied van sponsoring in principe tot activiteiten die een directe relatie hebben met zorg, wijken en buurten en die bijdragen aan de leefbaarheid in buurten en wijken in ons werkgebied. De financiële lasten die hieruit voortvloeien, verantwoorden wij in de jaarrekening.



HOOFDSTUK 4. BETREKKEN VAN KLANTEN EN BELANGHEBBENDEN BIJ BELEID EN BEHEER

Actium wil haar klanten graag betrekken bij keuzes die zij maakt omtrent beleid, producten en diensten. Huurderparticipatie en betrokkenheid van huurders, levert namelijk een positieve bijdrage aan een prettige woon- en leefomgeving, maar ook aan de kwaliteit en acceptatie van ons beleid. Hoewel Actium ook volgens de Overlegwet verplicht is om huurders een plek te geven in het beleidsproces, zien wij dit niet als een verplichting, maar als een vanzelfsprekendheid.

4.1. HUURDERSPLATFORM MEVM

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

Actium heeft frequent contact met de leden van het dagelijks bestuur van MEVM. In 2013 kwamen zij vijf keer bijeen voor een officiële vergadering. Jaarlijks terugkerende onderwerpen zijn de begroting, de jaarlijkse huurverhoging en de jaarverslagen van MEVM en Actium.

Hiernaast heeft in 2013 onder meer afstemming plaatsgevonden over:

- Het huurharmonisatiebeleid;
- Het urgentiebeleid;
- Projecten in het kader van energiebesparing;
- Prestatieafspraken met de gemeente Midden-Drenthe;
- Het publiceren van het woningaanbod op de website;
- Inkomensregistratie;
- De aansluiting bij de Regionale Geschillen Commissie Drenthe;
- Het ondernemingsplan van Actium.

In januari ondertekenden Actium en MEVM een intentieovereenkomst die het belang van huurderparticipatie nog eens onderstreept. Hierin geven beide partijen aan om samen te werken bij het uitwerken en vormgeven van de nieuwe participatiestructuur. In 2013 is met name gewerkt aan de mogelijkheden voor participatie op bedrijfsniveau.

4.2. BEWONERSCOMMISSIES

Naast de betrokkenheid van huurders bij keuzes op organisatieniveau, betrekken wij onze huurders ook bij de ontwikkelingen in de gebieden waar wij actief zijn. Actium heeft regelmatig overleg met belangenorganisaties in en over de verschillende dorpen en wijken. Ook vindt regelmatig overleg en afstemming plaats met bewonerscommissies. Deze overleggen gaan onder andere over leefbaarheid, servicekosten, planmatig onderhoud en herstructurering. In totaal onderhoudt Actium contact met ongeveer 58 bewonersorganisaties. Dit aantal fluctueert door het jaar heen. In 2013 vonden er 125 overleggen plaats.

4.3. HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN

Actium vindt het belangrijk om al haar huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te informeren. Bijvoorbeeld over de voorzieningen die Actium biedt, maar ook over ontwikkelingen en beleid. Wij maken hiervoor gebruik van meerdere communicatiemiddelen.

Een belangrijk instrument is het blad "Actium over de Vloer", dat twee keer per jaar verschijnt. In dit magazine lezen huurders en woningzoekenden wat Actium doet, of er

beleidswijzigingen zijn en hoe huurders het huren bij Actium ervaren. Ook laten we regelmatig een informatiepagina met actuele informatie over en vanuit Actium verschijnen in tien huis-aan-huisbladen in ons werkgebied. Daarnaast maken wij gebruik van foldermateriaal, persoonlijke mailingen en uiteraard van onze website.

Actium maakt steeds meer gebruik van sociale media, zoals Twitter (@Actiumwonen), Facebook en LinkedIn. Veel van onze klanten zijn actief op social media en deze kanalen sluiten aan bij onze wens om transparant en gelijkwaardig te communiceren met onze klanten en relaties. We hebben een twitteraccount, YouTube-kanaal en een Facebook-pagina. Daarnaast heeft Actium op Facebook enkele groepen aangemaakt waarin bewoners elkaar en Actium online kunnen vinden en benaderen.

Wij volgen en reageren op wat er over en tegen ons wordt gezegd, we 'vertellen' er over onze nieuwtjes en we 'verbinden' huurders/kopers onderling en met Actium.

4.4. BELEIDSBEÏNVLOEDING DOOR BELANGHEBBENDEN

In 2013 heeft Actium voor het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan 2013-2017 intensief contact gezocht met gemeenten en zorginstellingen om visies, ambities en opgaven af te stemmen. In 2013 is met het nieuwe ondernemingsplan een koers bepaald voor de komende jaren.

Begin 2013 zijn huurders en bewonerscommissies uitgenodigd voor een bijeenkomst, waar zij de mogelijkheid kregen om aan te geven welke thema's en

keuzes zij voor Actium belangrijk vinden. In september 2013 heeft Actium vervolgens een belanghebbendenbijeenkomst gehouden om daarin de contouren van het ondernemingsplan 2013-2017 te presenteren. Van het ondernemingsplan was een naslagwerk gemaakt dat tijdens de bijeenkomst is uitgedeeld. Ook zijn de belangrijkste punten uit het ondernemingsplan in een korte film uiteengezet. Deze korte film is ook op onze website en ons YouTube-kanaal beschikbaar. Tijdens de bijeenkomst verzorgde Jan Peter Balkenende een lezing over te verwachten politieke en economische ontwikkelingen.

Belanghebbenden hebben overigens niet alleen tijdens deze jaarlijkse bijeenkomst, maar ook tijdens het reguliere overleg de mogelijkheid om invloed te hebben op en visies in te brengen over ons beleid.

4.5. VVE-BEHEER

Actium was in 2013 actief in 31 Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Dit is exclusief hoofdsplitsingen. Naast VvE's met woningen en bedrijfsruimten valt hieronder ook een viertal VvE's met enkel parkeerplaatsen. Er zijn in 2013 geen VvE's bijgekomen of opgeheven.

Het administratieve beheer van de VvE's is volledig uitbesteed aan externe beheerders. In principe geldt dit ook voor het technische beheer. Enkele kleine VvE's verwachten echter dat leden (onder wie ook Actium) dit zelf regelen. Hiervoor is gekozen omdat het uitbesteden van het technische beheer in deze gevallen, vanuit kostenoverwegingen, onverstandig is.



Vanaf 2011 is er bij Actium een coördinator VvE werkzaam. De coördinator vertegenwoordigt Actium in haar rol als (groot)eigenaar binnen de VvE's en zorgt dat gesignaleerde knelpunten, binnen en buiten de organisatie, worden opgelost.

Overzicht VvE's 2013 (exclusief hoofdsplitsingen)

Omschrijving VVE	Plaats	Bezit Actium in VvE's			Particulier bezit in VvE's		Totaal per complex
		Bedrijfs-ruimten	Woningen te koop	Woningen in de verhuur	Bedrijfs-ruimten	Woningen particulier	
Grunostate	Assen	0	2	17	1	3	23
Ceresplein/Apollopad	Assen	0	0	15	0	41	56
Van Houtenstraat	Assen	0	0	25	0	7	32
Echtenstraat 2 t/m 42	Assen	0	0	7	0	14	21
Molenstraat 229 t/m 269	Assen	0	0	11	0	10	21
Jan Fabriciusstraat	Assen	0	0	30	1	0	31
De Gijsbrecht	Assen	0	2	0	0	52	54
De Nieuwe Kolk	Assen	3	0	65	-*	0	68
Gouwe 28 t/m 68	Assen	0	0	8	0	13	21
Gouwe 70 t/m 110	Assen	0	0	10	0	11	21
Gouwe 53 t/m 93	Assen	0	0	11	0	10	21
Mercuriuscentrum/Ceresplein	Assen	0	0	77	9	0	86
Smetanalaan 182 t/m 356	Assen	0	1	19	0	68	88
Gravenlanden 35 t/m 69	Assen	0	0	3	0	15	18
Scharmbarg 129 t/m 211	Assen	0	0	6	0	36	42
Thorbeckelaan(ondersplitsing) 233 t/m 361	Assen	0	0	50	-*	15	65
Kloosterpoort Woningen	Assen	0	0	57	0	0	57
De Wieken	Smilde	0	0	18	0	8	26
De Meestershof	Bovensmilde	0	0	21	0	6	27
Lesturgeonplein	Vledder	0	0	13	3	11	27
Hof van Koekange	Koekange	5	2	22	0	4	33
Alteveerstraat	Hoogeveen	1	0	45	4	0	50
Princenhof	Hoogeveen	1	5	60	0	12	78
Broekemastraat	Diever	0	0	1	0	1	2
Martenskamp	Oosterwolde	0	1	3	0	2	6
Veenbaas	Haulerwijk	0	0	20	0	5	25
Kroonjuweel Het Loo	Zuidwolde	0	2	0	0	6	8

VvE's met enkel parkeerplaatsen

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

* In de Nieuwe Kolk en Het Marturiacomplex aan de Thorbeckelaan bevinden zich naast woningen enkele bedrijfsruimtes, zoals een bioscoop, theater, school, kerk en gezondheidscentrum. Deze bevatten soms meerdere ruimtes. Hierdoor is het aantal bedrijfsruimten niet exact te benoemen.

HOOFDSTUK 5. KLANTTEVREDENHEID

5.1. MONITOREN KLANTTEVREDENHEID

Bij alle medewerkers van Actium staat het plezierig wonen voor onze klanten voorop. Actium wil daarom graag weten hoe klanten onze dienstverlening ervaren. Wij laten onze processen daarom continu meten. KWH, een onderzoeksbureau voor de corporatiesector, verzorgt deze metingen.

In 2013 zijn ruim 3700 klanten benaderd voor een enquête. De respons hierop was gemiddeld 27,5%. Klanten ontvangen maximaal 2 enquêtes per jaar.

Wij monitoren de actuele gegevens voortdurend. Wij kunnen dan desgewenst ook snel (bij)sturen in onze werkwijze. Tevens reageren wij direct persoonlijk naar onze klanten als zij in een enquête signalen afgeven van ontevredenheid.

Definitieve cijfers bekend, Actium meest klantgerichte corporatie

Actium is daarbij uitgeroepen tot de meest klantgerichte corporatie van Nederland. Klanten beoordeelden Actium met een 7,7 gemiddeld. Hiermee zijn we de beste in de categorie meer dan 10.000 woningen. Dit blijkt uit de in april versch enen KWH-Prestatie-Index 2013. Hierin is de mening van ruim 100.000 huurders en woningzoekenden over ruim 150 corporaties meegenomen. We laten sinds 2010 onze dienstverlening meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). In de categorie meer dan 10.000 woningen werden 32 corporaties getoetst. We stegen in onze categorie van een negende plaats in 2012 naar een eerste plaats in 2013.

Trots op resultaat

De kwaliteitsmeting maakt inzichtelijk hoe

huurders en woningzoekenden de dienstverlening van hun corporatie ervaren. KWH toetst op acht onderdelen. In totaal deden meer dan 1200 klanten van Actium mee aan het onderzoek. Op de onderdelen bereikbaarheid en het uitvoeren van onderhoud scoren wij als één van de beste in onze categorie. Het afhandelen van klachten doet geen corporatie van vergelijkbare grootte beter dan Actium.

5.2. KLACHTEN

Actium heeft in 2013 in totaal 198 klachten ontvangen. De meeste klachten hadden betrekking op onderhoud aan de woning, reparaties en het verlaten van de woning. Uit een analyse van de klachten blijkt dat het niet nakomen van afspraken en de kwaliteit van de woning bij klanten de grootste ergernissen zijn.

Aftersales enquête reparatie uitvoeren

Actium heeft in 2013 een aftersales enquête laten uitvoeren op het gebied van reparaties. Uit de enquête komt naar voren dat klanten over het algemeen zeer tevreden/tevreden zijn over de datum en het tijdstip waarop de reparaties uitgevoerd werden (83%). Overige gebieden die zijn gemeten:

- termijn waarbinnen de reparatie werd uitgevoerd: zeer tevreden/tevreden (81%);
- medewerkers die de reparatie uitvoerden: zeer tevreden/tevreden (87%);
- het resultaat van de reparatie: zeer tevreden/tevreden (77%).

Verbeterpunten liggen bijvoorbeeld in het informeren van klanten als de medewerkers later komen op een afspraak. Daarnaast blijkt uit de enquête dat klanten het vervelend vinden als er meerdere bezoeken nodig zijn voor een

reparatie. Deze resultaten nemen wij mee in de verbeteringen van de werkprocessen en het klantgericht werken.

Complimenten

Naast klachten ontvingen wij ook complimenten. Enkele huurders hebben hun tevredenheid laten blijken door middel van een kaartje of een traktatie.

5.3. GESCHILLEN

Actium heeft een onafhankelijke geschillenadviescommissie voor klachten die niet naar tevredenheid van klanten zijn afgehandeld. Actium doet altijd haar best om klachten in gezamenlijkheid op te lossen. In 2013 is het proces van geschillenafhandeling geëvalueerd. Dit heeft geresulteerd in een aanbevelingsrapport. Op basis hiervan heeft Actium ervoor gekozen om vanaf 2014 aan te sluiten bij de Regionale Geschillen Commissie Drenthe.

In 2013 zijn er 24 geschillen gemeld bij de onafhankelijke geschillenadviescommissie. Van de 24 meldingen leidden drie hiervan tot een zitting. De overige 21 meldingen zijn terugverwezen naar de klachtenprocedure van Actium. Bij een eerste toetsing aan het reglement bleek dat de geschillen niet door Actium (uit) behandeld waren als klacht.

5.4. HUURCOMMISSIE

In 2013 zijn 15 bezwaren gemeld bij de Huurcommissie. Vier huishoudens hadden bezwaren ingediend die betrekking hadden op mogelijke gebreken aan de woning met het verzoek tot tijdelijke huurverlaging. Eén verzoek tot huurverlaging is afgewezen, één verzoek is toegewezen en twee verzoeken zijn nog in behandeling.

Actium diende in verband met bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging 11 zaken in. De Huurcommissie heeft in negen zaken uitspraak gedaan. In acht gevallen heeft de Huurcommissie geoordeeld dat het huurverhogingsvoorstel redelijk is. Eén voorstel is onredelijk verklaard, waarbij het voorstel is aangepast. Van de overige twee zaken is de uitspraak nog niet bekend of staat een zitting gepland.



HOOFDSTUK 6. REALISEREN VAN WONINGEN

In 2013 werden 137 sociale huurwoningen en 16 sociale koopwoningen (Koopgarant) opgeleverd. Daarnaast kregen 11 sociale huurwoningen een opwaardering. Er zijn in totaal 65 nieuwe zorg- en verpleegplaatsen gerealiseerd en 4 zorgplaatsen gerenoveerd. Er is 1.770 m² bedrijfsruimte gerealiseerd bestemd voor de zorg.

6.1. NIEUWBOUW SOCIALE HUUR- EN KOOPWONINGEN

Opgeleverde projecten

- Assen, Baggelhuizen fase 2

Dit betreft de tweede fase van een project van 16 woningen, waarvan 11 woningen zijn opgeleverd in 2012. De bouw van de tweede fase is gestart in augustus 2012. Het gaat hier om nog eens 5 eengezinswoningen. De oplevering vond plaats in mei 2013. Alle 16 woningen zijn verhuurd als sociale huurwoning.

- Norg, Dorpshuisstraat

Op deze locatie werden 46 woningen gesloopt en worden 50 nieuwe woningen gerealiseerd. De bouw vindt gefaseerd plaats. De eerste fase bestaat uit 24 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen (Koopgarant). De bouw is in het laatste kwartaal van 2012 gestart en de woningen zijn in december 2013 opgeleverd.

- Roden, Roderveld IV fase 2

In de nieuwe woonwijk Roderveld IV zijn 18 sociale huurwoningen voor Actium gerealiseerd. Het betreft de tweede fase van het project. De bouwstart heeft plaatsgevonden in oktober 2012. De woningen zijn in juli 2013 opgeleverd.

- Roden, Roderveld IV

In het uitbreidingsplan Roderveld IV heeft Geveke voor Actium 10 sociale huurwoningen en 6 koopwoningen (Koopgarant) gerealiseerd. De woningen zijn in maart 2013 opgeleverd.

-Zuidwolde, Middelveen IV

In opdracht van Actium zijn in Zuidwolde in het plan Middelveen IV 6 sociale huurwoningen gerealiseerd in 2 blokken van 3 woningen. De bouwstart vond eind 2012 plaats. De oplevering vond plaats in juni 2013.

Projecten in aanbouw

- Assen, Portugallaan

Actium bouwt voor haar eigen huisvesting een nieuw kantoorgebouw in Assen, in het bedrijventpark Messchenveld II. De bouw hiervan startte eind 2012, de oplevering vond plaats in maart 2014.

- Smilde, Prinses Irenestraat

Actium heeft op deze locatie 7 sociale huurwoningen gesloopt. De woningen voldeden niet meer aan de huidige eisen en waren bouwkundig gezien van slechte kwaliteit. Op dit moment worden er op deze locatie geen nieuwe woningen gebouwd.

- Vledder, Prinses Beatrixstraat

Aan de Prinses Beatrixstraat zijn 4 woningen aangewezen om te worden gesloopt. Er worden vier nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. De bouw startte in oktober 2013, de woningen zijn in april 2014 opgeleverd. In het kader van efficiency en kostenbesparing is ervoor gekozen om dit project te combineren met het project in voorbereiding in Oldeberkoop, Grietmanstraat.

- Zuidwolde, Koninginnehof

In 2009 heeft Actium het project Koninginnehof ontwikkeld en gerealiseerd op de locatie waar 50 huurwoningen van Actium zijn gesloopt. Het gaat nu nog om het laatste onderdeel van dit grootschalige project. Er worden nog 6 sociale huurwoningen en 6 sociale koopwoningen (Koopgarant, 2 blokken van 3 woningen) gebouwd. Met de bouw van de 6 huurwoningen is in december 2013 gestart. De bouw van de koopwoningen start wanneer er minimaal 2 woningen uit een blok van 3 zijn verkocht.

Projecten in voorbereiding

- Assen, Assen-Oost

In het herstructureringsproject in de wijk Assen-Oost worden 144 huurwoningen gesloopt. Aan de Pelikaanstraat worden 48 duplexwoningen gesloopt en vervangen door 20 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen (Koopgarant). Verder worden 96 duplexwoningen gesloopt aan de Roerdompstraat, Eiberstraat en Reigerstraat. Deze woningen worden vervangen door 25 sociale huurwoningen, 12 Koopgarantwoningen en 19 huurappartementen. De bestemmingsplanprocedure liep vertraging op door de uitvoering van maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet. Naar verwachting kan de sloop en nieuwbouw in oktober 2014 aanvangen. De bouwtijd bedraagt ongeveer een jaar.

- Assen, Havenkwartier

Actium heeft samen met Credo Integrale Planontwikkeling grondpositie in het Havenkwartier in Assen. Het Havenkwartier wordt van industrieterrein herontwikkeld tot woongebied. Het masterplan voor het gebied,

dat in samenwerking met de gemeente is ontwikkeld, is goedgekeurd. Op dit moment zijn de eerste verkenningen gaande voor de verdere ontwikkeling.

- Assen, Het Kanaal

Aan Het Kanaal in Assen gaat Actium 44 appartementen bouwen, waarvan 35 huurwoningen en 9 koopwoningen. Om plaats te maken voor de nieuwbouw worden 24 portiekwoningen, 8 verouderde seniorenwoningen en het naastgelegen café De Pimpelaar gesloopt. Er vindt nog een sanering plaats van de grond. De realisatie start naar verwachting in september 2014. De bouwtijd omvat circa een jaar.

- Diever, Kloosterstraat e.o.

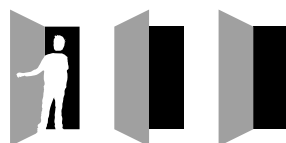
Deze planontwikkeling bestaat uit de sloop van 16 woningen en de nieuwbouw van eveneens 16 woningen. Het betreft hier 12 levensloopbestendige sociale huurwoningen en 4 Koopgarantwoningen. Naar verwachting kan de realisatie in mei 2014 starten.

- Fluitenberg, Schuine Dijk

In samenwerking met Hegeman Projectrealisatie worden aan de Schuine Dijk in Fluitenberg 7 sociale huurwoningen gebouwd voor Actium. Daarnaast worden 6 bestaande huurwoningen aan de Fluitenbergseweg gesloopt. De bestemmingsplanprocedure voor dit project loopt.

- Havelte, Beukenlaan

Op deze locatie worden 12 woningen van Actium gesloopt, waarna eveneens 12 nieuwe woningen worden gebouwd. Deze woningen zijn bestemd voor de sociale verhuur. De bouw start naar verwachting in het najaar van 2014.



- Hoogersmilde, A. Pauwstraat fase 2
De eerste fase van dit project is afgerond. De ontwikkeling van woningen voor de tweede fase is op dit moment nog in onderzoek.

- Meppel, Grote Oever
Actium heeft de voormalige kerk aan de Grote Oever in Meppel aangekocht. Deze locatie wordt herontwikkeld voor woningbouw. De planontwikkeling bestaat uit 27 appartementen in de sociale huursector. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn in procedure. Naar verwachting start de bouw eind 2014.

- Norg, Dorpshuisstraat
In de tweede fase worden nog 16 sociale huurwoningen gebouwd. De bouw van deze woningen start in maart 2014 en neemt ongeveer een jaar in beslag.

- Oldeberkoop, Grietmanstraat
Aan de Grietmanstraat zijn 8 woningen aangewezen om te worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 7 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. De bouwstart is begin 2014. In het kader van efficiency en kostenbesparing is ervoor gekozen om dit project te combineren met het project in aanbouw in Vledder, Prinses Beatrixstraat.

- De Wijk, Parkweg/Wilhelminaweg/Briëtweg
Op deze locatie staan 46 woningen die niet meer voldoen aan de huidige eisen en deze worden daarom gesloopt. Voor de planvorming is ook een particuliere woning aangekocht, die eveneens wordt gesloopt. Vervolgens worden 25 sociale huurwoningen, 12 sociale huurappartementen, 6 levensloopbestendige woningen en 12 koopwoningen (6 reguliere koopwoningen en 6 Koopgarantwoningen) gerealiseerd op de vrijgekomen locatie. Naar verwachting kan de bouw in 2015 starten.

6.2. NIEUWBOUW OP GEBIED VAN WONEN EN ZORG

Opgeleverde zorggerelateerde projecten

- Assen, Ceresplein (Mercuriuscentrum)
Dit project is gerealiseerd in samenwerking met projectontwikkelaar CBRE en omvat de herontwikkeling van het winkelcentrum Mercurius in Assen. Het projectdeel van Actium bestaat uit 54 zorgwoningen, een verpleeghuis met 23 verpleegplaatsen en een zorgcentrum. De 54 zorgwoningen worden in verband met het scheiden van wonen en zorg geschikt gemaakt voor verhuur als zelfstandige woning (sociale verhuur). Het verpleeghuis is gerealiseerd voor Stichting Icare, die voornemens is dit van Actium te kopen. Actium en Icare zullen de investering van de gemeenschappelijke ruimte in het zorgcentrum (circa 570 m²) voor gezamenlijke rekening en risico nemen, ten behoeve van de zorgwoningen en het verpleeghuis. Het projectdeel van Actium is in mei 2013 opgeleverd.

- Hooghalen, Geelbroekerweg
Aan de Geelbroekerweg in Hooghalen heeft Actium 18 zorgplaatsen en een algemene ruimte voor Stichting Vanboeijen gerealiseerd. Hiervoor zijn een Finse woning en een voormalige kampeerboerderij aangekocht. De bouw is gestart in maart 2012. Het complex is in mei 2013 opgeleverd. Het complex is in zijn geheel langdurig verhuurd aan Vanboeijen.

- Smilde, Beurtschip fase C
In een aantal jaren is 't Beurtschip in Smilde gefaseerd vervangen door nieuwbouw. In totaliteit zijn in het nieuwe Beurtschip 84 huurappartementen voor senioren, 24 zorgplaatsen voor Stichting Icare en een dienstencentrum gerealiseerd. Fase C is de derde en laatste fase van de nieuwbouw en

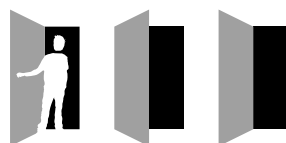
omvat, naast 20 sociale huurappartementen, 24 zorgplaatsen en het dienstencentrum van 1200 m² (10 eenheden). De bouw startte in december 2011. De oplevering vond plaats in de tweede helft van 2013.

Zorggerelateerde projecten in uitvoering

- Appelscha, Riemsoord
Het project omvat het zorgproof maken (geschikt maken voor het geven van zorg) van de 36 bestaande seniorenwoningen, inclusief de aanpassing van de algemene ruimten en het overkappen van de galerij. De overkapping van de galerij en het aanpassen van de algemene ruimten zijn al gerealiseerd. Het zorgproof maken van de bestaande woningen vindt mutatiegewijs plaats. Het project startte in 2008 en loopt door totdat alle woningen zijn aangepast. Op dit moment zijn 17 van de 36 woningen zorgproof gemaakt.

- Assen, Troelstralaan
Actium realiseert op deze locatie 27 huurwoningen voor de zorg. Actium heeft in 2009 een overeenstemming bereikt met Stichting Promens Care. Het aanpassen van het bestemmingsplan heeft meer tijd in beslag genomen dan vooraf verwacht. De bouw kon uiteindelijk eind 2013 starten. De verwachte bouwtijd is 12 maanden.

- Ruinen, Priensenije
In de eerste fase worden 30 sociale huurwoningen gerealiseerd. In de tweede fase worden 56 aanleunwoningen omgezet naar intramurale zorgplaatsen. Fase 1 is gestart in april 2013. De woningen zijn in het voorjaar van 2014 opgeleverd. Fase 2 start in 2014 en wordt naar verwachting medio 2015 opgeleverd.



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

7.1. WONINGZOEKENDEN

Woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Actium is de laatste jaren nagenoeg gelijk gebleven. Op 31 december 2012 stonden 13.597 woningzoekenden ingeschreven. Op 31 december 2013 waren dit er 13.617. De gemiddelde inschrijfduur steeg van 1.719 dagen (4,7 jaar) in 2012 naar 1.800 dagen (4,9 jaar) in 2013.

Het merendeel (82%) van de ingeschreven woningzoekenden woont op dit moment in de acht gemeenten waarin Actium actief is. In totaal komen ruim 2.400 woningzoekenden niet uit het werkgebied van Actium. Zij wonen verspreid over heel Nederland. Bijna 40% van het totaal aantal woningzoekenden woont in Assen. In onderstaande tabel ziet u het aantal woningzoekenden per gemeente in het werkgebied van Actium, met de gemiddelde inschrijfduur.

Gemeente	Aantal inschrijvingen	Gemiddelde inschrijfduur in dagen	Gemiddelde inschrijfduur in jaren
Assen	5194	1782	4,9
De Wolden	1405	2239	6,1
Hoogeveen	375	2104	5,8
Meppel	646	1764	4,8
Midden Drenthe	711	1486	4,1
Noordenveld	462	1217	3,3
Westerveld	1397	2237	6,1
Ooststellingwerf	989	1578	4,3
Overig	2438		
Totaal	13617		

De inschrijfduur staat niet gelijk aan de wachttijd van een woningzoekende. Met wachttijd bedoelt Actium de tijd tussen de inschrijving en de acceptatie van een woning door een woning-

zoekende. In 2013 bedraagt de gemiddelde wachttijd 2,3 jaar.

In onderstaande tabel ziet u het aantal woningzoekenden per leeftijdscategorie. Het aantal woningzoekenden is redelijk gelijkmatig verdeeld over de categorieën van 35 jaar en ouder. De categorieën 25 tot 35 jaar en 65 tot 75 jaar zijn iets sterker vertegenwoordigd. Van het aantal woningzoekenden is 12% jonger dan 25 jaar. Jongeren kunnen zich vanaf 17 jaar bij Actium laten inschrijven.

Leeftijd	Aantal woningzoekenden	%
22 en jonger	753	6%
23 of 24	750	6%
25 tot 35	2.757	20%
35 tot 45	1.643	12%
45 tot 55	1.817	13%
55 tot 65	1.810	13%
65 tot 75	2.111	16%
75 tot 85	1.513	11%
85 en ouder	463	3%
Totaal	13.617	100%

Van ruim 80% van onze woningzoekenden hebben wij inzichtelijk wat hun huidige woonsituatie is. Een derde van onze woningzoekenden woont in een huurwoning, 24% woont in een koopwoning en

bijna 21% woont bij ouders, familie of kennissen of huurt een kamer (al dan niet bij een instelling).

Urgent woningzoekenden

Sommige woningzoekenden hebben door omstandigheden dringend andere woonruimte nodig. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de woningzoekende in een woning woont die door ons gesloopt wordt of wanneer iemand om medische redenen niet meer in zijn huidige woning kan blijven wonen. Voor deze mensen hanteert Actium de urgentieregeling. Afgelopen jaar is het urgentiebeleid aangescherpt, vanaf 1 juli 2013 is het niet meer mogelijk om op basis van een sociale urgentie, bijvoorbeeld bij echtscheiding, met voorrang een woning te verkrijgen. Deze beleidswijziging is terug te zien in het aantal woningen dat op basis van deze urgentieregeling in 2013 verhuurd is. In 2013 waren dit er 178. In 2012 ging het nog om 288 woningen.

Gemeente	Aantal urgenties
Assen	98
De Wolden	20
Hoogeveen	3
Meppel	0
Midden-Drenthe	13
Noordenveld	15
Westerveld	15
Ooststellingwerf	14
Totaal	178

Soort urgentie	% van het totaal
Urgentie sloop	43%
Sociale urgentie	43%
Medische urgentie	14%
Totaal	100%

7.2. VERHUUR VAN WONINGEN

Mutaties in het bezit

Het totale bezit op 31 december 2013 omvat 17.307 eenheden. In 2012 waren dit er 17.490. In 2013 zijn in totaal 343 verhuureenheden gesloopt. In het totaal zijn 82 woningen uit de bestaande voorraad verkocht. Er zijn 214 verhuureenheden toegevoegd middels nieuwbouw.

Gemeente	Begin stand 31-12-2012	Nieuw-bouw	Verkoop bestand	Sloop	Splitsing	Stand op 31-12-2013
Aa en Hunze	21				1	22
Assen	8.492	83	36	172	17	8.384
De Wolden	2.021	6	13	108	1	1.907
Hoogeveen	318		2			316
Hoogezand-Sappemeer	4					4
Meppel	476		3	1	2	474
Midden Drenthe	1.195	73	10	11		1.247
Noordenveld	404	52		16		440
Ooststellingwerf	2.789		8	10	5	2.776
Westerveld	1.770		10	25	2	1.737
Totaal	17.490	214	82	343	28	17.307

Aanbieden van woningen

Actium biedt alle woningen aan via het aanbodmodel. Woningzoekenden konden en kunnen wekelijks via onze website reageren op woningen. Met het oog op uniformiteit en gebruiksvriendelijkheid heeft Actium in 2013 verbeteringen doorgevoerd op de website ten aanzien van het huurwoningaanbod.



Het verhuren van sociale huurwoningen

In 2013 zijn 1.485 huurovereenkomsten afgesloten. Dit zijn er 74 minder dan in 2012 (1.559). In het kader van het dossier staatssteun geldt dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.229 (prijspeil 2013). Actium moet kunnen aantonen dat zij aan deze eis voldoet. In dat kader moet het inkomen van de huurder worden getoetst bij het toewijzen van de woning. In 2013 is van de 1.485 afgesloten huurovereenkomsten 95,5% afgesloten met woningzoekenden met een inkomen dat lager is dan € 34.229.

Inkomensklasse	Aantal huur-overeenkomsten	%
t/m € 34.229	1418	95,5%
€ 34.085 t/m € 38.000	38	2,6%
→ € 38.000	29	1,9%
Totaal	1485	100%

Afgesloten huurovereenkomsten* naar inkomen huurders en gezinsgrootte

Huurprijsbeleid

Huurharmonisatie

In 2013 hebben we nieuw beleid vastgesteld ten aanzien van de huurharmonisatie. Voorheen werd de huur bij mutatie geharmoniseerd naar 75% van de maximaal toegestane huur, met stappen van € 55,- per keer. De huurprijs wordt in het nieuwe beleid direct naar 75% van de maximaal toegestane huur geharmoniseerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de aftoppingsgrens, in 2013 was de maximale huur € 681,02. De uitzondering op deze beleidsregel zijn de huren van de woningen die we aanbieden aan jongeren tot 23 jaar. De huren van deze woningen worden afgetopt op € 374,44, de maximale huurgrens voor deze doelgroep. Voor Actium lag het gemiddelde

percentage maximaal toegestane huur eind 2012 op 59,1%, eind 2013 was dit percentage 60,7%.

In totaal heeft Actium met ruim 15.000 huuraanzeggingen haar huurders laten weten dat de huren per 1 juli 2013 verhoogd worden. Zoals verwacht kwamen er meer bezwaren

Samenstelling huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurprijs ← € 374,44	Huurprijs € 374,44 - € 535,91	Huurprijs → € 535,91	Aantal
1 persoons-	←65	←=21025	113	259	234	606
		→21025	8	78	77	163
	→=65	←=21100	123	53	35	211
		→21100	2	14	23	39
2 persoons-	←65	←=28550	17	73	119	209
		→28550	1	18	41	60
	→=65	←=28725	3	22	46	71
		→28725	1	5	17	23
Samenstelling huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurprijs ← € 374,44	Huurprijs € 374,44 - € 574,35	Huurprijs → € 574,35	Aantal
3 persoons-	←65	←=28550	1	30	65	96
		→28550	0	2	2	4
	→=65	←=28725	0	0	2	2
		→28725	0	1	0	1
Totaal			269	555	661	1485

*inclusief kamers

Jaarlijkse huurverhoging

In maart heeft de Eerste Kamer ingestemd met een wetsvoorstel dat, met het oog op de huurverhoging, rekening houdt met de hoogte van het inkomen van de huurder. Deze nieuwe wet geeft corporaties de mogelijkheid de huren, naast een basishuurverhoging van 4%, te verhogen met een inkomensafhankelijk percentage.

bij Actium binnen dan voorgaande jaren het geval was bij inflatievolgende huurverhoging. Ongeveer 2% van onze huurders maakte gebruik van de bezwaarmogelijkheid en bij 95 huurders resulteerde dit in een aanpassing van de huur.

Huurincasso

Actium voert een actief en persoonlijk incasso-beleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op

Inkomensgroep huurders	Huurverhogingspercentage 1 juli 2013
Huishoudinkomen tot € 33.614	4 % (Inflatie + 1,5% = basishuurverhogingspercentage)
Huishoudinkomen € 33.614 - € 43.000	4,5 % (Inflatie + 2%)
Huishoudinkomen → € 43.000	6,5 % (Inflatie + 4%)

te lossen of deze niet te hoog op te laten lopen. Dit kan bijvoorbeeld door het afsluiten van een betalingsregeling. Huurschulden zijn echter vaak een signaal van grotere financiële problemen. Als een huurachterstand te ver oploopt, dreigt huisuitzetting en dit wil Actium zoveel mogelijk voorkomen. Hiervoor werken wij samen met andere organisaties. Tijdige signalering kan betalingsproblemen bij huurders en het aantal huisuitzettingen terugdringen.

De totale huurachterstand bedroeg op 31 december 2013 € 2,8 miljoen. In 2012 en 2011 was dit respectievelijk € 2,8 miljoen en € 2,6 miljoen. Voor de totale achterstand is een voorziening getroffen van € 1,7 miljoen.

Huisuitzetting

In 2013 werd 170 keer een ontruiming aangezegd. In 2012 was dit 213. Hoewel het aantal aanzeggingen is gedaald, is het aantal ontruiming (42) vergelijkbaar met het aantal in 2012 (41). Per saldo heeft in 2013 bijna 25% van het aantal aanzeggingen ook daadwerkelijk geleid tot ontruiming. Huurachterstand is de grootste aanleiding voor ontruiming.

Gemeente	Aantal aanzeggingen	Aantal ontruiming	%
Assen	115	24	21%
De Wolden	4	0	0%
Hoogeveen	1	1	100%
Meppel	5	0	0%
Midden Drenthe	15	4	27%
Noordenveld	2	1	50%
Westerveld	5	2	40%
Ooststellingwerf	23	10	43%
Totaal	170	42	25%

Huurderving en leegstand

De totale kosten van leegstand bedroegen in 2013 € 1.852.000. Huurderving als gevolg



van leegstand van te verkopen woningen ad € 362.000 is ten laste van het verkoopresultaat gebracht. Leegstand als gevolg van sloop en renovatie bedroeg in 2013 € 651.000. De totale leegstand (woningen, goederen en diensten) ten laste van de exploitatie (inclusief sloop en renovatieleegstand) bedraagt € 1.490.000.

7.3. VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Verkopen van bestaande woningen

Actium verkoopt naast nieuwbouwwoningen ook bestaande huurwoningen. De verkoop van zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen verliep begin 2013 moeizaam. Een belangrijke reden hiervoor is de economische crisis, de politieke onzekerheid en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Gedurende 2013 trok dit aan en verbeterde de verkoop zichtbaar.

In 2013 was het streven om 80 woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Dit begrotingsdoel is gehaald. Actium heeft in 2013 85 bestaande woningen verkocht, waarvan drie met Koopgarant. Ook zijn twee garageboxen verkocht. Actium heeft vijf koopgarantwoningen teruggekocht, waarvan drie weer verkocht zijn onder koopgarant en twee in de vrije verkoop

Onderstaande tabel laat het aantal verkochte eenheden per gemeente zien

Gemeente	Totaal verkocht	Koopgarant	Garages	Verkocht uit voorraad
Assen	36		2	
Westerveld	10			
Ooststellingwerf	9	1		
De Wolden	16	2		1
Hoogeveen	2			
Meppel	4			1
Midden-Drenthe	10			
Noordenveld	0			
Totaal	87	3	2	2

De gemiddelde verkoopprijs per gemeente is:

Gemeente	Gemiddelde verkoopprijs
Assen	€ 98.000
De Wolden	€ 141.000
Hoogeveen	€ 119.000
Meppel	€ 143.000
Midden-Drenthe	€ 107.000
Noordenveld	
Ooststellingwerf	€ 111.000
Westerveld	€ 127.000
Gemiddeld	€ 115.000

Verkoopvijver

Om onze verkoopdoelstellingen te behalen, was het belangrijk om het aantal woningen dat Actium geschikt vindt voor verkoop te verhogen. Op deze manier konden meer woningen te koop aangeboden worden, wat een positief effect heeft op het aantal woningen dat ook daadwerkelijk verkocht is.

In 2013 zijn daarom 86 woningen toegevoegd aan de verkoopvijver. Het gaat hierbij met name om woningen in de kleinste kernen met beperkte voorzieningen, waar Actium minder dan 20 woningen bezit. Onder andere door demografische ontwikkelingen constateert of voorziet Actium in deze gebieden verhuurproblemen. Een groot deel van de zittende

huurders van deze woningen heeft inmiddels per brief een aanbod ontvangen om hun huurwoning te kopen.

Verkoop van nieuwbouwwoningen

Project	Opgeleverd	Aantal te verkopen	Nog te verkopen
Assen			
Groningerstraat	J	5	2
Gijsbrecht	J	54	2
Huygensstraat	J	20	5
Ooststellingwerf			
Delle Oldeberkoop	J	7	1
Schalmeihof Haulerwijk	J	10	3
Noordenveld			
Lange Streeken Peize	J	10	0
Dorpshuisstraat	Gedeeltelijk	10	0
Roderveld IV Roden	J	6	0
Westerveld			
Kalterbroeken Diever	J	8	0
Hof van Koekange	J	6	2
Schoolstraat Uffelte	J	4	0
Hoogeveen			
Willemskade Hoogeveen	J	17	5
De Wolden			
Koninginnehof Zuidwolde	n	20	2
Totaal		177	22

7.4. KERNVOORRAAD EN MUTATIES

De kernvoorraad is de voorraad huurwoningen met een huur tot ≤ € 681,02. In onderstaande tabel ziet u de kernvoorraad per gemeente op 31 december 2013. De kernvoorraad per 31 december 2013 telt 15.033 woningen. Het percentage woningen dat in de prijsklasse binnen de grenzen van de huurtoeslag valt, is bijna 100%.



Gemeente	Goedkoop ← €374,44	Betaalbaar ← €574,35	Duur tot huurtoeslag ← €681,02	Duur boven huurtoeslag → €681,02	Totaal
Aa en Hunze	1				1
Assen	1731	5.358	537	13	7639
De Wolden	210	1.244	173	2	1629
Hoogeveen	34	202	34		270
Hoogezand-Sappemeer	0			4	4
Meppel	32	247	129	5	413
Midden Drenthe	167	830	75		1072
Noordenveld	62	173	113	5	353
Ooststellingwerf	655	1.407	175		2237
Westerveld	150	1.079	185	1	1415
Totaal	3042	10540	1421	30	15033

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

In onderstaande tabel is het aantal verhuureenheden naar soort weergegeven.

Omschrijving	31-12-2013			31-12-2012		
	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Totaal	DAEB	Niet DAEB
Woningen	15.033	15.003	30	15.294	15.261	33
Zorgplaatsen (intramuraal)	522	522		518	518	
Bijzondere woonvorm	362	362		309	309	
Studentenwoningen	42	42		42	42	
Woonwagens	18	18		18	18	
Totaal woongelegenheden	15.977	15.947	30	16.181	16.148	33
Maatschappelijk OG*	51	51		39	39	
Bedrijfsruimten	46		46	36		36
Standplaatsen	53	53		53	53	
Garages, parkeren, berging	1.180	636	544	1.183	636	547
Totaal niet woongelegenheden	1.330	740	590	1.311	728	583
Totaal	17.307	16.687	620	17.492	16.876	616
Beheerwoningen en garages	16	16		13	13	
Totaal inclusief beheer	17.323	16.703	620	17.505	16.889	616

* inclusief 16 algemene ruimten in zorgcomplexen in 2013 en 13 in 2012



HOOFDSTUK 8. ONDERHOUDEN VAN WONINGEN

8.1. DE MEERJARENONDERHOUDS-BEGROTING

In 2009 is het startsein gegeven voor het digitaal vastleggen van tekeningen van alle woningen en woningonderdelen. Deze gegevens zijn in 2013 opgeleverd, waarna er een confrontatie plaatsvond met de data uit de meerjarenonderhoudsbegroting (mjob). Hiermee konden alle in de mjob gebruikte hoeveelheden getoetst worden. Ook zijn alle in de mjob gebruikte prijzen herijkt. Hierdoor hebben we een scherper zicht op de kosten van onderhoud op lange termijn.

8.2. ONDERHOUDSKOSTEN

In 2013 bedroegen de kosten voor onderhoud ruim € 19,5 miljoen waar deze waren geraamd op ruim € 25,3 miljoen. Het verschil is ontstaan doordat een aantal begrote werken niet in uitvoering kon worden genomen. Met name een groot project in Oosterwolde kon voor slechts een klein deel worden uitgevoerd vanwege het ontbreken van de noodzakelijke vergunningen in het kader van de Flora- en faunawet.

De lagere last wordt verder verklaard doordat de markt gunstig was en er sprake was van een niet begrote verlaging van de btw. Met het oog op deze meevallers is in de loop van het jaar nog een aantal werkzaamheden toegevoegd aan het activiteitenplan. Zo zijn er op aanmerkelijke schaal voegwerk en daken hersteld en zijn ruim 1.000 cv-ketels vervangen.

8.3. PROJECTEN

Energielabelling

Bij de fusie in 2008 is vastgesteld dat alle woningen van Actium in 2014 minimaal energielabel C moeten hebben. Om deze

ambitie waar te maken, is destijds een investeringsprogramma opgesteld. Echter was het in 2009 noodzakelijk om deze bij te stellen, omdat de ambitie zowel financieel als organisatorisch niet haalbaar bleek. Het programma is dan ook verspreid over meerdere jaren, tot en met 2020. Ultimo 2013 voldoet ruim 69% van ons bezit aan de doelstelling. Bij de start van het programma (medio 2008) was dit 36%.

Label	Ultimo 2013	Medio 2008
A	8%	1%
B	17%	8%
C	44%	27%
D	18%	28%
E	9%	20%
F	3%	11%
G	1%	5%

Veiligheidscheck

In 2013 is uitvoering gegeven aan een veiligheidscheck bij 2.010 woningen. Daarbij werden met name de volgende onderdelen aan een kritische inspectie onderworpen:

- Gasleiding, afpersen en controle op dichtheid;
- Elektrische installatie controleren op aarde;
- Verhelpen van mogelijk risicovolle situaties, zoals gaslekkages en aardingsgebreken.

Verbeteringen

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

- Aanbrengen van aarding;
- Vervangen groepenkast;
- Wasmachine op een eigen groep;
- Bakelieten wandcontactdozen vervangen;
- Metalen achterplaten vervangen.

Het volgende overzicht geeft een indruk van de activiteiten:

Groepenkast vervangen	44%
Aarding verbeteren	46%
Wasmachineaansluiting	8%
Overige	2%
Daarnaast werden 191 (9,5%) gaslekkages hersteld.	

Per woning is circa € 600 besteed aan het veiliger maken van het wonen. Na afronding van deze inspanningen, is het hele woningbezit van Actium aan die controle onderworpen. De uitvoering begon in 2009 en werd afgelopen jaar afgerond. Door deze activiteit is het installatiegedeelte van de woningen aanmerkelijk verbeterd en veiliger geworden. De controle zal periodiek herhaald worden. Daartoe zijn de activiteiten in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen (cyclus 16 jaar).

Woningaanpassing

Het aantal aanpassingen op grond van de WMO ligt aanmerkelijk lager dan de afgelopen jaren, namelijk 76 aanpassingen ten opzichte van 130 in 2012, 170 in 2011 en 222 in 2010. Van de aanpassingen is bijna 85% betaald door de gemeenten. Per gemeente ziet het beeld er als volgt uit:

Gemeente	Aantal adressen met kosten	Kosten	Kosten gemiddeld per vhe
Assen	46	72291	1572
De Wolden	9	4551	506
geveen	0	0	0
Meppel	0	0	0
Midden-Drenthe	1	1265	1265
Noordenveld	1	468	468
Ooststellingwerf	13	5959	458
Westerveld	6	12141	2024
Totaal	76	96676	1272

Geriefsverbeteringen

In het kader van de geriefsverbeteringen (dak-vensters, 2^e toilet, radiator, aanleg cv ed) waar voor de huurder een huurverhoging tegenover staat is een bedrag van bijna 2 ton uitgegeven. Dit betreft 80 geriefsverbeteringen (103 in 2012).

Totaaloverzicht onderhoudslasten

Onderhouds-lasten	Werkelijk	Begroet	Werkelijk
x (aantallen x € 1.000)	2013	2013	2012
Niet planmatig onderhoud	5.235	6.280	6.789
Planmatig onderhoud	15.139	18.767	13.325
Overig	430	116	121
Subtotaal onderhoud	20.804	25.163	20.235
Af: onderhoudskosten werkapparaat	-1.255	-1.265	-1.176
Totaal lasten onderhoud	19.550	23.898	19.059
Bovenstaand saldo onderhoudslasten bestaat uit de volgende onderdelen			
Serviceonderhoud	2.338	3.420	3.687
Mutatieonderhoud	2.897	2.860	3.102
Contractonderhoud	3.256	2.394	2.401
Planmatig onderhoud	11.884	16.373	10.924
Overige	430	116	121
Subtotaal onderhoud	20.805	25.163	20.235
Doorbelastingen onderhoudslasten	-1.255	-1.265	-1.175
Totaal onderhoud	19.550	23.898	19.059



HOOFDSTUK 9. FINANCIËEL BELEID

9.1. ALGEMEEN

De bedrijfsactiviteiten worden gestuurd door de diverse vormen van beleid. Van significante betekenis is het strategisch voorraadbeleid. Overige vormen van beleid betreffen: investeringen, financiering, verhuur, onderhoud en organisatie. De 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.

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

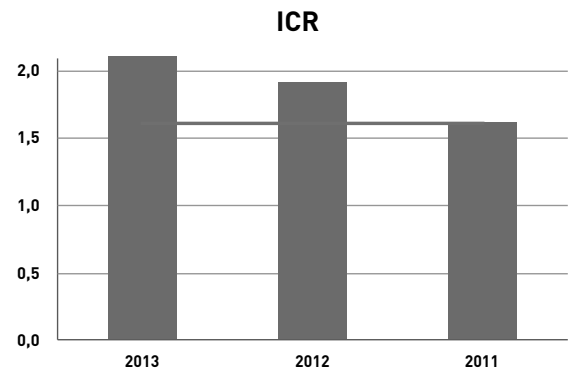
- Kasstroomtoets: een ondergrens voor de ICR (interest coverage ratio) van 1,6 (ondergrens WSW is 1,4) en een ondergrens voor de DSCR (debt service coverage ratio) van 1;
- Loan to value: verhouding tussen vreemd vermogen en de bedrijfswaarde van het bezit van Actium: maximaal 65%;
- Solvabiliteit: in hoeverre kan het in de activa geïnvesteerde vermogen door het

- eigen vermogen worden gefinancierd? De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde is tenminste 35%;
- Dekkingsratio: geeft het plafond aan van de borgingsfaciliteit van het WSW. De grootte van de leningportefeuille mag maximaal 50% van de WOZ-waarde van het bezit bedragen.

9.2. FINANCIËLE KENGETALLEN

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft aan in hoeverre Actium in staat is om haar bruto rente-uitgaven te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten (inclusief vennootschapsbelasting) voor rente-ontvangsten en rente-uitgaven. Actium gebruikt intern een normwaarde van 1,6 (WSW hanteert 1,4).

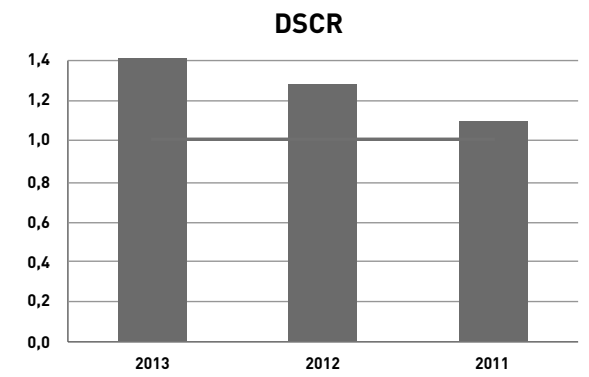


De belangrijkste oorzaken voor de stijging van de ICR naar 2,10 (2012: 1,92) zijn de positieve operationele kasstroom en een daling van de rente uitgaven in 2013.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR geeft aan in hoeverre Actium in staat is om haar netto rente-uitgaven en aflossingsverplichtingen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten (inclusief

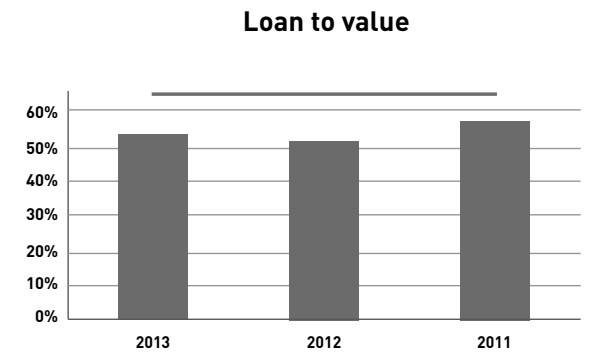
vennootschapsbelasting) voor rente-ontvangsten en rente-uitgaven. Actium gebruikt intern een normwaarde van 1 (conform WSW).



De stijging van de DSCR naar 1,39 heeft net als de ICR als belangrijkste oorzaken de positieve operationele kasstroom en de dalende rente-uitgaven.

Loan to Value

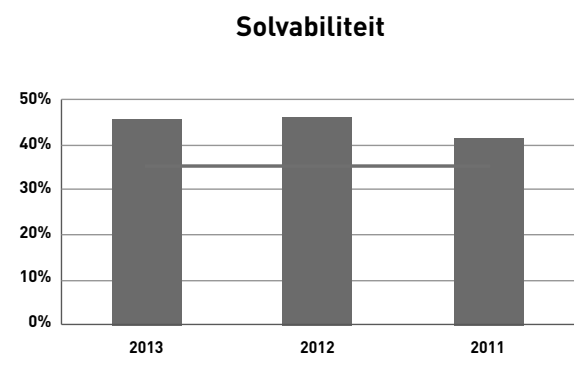
De Loan to Value geeft de financiering uitgedrukt in een percentage van de bedrijfswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit weer. Actium gebruikt intern een normwaarde van 65% (CFV hanteert 75%).



De stijging van de LTV van 50,6% naar 52,6% wordt veroorzaakt door de waardedaling van de bedrijfswaarde van zowel het DAEB als het niet-DAEB bezit. Daar tegenover staat een leningenportefeuille die nagenoeg onveranderd is ten opzichte van vorig jaar.

Solvabiliteit

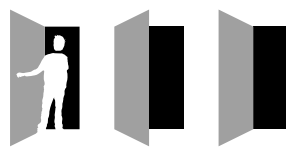
De solvabiliteit geeft aan welk deel van onze bezittingen is gefinancierd met eigen vermogen (inclusief herwaarderingsreserve) en welk deel met vreemd vermogen en geeft aan of we op lange termijn aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Actium hanteert intern een normwaarde van 35% (CFV hanteert 20%).



De nagenoeg gelijkblijvende solvabiliteit van 45,7% (vorig jaar 46%) heeft als belangrijkste oorzaak een daling in zowel het totaal vermogen als het eigen vermogen. De daling van het eigen vermogen wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardedaling van het bezit.

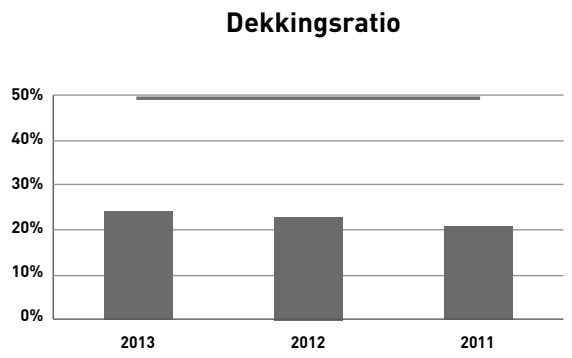
Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft het plafond aan van de borgingsfaciliteit van het WSW. Deze wordt bepaald door het schuldrestant van de bij het WSW geborgde leningen in verhouding tot de



WOZ-waarde van het bij het WSW ingezette onderpand (WSW hanteert 50%).

De stijging van de dekkingsratio van 22,3% in 2012 naar 23,6% in 2013 wordt veroorzaakt door de dalende WOZ waarde van het bezit en de nagenoeg gelijkblijvende leningenportefeuille.



9.3. WAARDEONTWIKKELING VASTGOED EN VERMOGEN

Vastgoed

De gemeenten hebben de waarde van het bezit voor de onroerendzaakbelasting in 2014 getaxeerd op € 1.850 miljoen (prijsspeil 1 januari 2013). In 2013 was dit € 1.963 miljoen (prijsspeil 1 januari 2012).

De totale bedrijfswaarde van het gehele bezit bedraagt per 31 december 2013 € 830 miljoen. Hiervan betreft een deel commercieel vastgoed met een bedrijfswaarde van € 21 miljoen. Dit deel is in de jaarrekening gewaardeerd op marktwaarde voor € 13,7 miljoen. Per 1 januari 2013 bedroeg de totale bedrijfswaarde € 866 miljoen (daarvan was € 22 miljoen commercieel vastgoed met een marktwaarde van € 12,5 miljoen), een daling van € 36 miljoen. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door het inrekenen van de verhuurderheffing. Maatregelen zoals

de inkomensafhankelijke huurverhoging en de besparingen in de bedrijfslasten, compenseren de verhuurderheffing niet volledig. De daling van de bedrijfswaarde ziet er als volgt uit:

Autonome ontwikkelingen	6 miljoen
Voorraadmutaties	22 miljoen
Parameterwijzigingen	-59 miljoen
Niveauijzigingen	-5 miljoen
Totaal	-36 miljoen

Toelichting: Autonome ontwikkelingen zijn effecten van een jaar opschuiven en het vrijvallen van de kasstromen van 2013. Voorraadmutaties hebben betrekking op verkoop, sloop en nieuwbouw. Wijzigingen in onder andere levensduur, prijsinflatie en huurstijging zijn parameterwijzigingen. Het aanpassen van de bedragen van de normen, zoals bijvoorbeeld de norm klachtenonderhoud, zijn niveauijzigingen.

De verklaring van de stijging van de waarde van het commerciële vastgoed gewaardeerd op marktwaarde vindt u in de toelichting op de balans, evenals een nadere toelichting op de ontwikkeling van de bedrijfswaarde.

Vermogen

Het eigen vermogen van Actium is in 2013 met € 22 miljoen gedaald naar € 401 miljoen. Deze daling bestaat uit een daling van de herwaarderingsreserve van € 39 miljoen en een positief jaarresultaat van € 17 miljoen.

Het hogere resultaat over 2013 ten opzichte van de begroting laat zich als volgt verklaren:

Meer resultaat (x € 1.000) wegens:		
Meer geactiveerde productie eigen bedrijf	100	
Meer overige bedrijfsopbrengsten	300	
Minder afschrijvingen	100	
Minder waardeverandering materiële vaste activa	4.000	
Minder salariskosten	600	
Minder lasten onderhoud	4.300	
Minder overige bedrijfslasten	1.000	
Minder rentelasten	2.500	
Overige	200	
		13.100
Minder resultaat (x € 1.000) wegens:		
Minder huuropbrengsten	200	
Minder resultaat verkoop onroerende goederen	300	
Meer waardevermindering vlottende activa	400	
Meer vennootschapsbelasting/latenties	2.700	
		3.600
		9.500

9.4. KASSTROMEN 2013

Het jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door effecten van boekhoudkundige aard (met name door af- en opwaarderingen vastgoed en onrendabele top van te ontwikkelen vastgoed). De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van Actium. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2013 zijn:

aangetrokken dan begroot.

Toelichting operationele kasstroom

De operationele kasstroom komt € 6 miljoen hoger uit door:

- Minder onderhoudsuitgaven (€ 3 miljoen)
- Minder rentelasten (€ 1 miljoen)
- Minder overige bedrijfsuitgaven (€ 1 miljoen)
- Overige (€ 1 miljoen)

Bedragen in € x 1 miljoen

Totale kasstroom	Realisatie	Begroting	Verschil	Verschil in %
Operationele kasstroom (voor aflossingsfictie)	+ 19	+ 13	+ 6	+ 46%
(Des)investeringskasstroom	- 16	- 61	+ 45	- 74%
Mutatie liquide middelen	- 2	0	- 2	
Financieringskasstroom kasstroom	- 1	+ 48	+ 49	

De totale financieringskasstroom van Actium is uitgekomen op € 1 miljoen negatief. Het verschil met de begrote kasstroom bedraagt € 49 miljoen. Het positieve resultaat impliceert dat er € 49 miljoen minder aan leningen is

Het WSW rekent met een genormeerde aflossing van 2%. De operationele kasstroom na aflossingsfictie komt dan uit op + € 10 miljoen (begroot + € 4 miljoen).



Toelichting (des)investeringskasstroom

De investeringskasstroom geeft een groot verschil t.o.v. de begroting. Dit wordt voor het grootste deel verklaard door het uit- of afstellen van nieuwbouwprojecten. Daarnaast zijn er diverse aanbestedingsvoordelen gehaald.

9.5. TOEKOMSTPARAGRAAF EN RISICO'S

Regeerakkoord/Herzieningswet

Het grootste risico dat Actium op dit moment loopt, is het politieke risico. De impact van het regeerakkoord Rutte is zeer groot. Ruim 12% van de jaarlijkse huursom moet vanaf 2017 rechtstreeks in de vorm van een verhuurderheffing aan het rijk worden afgedragen. Deze is ten opzichte van de inzichten die we vorig jaar hadden (11% van de jaarlijkse huursom vanaf 2017) verhoogd. Ter compensatie van deze heffing mogen corporaties de huur verhogen, afhankelijk van het inkomen van de huurder met 1,5%, 2% of 4% boven inflatie. Deze verhogingen leveren onvoldoende middelen op om de verhuurderheffing van te bekostigen. Het tekort moet door eigen maatregelen (zoals efficiency, huurharmonisatie en verkoopopbrengsten) worden gedekt.

De politieke keuzes hebben direct effect op de waardering van het vastgoed. De bedrijfswaarde is een weergave van de contante waarde van alle toekomstige kasstromen. In de bedrijfswaarde ultimo 2013 is de verhuurderheffing voor de volledige restant levensduur van het vastgoed ingerekend, de inkomensafhankelijke huurverhoging is ingerekend t/m 2016 waarna gerekend is met inflatoire huurverhoging. Het effect van het inrekenen van de verhuurderheffing levert een negatieve bijdrage op de netto contante waarde van de bedrijfswaarde van ongeveer € 200 miljoen.

Herzieningswet nog niet afgerond

In het regeerakkoord van het huidige kabinet is een aantal voorstellen opgenomen voor inperking van het werkterrein van toegelaten instellingen en de wijze van functioneren van toegelaten instellingen. De toegelaten instellingen worden gedwongen zich meer te richten op hun kerntaak. Dit betekent dat de prioriteit meer gelegd moet worden bij de laagste inkomens en minder bij de hogere inkomens. Deze inzet kan niet los gezien worden van de hervormingen op de koop- en huurmarkt die het afgelopen jaar zijn ingezet. Nieuwe hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd. Op de huurmarkt is meer ruimte voor huurverhoging en de kwaliteit van woningen krijgt een grotere rol bij het bepalen van de maximale huur. Deze hervormingen op de huurmarkt moeten nog voor een groot deel worden ingevuld. Eén van de onderdelen betreft de volgende punten:

1. Invulling van het taakgebied van toegelaten instellingen;
2. De versterking van de rol van de gemeenten richting toegelaten instelling;
3. De financiering van toegelaten instellingen;
4. De vormgeving van het toezicht.

Inmiddels liggen aanpassingen op de herzieningswet met betrekking tot bovengenoemde punten voor in de vorm van een concept novelle. Uit deze novelle blijkt ten aanzien van punt 1 en 3 een beperking van de DAEB-taken van toegelaten instellingen alsmede beperking van niet-DAEB taken, de wijze waarop de juridische dan wel administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB moet plaatsvinden. Vooral de aanpassingen die uit de novelle blijken voor de eisen die gesteld worden aan financiering van niet-DAEB taken, maken het toegelaten instellingen vrijwel onmogelijk te blijven investeren in niet-DAEB activiteiten.

In 2013 hebben we nog eigen middelen kunnen aanwenden voor het financieren van niet-DAEB activiteiten.

In 2013 nog Beleid Eigen Middelen WSW

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

- Een voldoende liquiditeitsbuffer heeft opgebouwd in relatie tot de derivaten;
- Voldoet aan de gestelde WSW criteria (ICR → 1,4, DSCR →= 1, positieve operationele kasstroom na 2% aflossingsfictie, faciliteringsvolume niet op 0);
- Na aangegeven minimale besteding van eigen middelen aan borgbare investeringen of aflossingen op door WSW geborgde leningen middelen overhoudt.

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

Saneringsteun en regelgeving derivaten

Door speculeren met financiële derivaten is woningcorporatie Vestia in de problemen gekomen. In het reddingsplan dat daarna is opgesteld, is opgenomen dat alle corporaties via het saneringsfonds een bijdrage leveren om corporaties met liquiditeitsproblemen te redden. In de meerjarenbegroting 2014-2018 heeft Actium hiervoor ruim € 9 miljoen gereserveerd.

Ingegeven door de zaak Vestia zijn tevens door het Ministerie van binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beleidsregels opgesteld voor het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen. Daarin staat onder

andere dat toegelaten instellingen, die financiële derivaten gebruiken, een liquiditeitsbuffer moeten aanhouden die tenminste groot genoeg is om aan liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen. Uit voorzichtigheidsoverwegingen is ervoor gekozen om een buffer van € 2,5 miljoen aan te houden.

Ondernemingsplan en strategische opgaven

Een van de strategische opgaven uit het ondernemingsplan 2013 – 2017 dat in 2013 tot stand is gekomen, betreft de verbetering van onze interne sturing. In 2013 zijn we gestart met de voorbereidingen, die zullen leiden tot de volgende resultaten:

- We versterken in 2014 onze Planning & Control-cyclus, zodat we eind 2014 beter in staat zijn te sturen op het realiseren van onze strategische doelen en het beheersen van onze bedrijfsvoering. Inmiddels hebben we onze begroting kwalitatief verbeterd, waarna de periodieke rapportage aan bod zal komen.
- We ontwikkelen in 2014 een professionele vorm van cockpitsturing. We hebben ervoor gekozen om dit op basis van de methode Balanced Scorecard op te pakken. In mei 2014 zal het eerste dashboard op strategisch niveau verschijnen.
- We gaan in 2014 voor optimalisatie van rendement op vastgoedontwikkeling. We hebben daarvoor in 2013 een investeringsstatuut opgesteld waarin onder meer rendementseisen gesteld worden aan het te ontwikkelen vastgoed.
- 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.

9.6. FINANCIERING

Beleid

- De doelstellingen van het treasurybeleid zijn:
1. Het beheersen van de inkomende en uitgaande geldstromen, waarbij de basis gevormd wordt door goed op elkaar afgestemde processen, naast een liquiditeitsprognose op korte en lange termijn.
 2. Het zoveel mogelijk intern financieren van de behoefte aan middelen.
 3. Het waarborgen van een efficiënte, blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn te garanderen.
 4. Het beheersen van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de financiering, beleggingen en liquiditeitenbeheer.
 5. Het, binnen de kaders van het treasury-statuut, realiseren van:
 - Een optimaal rendement op liquide en belegde middelen;
 - Een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen, met als resultaat zo laag mogelijke rentelasten.
 6. Het realiseren van efficiënt betalingsverkeer.

Bedrijfsactiviteiten worden in eerste instantie gefinancierd met eigen middelen. Het aantrekken van middelen is afhankelijk van het tempo waarin verkopen van bestaande woningen worden geëffectueerd, investeringen in nieuwbouw en herstructurering plaatshebben en verkopen van nieuw te bouwen koopwoningen

plaatsvinden. Dit houdt in dat financiering op maat gewenst en noodzakelijk is. De financieringsbehoefte wordt bepaald door de financiële meerjarenprognose voor vijf jaar. Vanuit de jaarlijkse begroting vloeit een prognose voor één jaar voort. Deze prognose wordt verwerkt in het treasury jaarplan. Het vormt de basis voor de uitvoering, de aansturing van en de controle op de treasury werkzaamheden voor het komende jaar. In de kwartaalrapportages wordt aangegeven wat de nieuwe prognose met betrekking tot de liquiditeitsbehoefte tot het einde van het jaar wordt. Hierbij wordt een analyse van de verschillen ten opzichte van het jaarplan gegeven.

Leningenportefeuille

Ultimo 2013 zijn onze materiële vaste activa (op bedrijfswaarde) voor 53% gefinancierd met vreemd vermogen. Van het schuldrestant van € 436,9 miljoen (inclusief aflossingsverplichting 2014 van € 30,1 miljoen) eind 2013, wordt € 414,4 miljoen (95%) geborgd door het WSW. € 22,5 miljoen (5%) wordt geborgd door gemeenten.

Naar aanleiding van de beoordeling van de financiële positie heeft het WSW op 23 januari 2014 verklaard dat Actium voldoet aan hun eisen van kredietwaardigheid. De vrijgegeven faciliteringsruimte bedraagt in totaal € 141,3 miljoen en is gebaseerd op de investerings- en herfinancieringsprognose 2013-2015. Hiervan is in 2013 € 74 miljoen uitgegeven en een positieve claim gelegd van € 5,3 miljoen, zodat op balansdatum een bedrag van € 72,6 miljoen aan faciliteringsruimte aanwezig is.

Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande solvabiliteitsoordelen meer van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het

kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Voor Actium gaf dit geen aanleiding tot verdere opmerkingen of nader onderzoek.

In 2013 is er een totaal van € 49,0 miljoen aan leningen afgelost: als gevolg van einde contractdatum € 36,4 miljoen, aan reguliere aflossingen € 3,3 miljoen en aan vervroegde aflossingen € 9,3 miljoen. Hiertegenover staan per saldo een storting op rollover leningen van € 5,0 miljoen en het ontvangen van € 53 miljoen aan nieuwe leningen. Per saldo bedraagt de kasstroom uit financieringsactiviteiten +/- € 1,0 miljoen.

Eind 2013 is een tweetal leningen aangetrokken voor een totaal bedrag van € 21 miljoen. Deze leningen zijn januari 2014 gestort.

De variabele roll-over leningen zijn op balansdatum 2013 voor een bedrag van € 5 miljoen niet volledig opgenomen. Deze € 5 miljoen wordt gebruikt als kredietbuffer. De leningenportefeuille bestaat uit 95 leningen van in totaal 8 geldverstrekkers.

9.7. RENTERISICOBEBEER

Bescherming tegen renterisico

Flexibiliteit in financiering is wenselijk en daarvoor worden mogelijkheden binnen onze leningenportefeuille gecreëerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van rollover leningen met een variabele hoofdsom. Actium kan op gewenste momenten aflossen en weer tot maximaal de hoofdsom volgestort krijgen. Ultimo 2013 bestaat de leningenportefeuille voor 9% uit dit soort leningen. Deze kennen een renteconversie-moment van één, drie of twaalf maanden. Hiernaast heeft Actium één roll-over

leningen met een vaste hoofdsom (2% van de leningenportefeuille). Uit de roll-over leningen kunnen renterisico's volgen. Om deze risico's af te dekken, maakt Actium gebruik van de volgende derivaatproducten: caps, floors en één renteswap. Een deel van de renterisico's is op deze wijze afgedekt.

De variabele roll-over leningen zijn op balansdatum voor 87% gevuld. De kredietcrisis heeft geresulteerd in een lage één- en driemaandsrente, wat een negatief effect heeft op de waardering van floors. Daarnaast is de langlopende rente nog steeds historisch laag, wat een negatief effect heeft op de waardering van swaps.

De actuele waarde van deze derivaten komt op balansdatum uit op +/- € 3,8 miljoen. Actium heeft een algemene kredietovereenkomst afgesloten met ABN AMRO. Hierin is een bijstortingsverplichting opgenomen in geval van een negatieve waarde van de derivatenportefeuille, waarbij een totale threshold (drempelbedrag) van € 10 miljoen is overeengekomen. Uit de stresstest van het Centraal Fonds Volkshuisvesting blijkt dat Actium voldoende buffer heeft.

Ontwikkeling renterisico

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

Renterisico 'WSW-methodiek'

Volgens de nieuwe richtlijnen van het WSW bestaat het renterisico uit de eindaflossingen en reguliere aflossingen van leningen,



renteconversies, opslagherziening van basis-rente en rente-instrumenten. Het WSW houdt dus geen rekening met de voorgenomen investeringen. De norm die het WSW hanteert is 15% van de leningenportefeuille van het laatst afgesloten boekjaar. Deze methode en norm wordt ook in het treasury-statuuut gehanteerd.

Indien het renterisico voor Actium op deze manier wordt bepaald, valt het renterisico (blauwe lijn) voor 2014 om en nabij de norm van het WSW. Eind 2013 zijn er twee nieuwe leningen aangetrokken voor de herfinanciering van aflopende leningen in 2014, waardoor het renterisico van Actium weer ruim binnen de 15% norm uitkomt.

9.8. MEERJARENPERSPECTIEF

In nevenstaand overzicht is het eigen vermogen aangepast op het resultaat van 2013 en door-gerekend naar latere jaren.

Meerjaren perspectief begroting 2014-2018					
(bedragen x € 1.000)	2014	2015	2016	2017	2018
Huursomstijging	4,40%	3,50%	3,50%	2,00%	2,00%
Eigen vermogen (x 1000)	415.156	432.329	450.778	456.713	468.746
Jaarresultaat voor belasting	14.518	18.213	20.340	10.739	12.229
Jaarresultaat na belasting	11.717	13.727	16.753	6.052	8.322
Onrendabele investeringen	3.698	3.271	4.994	14.529	12.888
Onderhoudsuitgaven	21.677	21.429	22.864	20.065	23.971
Energetische maatregelen (naar label B)	5.971	7.651	11.246	9.755	9.885
Solvabiliteit*	45,30%	47,29%	48,79%	48,65%	48,19%
Rentabiliteit eigen vermogen	2,82%	3,18%	3,72%	1,33%	1,78%
Operationele kasstroom (voor fictieve aflossing)	11.468	14.603	12.595	17.334	16.543
Investeringskasstroom	-39.437	-15.271	-8.769	-25.023	-37.624
Financieringskasstroom	22.524	671	-3.829	7.693	21.083

* Huursomstijging is exclusief huurharmonisatie en is gebaseerd op het verhogingspercentage van 2013.

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

- Belangrijke risicofactoren die op het meerjarenperspectief zowel een gunstige als ongunstige invloed kunnen uitoefenen, zijn:
- verhuurderheffing en belastingdruk;
 - de renteontwikkeling;
 - de realisatie van geprognosticeerde verkopen;
 - de mogelijkheden tot realisatie van de geplande huursomstijgingen.

heeft 33,33% van de geplaatste aandelen en Stichting Actium 66,66% van de geplaatste aandelen.

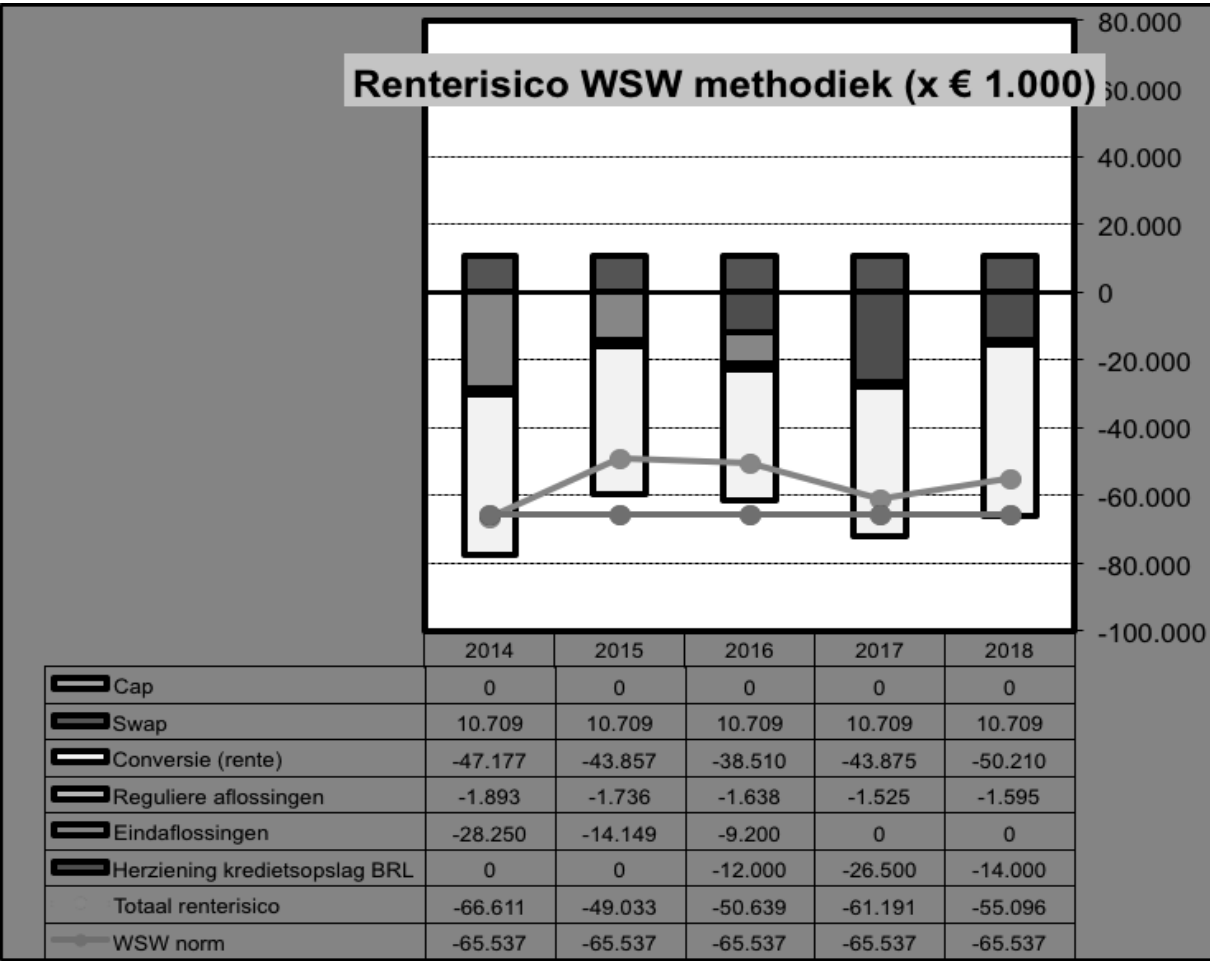
Credo Integrale Planontwikkeling BV en Stichting Actium zijn een samenwerking aangegaan om de transformatie tot stedelijk woongebied van een gedeelte van het oude stadsbedrijventerrein te Assen te initiëren. Deze samenwerking is vastgelegd in het Treanth Consortium.

Dingspel Assen BV heeft ten doel de aan- en verkoop van onroerende zaken alsmede het beheren van de verworven locaties. Actium bezit 2/3 deel van het geplaatste aandelenkapitaal van € 18.000,-. Er zijn tot nu toe geen woningen in de verbinding gerealiseerd. Ter gedeeltelijke financiering van de door Dingspel Assen BV verrichte aankopen heeft Actium geldleningen verstrekt van in totaal € 1.110.138,-. Voorwaarden zijn dat deze geldleningen uitsluitend bestemd zijn voor de financiering van locaties binnen het plangebied Havenkwartier en dat de geldleningen uiterlijk lopen tot 1 januari 2020. Dingspel Assen BV is niet geconsolideerd meegenomen in de

9.9. VERBINDINGEN

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

Renterisico WSW methodiek (x € 1.000)



jaarrekening. In 2013 hebben geen nieuwe verwervingen plaatsgevonden, evenmin zijn er opstallen verkocht. Het verschuldigde rentepercentage bedraagt de jaarlijks op 1 januari geldende 1-jaars euribor, die verhoogd wordt met 1%, hetgeen verschuldigd is aan het einde van elk kwartaal. De verdeling hiervan vindt plaats conform de leningverhouding. Het resultaat over het boekjaar 2013 bedraagt € 13.189 positief. In 2012 was dit nog € 13.218 negatief. Het resultaat wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van Dingspel Assen BV. Voor het aandeel in het negatieve vermogen van Dingspel heeft Actium geen voorziening opgenomen, omdat Actium zich niet aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden die door Dingspel zijn aangegaan. Om de financiële risico's voor Actium zoveel mogelijk te beperken, wordt gezocht naar een derde partij, die de helft van de aandelen van Actium zou kunnen overnemen.

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

Deelneming Dingspel Assen BV wordt gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode, te weten tegen de netto-vermogenswaarde ultimo boekjaar. Dit betekent dat de deelneming wordt gewaardeerd op dezelfde grondslagen als die van Actium. Doordat het aandeel van de deelnemende rechtspersonen een negatieve netto-vermogenswaarde betreft,

wordt hier in het jaarverslag van Actium geen voorziening voor meegenomen (RJ252.402).

9.10. ONBEBOUWDE GRONDEN

Actium heeft sinds 1998 in de gemeente Hoogveen in en rond Fluitenberg circa 50 hectare aan onbebouwde gronden in bezit. Voor deze grondposities zijn samenwerkingsverbanden afgesloten met een tweetal aannemers. In overleg met deze partijen is Actium bezig met een exit-strategie, waarbij het doel is om deze gronden zo spoedig mogelijk te verkopen.



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

HOOFDSTUK 10. INTERNE ORGANISATIE

10.1. ONDERNEMINGSPLAN 2013-2017, 'MET MINDER MEER TOEKOMST'

Actium heeft in 2013 haar ondernemingsplan hernieuwd. Het plan behelst de periode 2013-2017 en geeft aan waar wij voor staan, wat wij als onze belangrijkste rol en verantwoordelijkheid zien en hoe wij willen (samen)werken. Daarnaast hebben we in het ondernemingsplan een aantal strategische opgaven voor onszelf geformuleerd. Dat zijn opgaven waaraan wij de komende vier jaar extra aan gaan werken, om zo de gestelde doelen te behalen. Onderdelen uit die opgaven betreffen het:

- Versterken van onze klanttevredenheid;
 - Realiseren van plaats- en tijdgebonden dienstverlening;
 - Versterken van ons participatiebeleid;
 - Stimuleren van eigen kracht van bewoners en activeren bewoners ten aanzien van leefbaarheid;
 - Samenwerken met bewoners en partners;
 - Versterken van onze woningvoorraad (in aantal, soort en kwaliteit) zodat deze aansluit bij de wensen uit de markt;
 - Ontwikkelen van een zorgstrategie, passend bij de toekomstige ontwikkelingen;
 - Stimuleren van verkoop van woningen;
- Verbeteren van resultaat op de bedrijfsvoering;
- Ontwikkelen van onze organisatie.

Wij willen op onze kerntaken excellent, proactief en vooruitstrevend zijn. Tegelijkertijd bevindt onze organisatie zich in roerige tijden. Het speelveld van de corporaties is sterk veranderd en het werkveld is door de overheid behoorlijk versmald. Hierbij valt te denken aan de gestelde inkomensgrens en minder investeringsruimte

op het gebied van leefbaarheid. De verkopen gaan moeilijker, in delen van het werkgebied is sprake van (een reëel risico op) bevolkingskrimp en de rijksoverheid legt corporaties zware financiële heffingen op. Dit maakt dat ons werk de komende jaren duidelijk anders zal zijn dan de afgelopen periode. Door de genoemde ontwikkelingen moeten wij kritischer kijken naar wat wij wel en wat wij niet (meer) kunnen doen.

Ook de balans tussen uitgaven en inkomsten is veranderd. Dat is van invloed op de keuzes die wij maken in onze dienstverlening en binnen onze organisatie. "Minder, beter, toekomstbestendiger" is hierbij het credo. Het ondernemingsplan 2013-2017, met idealen en realiteitszin, helpt ons door de roerige tijden van dit moment heen. U leest het volledige ondernemingsplan op onze website.

10.2. PERSONEEL EN ORGANISATIE

CAO en arbeidsvoorwaarden Actium

In 2013 is de CAO woondiensten voor de eerste zes maanden ten opzichte van de CAO Woondiensten 2012 ongewijzigd verlengd. Voor de tweede helft van 2013 is een nieuwe CAO afgesproken met een looptijd van een half jaar.

Arbeidsomstandigheden

In 2013 heeft de inspectie SZW (voorheen Arbeidsinspectie) een onderzoek uitgevoerd in het kader van het landelijk inspectieproject "woningcorporaties". De inspectie was gericht op het beleid en uitvoering rondom agressie en geweldsrisico's waaraan medewerkers in onze branche blootstaan. De inspectie heeft geconstateerd dat Actium aan de meeste verplichte beleids- en uitvoeringsaspecten

voldoet. Op het gebied voorlichting/instructie is vastgesteld dat medewerkers onvoldoende op de hoogte waren van het protocol en daarop gerichte maatregelen. De inspectie SZW heeft als eis gesteld dat Actium ervoor moet zorgen dat iedere medewerker met klantcontacten de juiste voorlichting en instructie ontvangt. Het gaat hierbij om het protocol ongewenst gedrag en de registratie van incidenten. Verder is in 2013 een start gemaakt met de training ongewenst gedrag en agressie. Deze, vanuit de Arbowet verplicht gestelde training, is voor alle medewerkers met klantcontacten.

Personeelsinstrumenten

In 2013 heeft, in het kader van loopbaanontwikkeling, opnieuw een 'Kijk op je loopbaandag' plaatsgevonden. Ook is het beleid werving en selectie op een aantal punten herzien. Verder is er, in aanvulling op de integriteitcode en de klokkenluiderregeling, op verzoek van de OR een externe vertrouwenspersoon aangesteld. Deze kan bij persoonlijke kwesties als discriminatie, seksuele intimidatie en andere zaken bemiddelen of doorverwijzen. De vertrouwenspersoon heeft in 2013 geen zaken behandeld. Actium heeft in 2013 geen meldingen ontvangen van externe relaties of klanten over zaken die te maken hebben met de integriteit van Actium of haar medewerkers. De integriteitscode en klokkenluiderregeling zijn in 2013 aangepast en opnieuw vastgesteld.

Werkgelegenheid

Op 31 december 2013 heeft Actium 184 medewerkers in dienst (165,8 fte). Dit is inclusief detacheringkrachten op formatieplaatsen.

In 2013 hebben 10 medewerkers Actium verlaten. Een medewerker heeft de organisatie verlaten door gebruik te maken van flexpensioen. Daarnaast hebben vijf detacheringkrachten Actium verlaten.

In 2013 heeft de organisatie, ook met het oog op de reorganisatie, kritisch gekeken naar de ontstane vacatures. Dit heeft er toe geleid dat bepaalde functies na vertrek van medewerkers niet meer zijn ingevuld en dat er bij ziekte en zwangerschaps- en bevallingsverlof niet of voor minder uren vervanging is gezocht.

In 2013 zijn zeven vacatures ontstaan, waarvan twee vacatures in verband met zwangerschap- en bevallingsverlof. Hiervan zijn zes vacatures ingevuld, één vacature is op 31 december 2013 nog niet ingevuld. Van de ingevulde zes vacatures is er één intern ingevuld. De overige vijf vacatures zijn ingevuld door middel van eigen werving. In 2013 is één vacature ingevuld die in 2012 is ontstaan. Voor de werving heeft Actium gebruik gemaakt van de eigen website, loopbaaninitiatief (een samenwerkingsverband van de noordelijke corporaties), Noorderlink en sociale media.

In totaal heeft Actium in 2013 ruimte geboden aan 13 stagiairs. Het betreft stagiairs van verschillende opleidingsniveaus, zowel MBO-, HBO- als academisch niveau. Zij liepen hun stages op verschillende afdelingen, te weten bedrijfsbureau, communicatie, facilitaire zaken, juridische zaken, projectmatig onderhoud en service onderhoud. Daarnaast is op de afdeling facilitaire zaken aan twee mensen een werkervaringsplaats geboden.



Opleidingen in de bouw

Om te zorgen voor voldoende opleidingsplaatsen in de bouw hebben Actium en een zestal andere corporaties in het voorjaar van 2010 het convenant “Afspraak = afspraak” afgesloten met het OCB in Ruinen, het Alfa-college in Hoogeveen en het Drenthe College in Emmen. In 2013 hebben twee leerlingen hun praktische opleiding gevolgd binnen de afdeling serviceonderhoud van Actium.

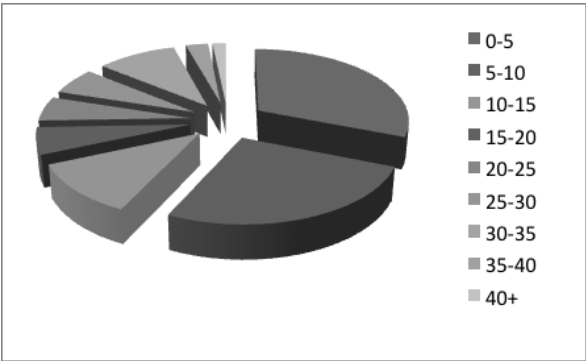
Opbouw personeelsbestand

Leeftijdsopbouw

Leeftijdsgroep	Aantal
0-20	0
20-25	1
25-30	13
30-35	16
35-40	26
40-45	32
45-50	30
0-55	25
55-60	27
60 eo	14
Totaal	184

Opbouw naar lengte dienstverband

Dienstjarengroep	Aantal
0-5	57
5-10	48
10-15	21
15-20	11
20-25	10
25-30	11
30-35	18
35-40	5
40+	3
Totaal	184



Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof) bedroeg bij Actium over geheel 2013 5,22%. Dit is ruim 0,7% hoger ten opzichte van het voorgaande jaar. Daarentegen is de ziekmeldingsfrequentie en de gemiddelde verzuimduur ten opzichte van 2012 gedaald. In 2012 was de frequentie 1,35, terwijl deze in 2013 1,08 was. De gemiddelde ziekteverzuimduur was in 2012 7,55 dagen. Deze is in 2013 gedaald naar 5,01 dagen.

Het ziekteverzuimpercentage werd in 2013 beïnvloed door enkele langdurige ziektegevallen. Wel is er een forse verlaging geweest ten opzichte van voorgaande jaren in het aantal kort verzuimers. Ook in 2013 is er geen instroom in de WIA geweest.

Opleidingen

In 2013 is voor € 139.956,- besteed aan diverse opleidingen. Naast een groot aantal opleidingen, waarin kennis en vaardigheidstraining centraal stonden, zijn enkele medewerkers gecoacht door externe coaches. Ook heeft in 2013 een grote groep medewerkers gebruik gemaakt van hun, door de CAO toegekende, individuele loopbaanbudget. In 2013 ging het om een bedrag van € 46.715,-.

Jubilea

In 2013 waren er zes jubilerende medewerkers. Drie medewerkers waren 12,5 jaar in dienst en drie medewerkers vierden hun 25-jarig dienstjubileum.

10.3. INFORMATIE EN AUTOMATISERING

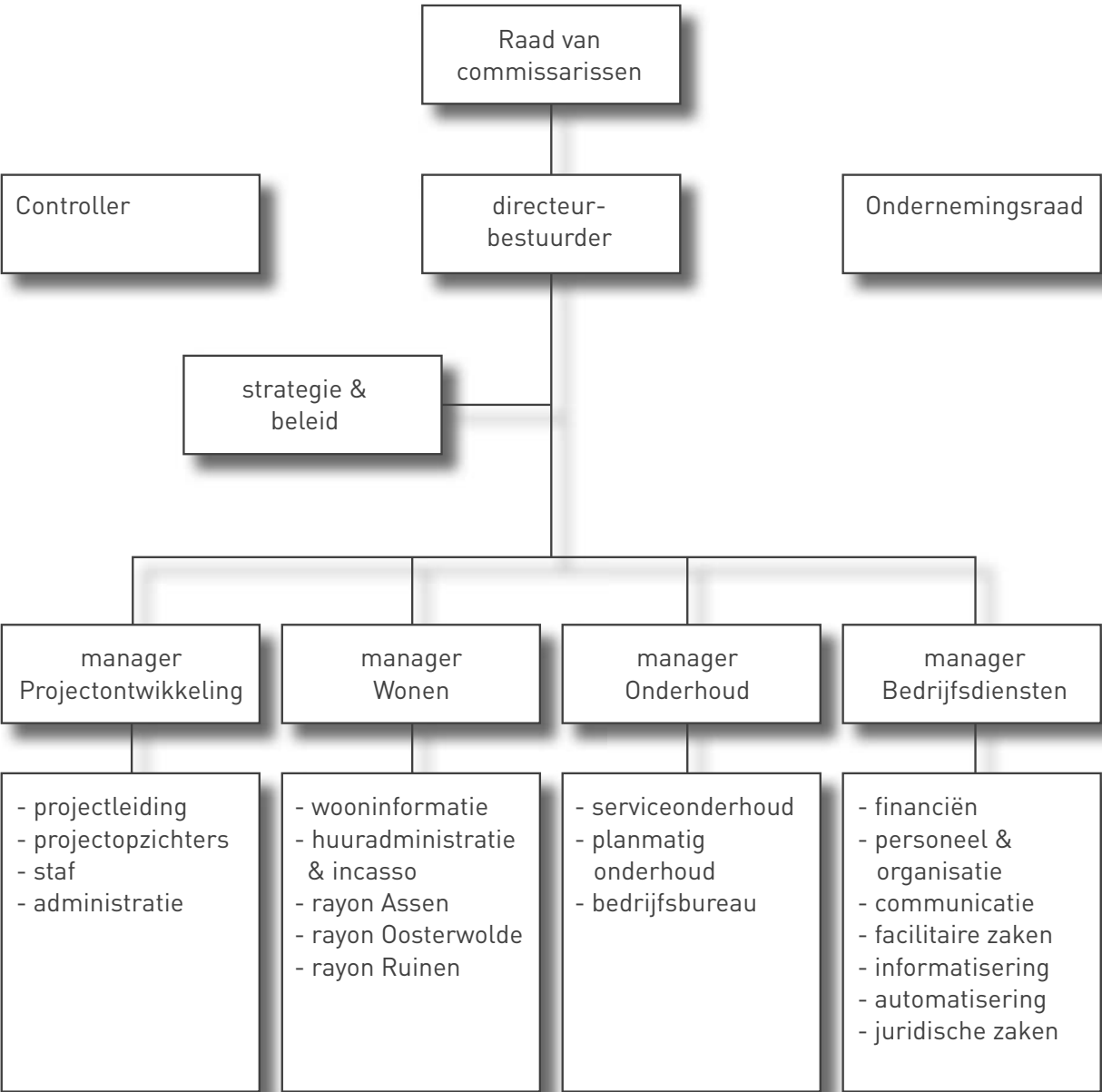
Op 13 september 2013 heeft Actium de overstap gemaakt naar het nieuwe Europese betalingssysteem SEPA. De invoering lag ruim voor de gestelde deadline van 1 februari 2014. Actium was daarmee als één van de eerste woningcorporaties ‘SEPA-proof’.

De omzetting naar het gebruik van IBAN-bankrekeningnummers is zonder problemen verlopen. De verwerking van zowel ontvangsten als betalingen kon ongestoord worden voortgezet.

Om klaar te zijn voor de toekomst is een vernieuwingsslag binnen de ICT-infrastructuur gerealiseerd. Dit maakt ook onderdeel uit van de verhuizing naar onze nieuwe kantoorpand in Assen, in maart 2014. Er zijn betere én goedkopere ICT-oplossingen gerealiseerd om de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde bedrijfsprocessen te blijven garanderen. De slimmere infrastructuur vormt ook een bouwsteen om de doelstellingen uit het ondernemingsplan te kunnen realiseren. Dit varieert van uitbreiding van de digitale dienstverlening naar huurders en digitaal werken binnen Actium tot het verder stroomlijnen van de interne werkprocessen. Tenslotte is in 2013 een projectenkalender opgesteld op basis waarvan projectinitiatieven worden geprioriteerd, gepland en gerealiseerd. Dit om de sturing op het rendement van (ICT-) projecten en de hiervoor gebruikte middelen te vergroten.



10.4. ORGANISATIESCHEMA 2013



10.5. ORGANISATIEONTWIKKELING 2013-2014

Zoals benoemd, opereert Actium in een sterk veranderende omgeving, veranderingen die van invloed zijn op de organisatie, onze werkwijze en de organisatie-inrichting. We constateerden dat de huidige inrichting van de organisatie

onvoldoende antwoord geeft op de opgaven en vraagstukken waarvoor we ons in de komende jaren gesteld zien en die zijn verwoord in het nieuwe ondernemingsplan 2013-2017.

Afstemming

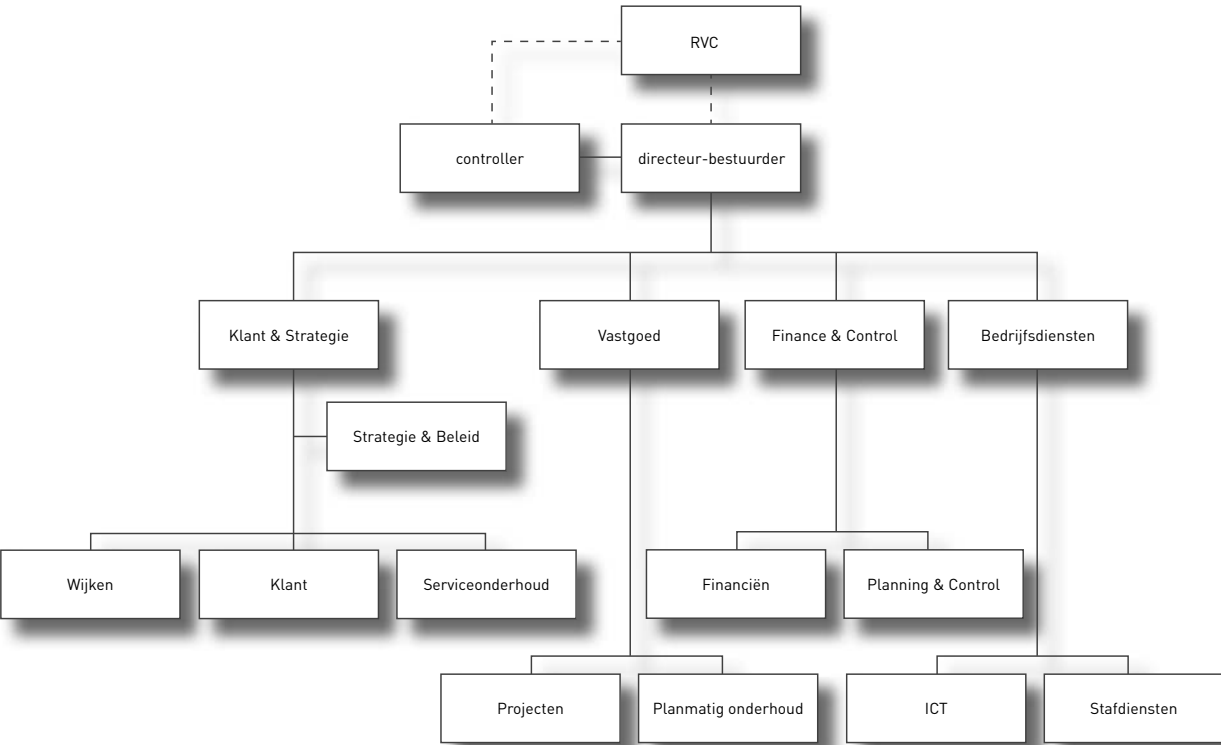
Er is een betere afstemming nodig van de organisatie op de veranderende omgeving door een gelijktijdige verandering van de strategie, besturing, structuur, cultuur en werkwijze. Dit alles betekent voor Actium dat een interne reorganisatie is gestart om de gestelde doelen te kunnen bereiken.

Het doel van de reorganisatie is een financieel solide en toekomstbestendige woningcorporatie. Wij willen op onze kerntaken excellent, proactief en vooruitstrevend zijn. Dit betekent dat we binnen de mogelijkheden altijd op zoek gaan naar verbetering. Daarnaast moet het leiden tot een werkorganisatie die efficiënter en meer integraal gaat werken, waarbij sprake is van een organisatiecultuur die gekenmerkt wordt door horizontaal samenwerken. Om dit te kunnen bereiken is, naast een andere structuur, ook een fte-reductie van naar verwachting 25 fte noodzakelijk. Naast het aanpassen van structuur,

werken we aan cultuurverandering. Deze is gericht op onder meer samenwerken, vernieuwing en (persoonlijk) leiderschap.

In de zomer van 2013 is gestart met het vormgeven van ideeën over een interne organisatie/hoofdstructuur. Na een zeer intensief overleg met de ondernemingsraad van Actium heeft dit in november 2013 geleid tot een positief advies over het herinrichtingsplan. Parallel daaraan is met de vakorganisaties FNV Bouw en CNV Vakmensen een sociaal plan overeengekomen. Eind november is een start gemaakt met de uitvoering van de herinrichting van het hoger- en middenmanagement. Uiteindelijk heeft dit in 2013 nog geleid tot de invulling van drie van de vier hogere managementfuncties. Op 1 januari 2014 zijn deze drie managers benoemd. In 2014 wordt het proces van herinrichting vervolgd.

De nieuwe organisatiestructuur per 1 januari 2014 ziet er als volgt uit.



HOOFDSTUK 11. BESTUURSVERKLARING

Actium onderschrijft het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur, dat integer en transparant handelt, goed toezicht houdt op het ondernemingsbestuur en verantwoording over het gevoerde toezicht aflegt. Voor de inrichting van het ondernemingsbestuur is de governancecode voor woningcorporaties leidend. Deze code wordt zoveel mogelijk toegepast en de beginselen worden in hoofdlijnen onderschreven. Daar waar de best-practice bepalingen niet worden toegepast, is dit gemotiveerd. Een overzicht van de geldende bepalingen, en de toepassing daarvan, is opgenomen op onze website.

Governance

Onderstaand zijn de hoofdlijnen van de corporate-governancestructuur weergegeven. De door Actium gehanteerde principes zijn vastgelegd in afzonderlijke documenten, waaronder:

- * Reglement raad van commissarissen;
- * Reglementen auditcommissie, remuneratiecommissie, selectiecommissie raad van commissarissen;
- * Profielschets raad van commissarissen;
- * Directiereglement;
- * Integriteitscode;
- * Klokkenluidersregeling.

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

Taak en werkwijze bestuur

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

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

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

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

Tegenstrijdige belangen

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

Verklaring

De directeur-bestuurder van Actium verklaart dat alle uitgaven in het boekjaar 2013 in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan (conform artikel 26 BBSH). De jaarstukken 2013 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode woningcorporaties.

Assen, mei 2014

Elles Dost, directeur-bestuurder Actium



HOOFDSTUK 12. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemeen

Met dit jaarverslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop in 2013 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden als toezichthouder en als werkgever.

Taken en bevoegdheden

De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder van Actium en de algemene gang van zaken binnen Actium. De raad is daarnaast verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling, bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

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

Toezichtkader

De raad van commissarissen hanteert het Strategisch Ondernemingsplan 2013-2017, waarin de volkshuisvestelijke doelen van Actium zijn geformuleerd, en de begroting, als toezichtkader. Het ondernemingsplan vormt niet alleen een belangrijk uitgangspunt, maar ook de inhoudelijke leidraad bij het beoordelen van beleid en van voornemens en prestaties van Actium. Daarnaast toetst de raad of het beleid

van de directeur-bestuurder aan de wettelijke, statutaire en andere interne voorschriften voldoet en toetst de raad de zorgvuldigheid van de besluitvorming. De raad van commissarissen onderschrijft de bepalingen over intern toezicht van de Governancecode Woningcorporaties.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen van Actium bestond in 2013 uit zeven leden, waarvan twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersvereniging. Twee leden van de raad van commissarissen, mevrouw Van Dinteren en mevrouw Daling zijn per 31 december 2013 afgetreden. De raad van commissarissen is deze leden zeer erkentelijk voor hun waardevolle bijdrage gedurende hun zittingsperiode.

Omdat de raad na aftreden van mevrouw Van Dinteren en mevrouw Daling uit vijf leden zou bestaan, hetgeen statutair is toegestaan, is de raad van commissarissen zich in 2013 gaan beraden op de omvang en samenstelling van de raad. Eén van de uitgangspunten hierbij was dat er in elk geval voldoende deskundigheid aanwezig is op de verschillende beleidsterreinen in de profielschets. Uiteindelijk is ervoor gekozen om per 2014 verder te gaan met een raad van zes leden.

Derhalve is in het najaar van 2013 gestart met de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris. Het huurdersplatform MEVM is nauw betrokken geweest bij de wervings- en selectieprocedure. Uiteindelijk heeft de procedure geleid tot een enkelvoudige voordracht voor een nieuwe commissaris. Begin 2014 is de nieuwe commissaris benoemd.

De samenstelling van de raad van commissarissen van Actium is overeenkomstig de statutaire bepalingen van Actium en de wettelijk voorschriften. De raad van commissarissen is voorts van oordeel dat zij voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad van commissarissen. Per 31 december 2013 bestond de raad van commissarissen uit de volgende leden:

Samenstelling en benoeming:				
Naam	Functie	Huurdersvoordracht (H)	Benoemd tot eind december	Zittingstermijn
J. Daling-Feijen	Lid		2013	2e termijn (per 31-12-2013 afgetreden)
E.M.M. van Dinteren	Lid	H	2013	2e termijn (per 31-12-2013 afgetreden)
L. van Gent	Lid	H	2016	2e termijn
E.H.C. van der Laan	Lid		2015	1e termijn
A.J. Roos	Lid		2015	1e termijn
G. Schievink	Voorzitter		2015	2e termijn
W. Urlings	Vice-voorzitter		2016	2e termijn



Overzicht nevenactiviteiten commissarissen

De leden van de raad van commissarissen bekleedden in 2013 de volgende relevante (neven)functies:

organisatieontwikkelingen. Meer specifiek zijn het Strategisch Ondernemingsplan en het reorganisatieplan behandeld. In het kader van de bezoldiging van bestuurder en toezichthouders is de Wet Normering Topfunctionarissen publieke

J. Daling-Feijen	Geen nevenfuncties
E.M.M. van Dinteren	Geen nevenfuncties
L. van Gent	Geen nevenfuncties
E.H.C. van der Laan	Gemeentesecretaris / algemeen directeur gemeente Achtkarspelen
A.J. Roos	Advocaat Omny De Vries Advocaten te Wolvega Commissaris Rabobank Heerenveen-Zuid Oost Friesland
G. Schievink	Interim-manager Lid raad van toezicht Caleidoscoop Bestuurslid Museum Willem van Haren Bestuurslid Stichting Urgente Noden Friesland Lid raad van toezicht Revalidatie Friesland
W. Urlings	Maatschappelijk zelfstandig ondernemer Voorzitter bestuurscommissie Dwingelerveld Voorzitter Commissies Regionaal Overleg Luchthavens Eelde en Hoogeveen Voorzitter a/i bestuur openbaar onderwijs Midden Drenthe Voorzitter raad van toezicht Centrale Huisartsendienst Drenthe

Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen van Actium kwam in 2013 tien keer in reguliere vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen waren er besprekingen in de verschillende commissies. De raad van commissarissen sprak verder tweemaal met de ondernemingsraad en eenmaal met het huurdersplatform MEVM. De directeur-bestuurder was aanwezig bij de bijeenkomsten van de raad van commissarissen, met uitzondering van de zelfevaluatie van de raad van commissarissen.

Naast de reguliere onderwerpen, waaronder kwartaalrapportages, jaarrekening en jaarverslag (in bijzijn van de onafhankelijke accountant), begroting en meerjarenprognoses en de managementletter 2013, was er uiteraard veel aandacht voor de actuele

en semipublieke sector uitvoerig aan de orde geweest. De raad is gedurende het gehele jaar geïnformeerd over de nieuwe huisvesting van Actium.

Om het functioneren van het intern toezicht te verbeteren, heeft de raad van commissarissen in 2013 - onder begeleiding van een externe deskundige - de visie op het intern toezicht herijkt en op basis hiervan doelen voor het toezicht ontwikkeld. Het fundament van het toezicht betreft een vernieuwde en gedragen visie op toezicht. Deze visie stelt de raad van commissarissen in staat om als één geheel te functioneren en vanuit heldere kaders te acteren, zowel richting de werkorganisatie als de bestuurder. De volgende visie is geformuleerd tijdens het genoemde proces:

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

De raad van commissarissen heeft in 2013 besluiten genomen over de volgende onderwerpen:

- Voordracht commissaris;
- Besluit honorering directeur-bestuurder en leden raad van commissarissen;
- Opdracht accountant;
- Reglement selectiecommissie;
- Vaststelling visie op toezicht.

In de vergaderingen van de raad van commissarissen is voorts aan de volgende (voorgenomen) besluiten van de directeur-bestuurder goedkeuring verleend:

- Interne begroting en meerjarenplanning 2013 t/m 2017;
- Activiteitenoverzicht 2013;
- Calculatiestatuuat 2013;
- Treasurystatuut;

- Treasury jaarplan 2013;
- Klokkenluidersregeling;
- Reglement vertrouwenspersoon;
- Jaarstukken 2012: Volkshuisvestingsverslag 2012, financiële jaarstukken;
- Accountantsverslag over 2012;
- Jaarrekening 2012 Dingspel Assen BV;
- Strategisch Ondernemingsplan 2013-2017;
- Reorganisatieplan herinrichting Actium;
- Sociaal plan;
- Investeringsstatuut en format investeringsprojecten;
- Volmacht WSW hypotheek;
- Managementletter 2013;
- Begroting 2014.

Zelfevaluatie

De raad van commissarissen heeft in 2013, buiten aanwezigheid van de bestuurder, haar eigen functioneren besproken. Hiertoe heeft de raad zichzelf verplicht en het wordt tevens voorgeschreven door de Governancecode Woningcorporaties. Maar er zijn meer redenen om jaarlijks het functioneren te bespreken. Want door zelfevaluatie wordt duidelijk waar verbeteringen nodig zijn en worden criteria, waaraan leden van de raad van commissarissen moeten voldoen, waar nodig aangescherpt. De raad heeft de conclusie getrokken dat zij het toezicht naar behoren heeft uitgevoerd in 2013.

Commissies

In 2013 waren drie raadscommissies werkzaam: een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een selectiecommissie. Voor alle commissies is een reglement vastgesteld. Elke commissie bepaalt zelf haar voorzitter om de onafhankelijkheid beter te kunnen waarborgen. De commissies bestaan in beginsel uit drie leden.



Auditcommissie

De auditcommissie werd gevormd door de heren Van der Laan (voorzitter) en Urlings en mevrouw Daling-Feijen. In 2013 kwam de auditcommissie vijf keer bij elkaar. Bij deze vergaderingen waren ook de bestuurder, de controller en tot juli 2013 de manager Bedrijfsdiensten aanwezig. Bij de behandeling van het jaarverslag over 2012 en de managementletter nam ook de externe accountant aan de vergadering deel. Daarnaast zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest: de interne begroting en meerjarenplanning 2013 t/m 2017, het activiteitenoverzicht 2013, het calculatiestatuu t 2013, de audit inkomenstoets, de audit-projecten, de verlenging van het contract van de accountant, het investeringsstatuu t, het auditprogramma 2013 en de begroting voor 2014. De auditcommissie heeft er vanaf gezien om in 2013 een overleg te hebben met de accountant buiten afwezigheid van de directeur-bestuurder. Hiertoe was geen aanleiding, omdat in de reguliere contacten alle van belang zijnde zaken voldoende en adequaat aan de orde zijn gekomen.

Selectiecommissie

De selectiecommissie bestond in 2013 uit de heer Van Gent (voorzitter), mevrouw Van Dinteren en mevrouw Roos. De selectiecommissie is in 2013 vier keer bijeen geweest, onder andere om de voorbereidingen te treffen voor en uitvoering te geven aan de werving en selectie van een nieuwe commissaris.

Remuneratiecommissie

In 2013 bestond de remuneratiecommissie uit mevrouw Roos (voorzitter), mevrouw Schievink en de heer Van Gent. De remuneratiecommissie heeft vier keer vergaderd. In deze vergaderingen werden de volgende onderwerpen behandeld:

- Het beoordelingskader voor de directeur-bestuurder over 2013;
- Het invoeren van een format voor de toekomstige jaarlijkse beoordelingen;
- De Wet Normering Topfunctionarissen publieke- en semipublieke sector;
- Bezoldiging bestuurder en raad van commissarissen in 2014;
- De aansprakelijkheidsverzekering voor bestuurder en toezichthouders.

Directeur-bestuurder

Sinds juni 2012 is mevrouw Dost directeur-bestuurder van Actium. Zij vervulde in 2013 de volgende nevenfuncties:

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

De raad van commissarissen vervult de werkgeversfunctie van de bestuurder. Een belangrijk onderdeel daarvan is het beoordelen van het functioneren. De voorzitter en vice-voorzitter hebben een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Voor het eerst is hierbij gebruik gemaakt van het 360 graden feedback principe, waarbij ook de mening van de managers en de ondernemingsraad is meegenomen in de beoordeling. De raad van commissarissen is positief over het functioneren en presteren van de directeur-bestuurder.

Bezoldiging van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen in publieke- en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De bestuurder van Actium blijft ruimschoots binnen deze WNT-norm.

Met ingang van 1 januari 2013 trad ook de eerste Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, kortweg Staffel van Blok, in werking. Hierin was een staffel met maximale inkomens opgenomen voor bestuurders en toezichthouders, gerelateerd aan uitsluitend het aantal verhuureenheden van een

corporatie. Deze regeling is oktober 2013 door de rechter ongedaan gemaakt. Na deze uitspraak kwam een nieuwe regeling tot stand: “Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014”.

Deze regeling heeft tot gevolg dat de bezoldiging van de directeur-bestuurder bijgesteld zal moeten worden tot de voor Actium geldende bezoldigingsklasse. De klassen worden in deze regeling bepaald door het aantal verhuureenheden en het aantal

inwoners van de grootste gemeente waar een toegelaten instelling minimaal 20% van de verhuureenheden heeft. Voor Actium is dit klasse G, met een bezoldigingsmaximum van € 167.000,-.

De honorering van de commissarissen is hiervan een afgeleide. Commissarissen ontvangen 5%, de voorzitter van de raad ontvangt 7,5% van het bezoldigingsmaximum. Dit geldt vanaf 1 januari 2014 bij (her)benoeming. In de WNT is een overgangsrecht opgenomen, waardoor de afbouw van de bezoldiging van de directeur-bestuurder vier jaar na inwerkingtreding van de wet in drie jaar tijd wordt afgebouwd naar het vastgestelde maximum.

De raad van commissarissen heeft in het licht van bovenstaande regeling in 2013 geen salarisverhoging aan de bestuurder toegekend. Wel heeft de bestuurder € 800,- ontvangen - de eindejaarsuitkering die iedere medewerker van Actium ontvangt - en eenmalig de geldende indexering van € 1.462,- wegens gemiste indexering van de jaren 2012 en 2013. De waardering en de positieve beoordeling van de bestuurder door de raad van commissarissen staat los van de honorering.

Bezoldiging directeur-bestuurder

Totaal vast inkomen	€ 150.000
Variabel inkomen	€ 2.442
Belastbare vaste en variabele	€ 17.654
Vergoedingen en werkgeverslasten	€ 40.007
Totaal	€ 210.103

Indien het dienstverband met de directeur-bestuurder voortijdig wordt beëindigd, is een bedrag van € 150.000 afgesproken als uitkering bij beëindiging dienstverband. Het dienstverband is niet beëindigd, derhalve heeft deze uitkering niet plaatsgevonden.



De honorering van de commissarissen is in 2013 niet verhoogd en is gelijk aan 2012. Er is geen indexering toegepast.
In onderstaand overzicht zijn de in 2013 uitgekeerde vergoedingen weergegeven. De bedragen zijn in euro's.

Naam	Functie	Honorering	Onkostenvergoeding	BTW*)	Totaal
J. Daling-Feijen	Lid	10.375	253	2.098	12.726
E.M.M. van Dinteren	Lid	10.375	-	2.048	12.423
L. van Gent	Lid	10.375	-	2.048	12.423
E.H.C. van der Laan	Lid	10.375	1.044	2.255	13.674
A.J. Roos	Lid	10.375	536	2.155	13.066
G. Schievink	Voorzitter	15.580	1.789	3.430	20.799
W. Urlings	Vice-voorzitter	10.409	1.050	2.262	13.721
Totaal		77.864	4.672	16.296	98.832

*) De BTW is minus de pro rata.

Klokkenluidersregeling

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

Goedkeuring van de jaarstukken

In dit verslag treft u het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2013 aan. Het verslag is vastgesteld door het bestuur. De jaarrekening is door Ernst & Young Accountants onderzocht en van een goedkeurende verklaring voorzien. Daarnaast heeft Ernst & Young het volkshuisvestingsverslag beoordeeld.

In de vergadering van de raad van commissarissen op 26 mei 2014 heeft de raad de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid.



HOOFDSTUK 13. VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD ACTIUM

Jaarverslag 2013
Ondernemingsraad

Hierbij ontvangt u het jaarverslag van de ondernemingsraad over het jaar 2013. In dit jaarverslag leest u meer over de onderwerpen waarmee de OR aan de slag is geweest als vertegenwoordiging van de medewerkers van Actium. 2013 is voor de OR een zeer druk jaar geweest voor wat betreft de reorganisatie fase 1. De OR neemt deze taak zeer serieus en wil deze op professionele wijze uitvoeren. Dat betekent dat wij als OR kritisch zijn in voorgestelde wijzigingen en altijd de verschillende belangen tegen elkaar afwegen. Eerlijkheid en transparantie staat hierin voor ons voorop. In dit verslag trachten wij een zo compleet mogelijk beeld te geven van onze activiteiten en de door ons behandelde zaken in het jaar 2013.

Samenstelling OR in 2013

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

Onderwerpen uitgelicht

De OR behandelt veel verschillende onderwerpen. Hieronder beschrijven wij een aantal van de belangrijkste hiervan.

Reorganisatie

2013 stond voor de OR voor een groot deel in het teken van advisering over de reorganisatie (fase 1). Na een intensief traject met veel overlegmomenten heeft de OR een positief advies kunnen uitbrengen over fase 1 van de reorganisatie.

Als OR hebben wij samen met onze externe adviseur onze rol in fase 1 geëvalueerd. Het is een zwaar, maar secuur traject geweest. Door de constructieve bijeenkomsten is het uiteindelijk mogelijk geweest om een goed advies uit te brengen. Met name de totstandkoming van een degelijk sociaal plan was voor de OR van grote waarde.

Secundaire arbeidsvoorwaarden

De secundaire arbeidsvoorwaarden hadden een looptijd tot 31 december 2013. Omdat er geen overeenstemming is bereikt over nieuwe secundaire arbeidsvoorwaarden, is de looptijd verlengd tot 31 december 2014.

Flexibel werken en afschaffing kloksysteem

Van de directie heeft de OR een instemmingverzoek ontvangen om het tijdsregistratiesysteem af te schaffen. Gelijktijdig hebben wij ook een instemmingverzoek ontvangen om zelfroosteren (flexibel werken) in te voeren. Omdat deze onderwerpen direct verwant zijn aan elkaar, hebben wij de directie gevraagd om deze stukken in samenhang te behandelen.

Adviesaanvragen

- Adviesaanvraag Reorganisatieplan herinrichting Actium – positief geadviseerd fase 1.
- Adviesaanvraag benoeming leden raad van commissarissen – positief geadviseerd over de benoeming van één lid.

Instemmingverzoeken

- Instemmingverzoek Alcohol, drugs en medicijnenbeleid – mee ingestemd.
- Instemmingverzoek Beleid ongewenst gedrag – mee ingestemd.
- Instemmingverzoek Beleid Werving & Selectie – mee ingestemd.
- Instemmingverzoek klokkenluiderregeling – mee ingestemd.
- Instemmingverzoek (tijdelijk) opleidingsbeleid – mee ingestemd.
- Instemmingverzoek reglement vertrouwenspersoon – mee ingestemd.
- Instemmingverzoek Sanctiebeleid – ingetrokken door directeur-bestuurder.
- Instemmingverzoek Secundaire arbeidsvoorwaarden – nog in behandeling.
- Instemmingverzoek Zelfroosteren / Afschaffing tijdsregistratie / Uitwerking ATV – mee ingestemd.

Informatierecht

- Begroting en Jaarrapportage
- Begroting en meerjarenplanning
- Ondernemingsplan
- Activiteitenoverzicht 2013
- Periodieke rapportages 2012/2013
- Strategisch Ondernemingsplan 2013 – 2017

Overige onderwerpen

- Evaluatie proces instemmingsverzoek secundaire arbeidsvoorwaarden
- Functiewaardering
- Gesprek OR met ARBO-arts
- Inspectie SZW (voorheen arbeidsinspectie) naar aanleiding van beleid agressie en geweld
- Overleg raad van commissarissen
- Vervolg Medewerkertevredenheidsonderzoek (MTO)
- Voortgang Nieuwbouw

Contact achterban

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

Frequentie overlegvergaderingen	
Aantal vergaderingen ondernemingsraad	8
Aantal extra vergaderingen ondernemingsraad in verband met reorganisatie	6
Aantal overlegvergadering ondernemingsraad met directeur-bestuurder	9
Aantal extra overlegvergadering ondernemingsraad met directeur-bestuurder in verband met reorganisatie	6
Vergadering ondernemingsraad met raad van commissarissen	2
Training ondernemingsraad	1



Vooruitblik 2014

In 2014 hebben de eerste vergaderingen van de OR al weer plaatsgevonden. Dit jaar zal voor een groot deel in het teken staan van fase 2 van de reorganisatie. Tevens gaan wij verder met de behandeling van de secundaire arbeidsvoorwaarden. In het najaar zijn er daarnaast verkiezingen voor de OR.

**Verwachte adviesaanvragen/
instemmingsverzoeken**

- Adviesaanvraag wijziging standplaats (verhuizing naar nieuw kantoorpand).
- Adviesaanvraag reorganisatie fase 2.
- Instemmingsverzoek werkkostenregeling.
- Secundaire arbeidsvoorwaarden.

Namens de OR,
Andre Enninga (voorzitter)



HOOFDSTUK 14. JAARREKENING

14.1 BALANS

Balans (Bedragen x €1.000)	Werkelijk 2013	Werkelijk 2012
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	808.564	843.374
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.425	21.986
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	7.148	8.928
	829.137	874.288
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	13.665	12.456
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	9.294	7.775
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor VOV	563	44
	23.521	20.275
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	7.421	6.368
Leningen u/g	4.437	4.506
Derivaten	0	21
Te vorderen BWS subsidies	49	96
	11.907	10.991
Som der vaste activa	864.565	905.554
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.730	4.763
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-11	553
Overige voorraden	422	369
Onderhanden projecten	39	111
	4.180	5.796
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.130	1.248
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2.796
Overige vorderingen	120	573
Overlopende activa	2.494	1.928
	3.744	6.545
Liquide middelen	15.267	13.474
Som der vlottende activa	23.191	25.815
TOTAAL ACTIVA	887.756	931.369

Balans (Bedragen x € 1.000)	Werkelijk 2013	Werkelijk 2012
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Overige reserves	383.274	394.608
Resultaat boekjaar	17.593	28.470
	400.867	423.078
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	17.808	38.713
Overige voorzieningen	1.568	1.084
	19.376	39.797
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	406.770	391.664
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.495	7.869
Derivaten	0	6
	416.265	399.539
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en kredietinstellingen	36.632	53.572
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.745	3.578
Schulden ter zake van pensioenen	1	19
Overige schulden	47	46
Overlopende passiva	10.824	11.740
	51.248	68.955
TOTAAL PASSIVA	887.756	931.369



14.2 WINST- EN VERLIESREKENING

Winst- en Verliesrekening 2013 (Bedragen x € 1.000)	Werkelijk 2013	Begroting 2013	Werkelijk 2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	87.295	87.512	83.425
Opbrengsten servicecontracten	2.162	2.136	1.981
Overheidsbijdragen	57	61	168
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.727	7.031	7.501
Resultaat projecten in opdracht van derden	137	0	385
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	863	726	1.428
Overige bedrijfsopbrengsten	434	118	536
Som der bedrijfsopbrengsten	97.675	97.584	95.424
Bedrijfslasten			
Afschrijving materiële vaste activa	39.337	39.473	33.577
Overige waardeveranderingen mat.vaste activa en vastgoedbeleggingen	-7.695	-3.687	-11.758
Bijzondere waardevermindering van vlottende activa	716	307	456
Erfpacht	22	21	21
Lonen en salarissen	8.669	9.245	9.134
Sociale lasten	1.259	1.128	1.242
Pensioenlasten	1.588	1.648	1.560
Onderhoudslasten	19.550	23.898	19.059
Leefbaarheid	683	693	480
Lasten servicecontracten	2.247	2.268	1.920
Overige bedrijfslasten	14.166	15.203	10.057
Som der bedrijfslasten	80.542	90.197	65.748
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.535	1.534	-3.036
Realisatie herwaarderingsreserve	17.280	17.280	14.681
Bedrijfsresultaat	35.948	26.202	41.321
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa	15	0	39
Opbrengst van effecten en vorderingen behorend tot de FVA	0	0	4
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.133	772	1.294
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.815	18.931	17.249
Saldo financiële baten en lasten	15.697	18.159	15.990
Resultaat voor belasting	20.251	8.043	25.331
Belastingen	2.667	0	-3.148
Resultaat na belastingen voor deelnemingen	17.584	8.043	28.479
Aandeel in resultaat van deelnemingen	9	0	-9
Resultaat na belastingen na deelnemingen	17.593	8.043	28.470

14.3. KASSTROOMMODEL ACTIUM (OVERZICHT KASSTROMEN DIRECTE METHODE)

Operationele activiteiten	2013	2012	2011
Ontvangsten			
Huren	87.470	83.419	75.077
Vergoedingen	2.144	1.821	1.972
Overheidsontvangsten	104	177	175
Overige bedrijfsontvangsten	317	536	813
Renteontvangsten	212	341	288
Saldo ingaande kasstromen	90.248	86.294	78.325
Uitgaven			
Erfpacht	22	21	20
Personeelsuitgaven	11.584	12.393	12.479
<i>Lonen en salarissen</i>	<i>8.738</i>	<i>9.587</i>	<i>9.899</i>
<i>Sociale lasten</i>	<i>1.265</i>	<i>1.242</i>	<i>1.109</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>1.581</i>	<i>1.564</i>	<i>1.471</i>
<i>Toegerekende loonkosten projectopzichters</i>			
Onderhoudsuitgaven	26.875	29.215	29.978
<i>Planmatig onderhoud</i>	<i>18.863</i>	<i>21.682</i>	<i>24.006</i>
<i>Niet-planmatig onderhoud</i>	<i>8.837</i>	<i>8.539</i>	<i>8.890</i>
<i>Onderhoudslasten werkapparaat</i>	<i>-1.255</i>	<i>-1.176</i>	<i>-1.090</i>
<i>Subsidie energielabeling</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-2.082</i>
<i>Overige</i>	<i>430</i>	<i>170</i>	<i>254</i>
Overige bedrijfslasten	12.320	12.306	10.849
<i>Directe exploitatielasten</i>	<i>6.844</i>	<i>6.509</i>	<i>5.201</i>
<i>Overige Bedrijfslasten</i>	<i>4.103</i>	<i>4.194</i>	<i>4.230</i>
<i>Preprojectkosten</i>	<i>364</i>	<i>378</i>	<i>99</i>
<i>Overige personeelskosten</i>	<i>1.009</i>	<i>1.225</i>	<i>1.319</i>
Rente-uitgaven	16.669	17.000	17.336
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3.849	269	884
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	683	480	0
Vpb	-354	-1.377	-211
Saldo uitgaande kasstromen	71.648	70.306	71.335
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.599	15.987	6.990
Genormeerde aflossing (2%)	-8.758	-8.395	-7.835
Kasstroom uit operationele activiteiten incl.genormeerde aflossing WSW	9.842	7.593	-845
Kasstroom verkoop bestaande huurwoongelegenheden + bedr.gebouw	8.600	8.646	13.825
Kasstroom uit operationele activiteiten incl.genormeerde aflossing WSW, incl kasstroom verkoop	18.442	16.239	12.980



Vervolg kasstroommodel Actium (overzicht kasstromen directe methode)

(Des)investeringsactiviteiten	2013	2012	2011
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden + bedr.gebouw	9.436	9.160	14.765
Verkoopontvangsten koopwoongelegenheden	1.213	2.665	3.405
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop reeds opgeleverd *1	1.043	747	791
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	11.692	12.572	18.961
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huurwoongelegenheden te borgen door WSW	18.741	40.034	41.676
Nieuwbouw huurwoongelegenheden niet te borgen door WSW	0	0	728
Woningverbetering woningen te borgen door WSW	184	238	2.216
Woningverbetering woningen niet te borgen door WSW	0	0	0
Mutatie balansposten	0	0	0
Aankoop huurwoongelegenheden niet te borgen door WSW	0	0	0
Nieuwbouw koopwoongelegenheden niet te borgen door WSW	951	2.993	2.194
Sloopuitgaven te borgen	0	0	0
Sloopuitgaven niet te borgen	0	0	0
Investeringen overig bezit te borgen door WSW	6.054	1.764	0
Investeringen overig bezit niet te borgen door WSW	880	972	2.456
Verkoopkosten	836	514	940
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	27.646	46.516	50.210
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.954	-33.944	-31.249
FVA			
Ontvangsten	124	0	0
Uitgaven	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	124	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-15.830	-33.944	-31.249
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe leningen	53.000	53.000	50.500
Nieuwe leningen niet te borgen	0	0	0
Storting roll-overs/reeds aangegaan	-5.000	7.000	7.000
Uitgaand			
Aflossing leningen	46.483	41.037	26.656
Aflossing leningen niet geborgd	2.493	811	2.857
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-976	18.152	27.987
Mutatie liquide middelen	1.793	196	3.728
Liquide middelen per 1-1	13.474	13.278	9.550
Liquide middelen per 31-12	15.267	13.474	13.278

*1 incl. terugkoop/door verkoop VOV

14.4. WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

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

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het gestelde in Boek 2, titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij wordt de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving Toegelaten Instellingen (RJ 645) gevolgd. In 2011 is een herziene richtlijn uitgebracht met een verplichte ingangsdatum voor verslagjaren vanaf 2012. Tenzij anders vermeld zijn alle bedragen opgenomen tegen nominale waarde. Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in RJ 360. De jaarrekening is goedgekeurd op 26 mei 2014.

Consolidatie

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

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Actium zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vaste activa

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-,



welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Stichting Actium heeft haar sociaal vastgoed (op portefeulleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat.

Waardering bij eerste verwerking

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Complexindeling

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

Herwaardering

Waardevermeerderingen als gevolg van verschillen tussen de boekwaarde op basis van de bedrijfswaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten (herwaardering)

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

Kosten van groot onderhoud

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

Buitengebruikstelling of afstoting

Buitengebruikstelling (sloop) of afstoting (verkoop) op termijn wordt verwerkt in de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. De bedrijfswaarde is bepaald op basis van doorexplotatie van het sociaal vastgoed over een veronderstelde economische gebruiksduur van 55 jaar totdat het vastgoed op grond van een sloopbesluit teniet gaat;

de toekomstige sloopkosten worden in de bedrijfswaarde meegenomen. Met verkoop wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden uitsluitend indien verkoop binnen vijf jaar plaatsvindt op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is. Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (renovatie, herstructurering). Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten. Verder wordt rente tijdens bouw geactiveerd. Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake één jaar nadat het initiatiefdocument is goedgekeurd tenzij het project eerder start.

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



en herstructurerings aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Grondposities

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

Gecombineerde bouwprojecten (bouw van sociale huurwoningen en koopwoningen)
Het bijzonder waardeverminderverslies bij het aangaan van de investeringsverplichting inzake het sociaal vastgoed wordt zonder saldering met te verwachten winst op verkoopwoningen verantwoord in het resultaat onder de post “Overige waardeveranderingen materiële vaste activa”. De winst behaald met de verkoop van koopwoningen wordt eerst in het jaar van verkoop in het resultaat onder de post “Resultaat verkoop vastgoedportefeuille” verantwoord.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen.

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

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Classificatie
Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het commercieel vastgoed de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

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

Waardering na eerste verwerking
Na eerste verwerking wordt het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen reële waarde overeenkomstig

het actuele waardemodel van RJ 213 “Vastgoedbeleggingen”. De reële waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH. Wegens het veelal ontbreken van courante prijzen op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen. De aannames van de kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op de gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

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

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

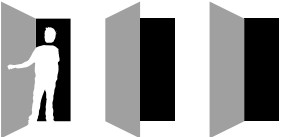
Complexindeling
De complexindeling is gebaseerd op een indeling die aansluit op het interne beleid en de bedrijfsvoering van Actium en aldus als kasstroomgenererende eenheden kunnen worden aangemerkt. Per complex is een daarop gericht beleid bepaald. De complexindeling is ook de basis voor de indeling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

Herwaardering
Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt



gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop de terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

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

Ultimo boekjaar wordt het verschil tussen de dan geldende marktwaaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag als ongerealiseerde waardestijging bij het eigen vermogen vermeld. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop onder voorwaarden.

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

Aangezien de corporatie in belangrijke mate de economische voor- en nadelen ter zake van de

waardeontwikkeling van de woningen behoudt, worden de woningen en de daarmee verband houdende terugkoopverplichting in de balans opgenomen. In de terugkoopverplichting is tevens de afkoopsom van de erfpachtcanon begrepen.

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

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

De waardering van latente belasting-

verplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Actium, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwikkelen vindt waardering tegen contante waarde plaats. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar.

Saldering

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

Leningen U/G

De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Derivaten

Ten einde rente risico's op bestaande leningen af te dekken, beschikt Actium over rente instrumenten in de vorm van caps, floors en renteswaps. Alle instrumenten zijn gekoppeld aan bestaande leningen en worden uitsluitend om bedrijfseconomische redenen aangehouden. De rente instrumenten worden op basis van voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden volgens het systeem van kostprijs hedge-accounting verwerkt op basis van RJ290, waarbij zowel de afgedekte post als het instrument

tegen kostprijs in de balans is verwerkt. Vermelding van de marktwaaarde vindt plaats in de toelichting. Voor zover de instrumenten ineffectief zijn, worden de effecten in de resultatenrekening verwerkt.

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

Op 15 januari 2014 zijn de contracten ontbonden en heeft Actium geen derivaten meer.

Te vorderen BWS-subsidies

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

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

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

Onderhanden projecten

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

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

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen reele waarde (kostprijs) onder aftrek van voorzieningen wegens oninbaarheid. De

voorziening wegens oninbaarheid wordt volgens de statische methode bepaald. Dit betekent dat de individuele posten ultimo boekjaar op hun inbaarheid worden beoordeeld. De overlopende activa uit hoofde van onze grondpositie in Fluitenberg worden inclusief de contractueel opgenomen jaarlijks toe te rekenen rente verantwoord.

Liquide middelen

Het betreft vrij beschikbare middelen in contante n en rekeningcourantsaldi bij bancaire instellingen met een looptijd korter dan 12 maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Niet in de balans opgenomen rechten

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

Passiva

Eigen Vermogen

Overige reserves

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

Voorzieningen

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en

verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Overige voorzieningen

Voorziening jubilea

Het betreft hier de (toekomstige) verplichting ten aanzien van jubileumuitkeringen van de op balansdatum in dienst zijnde werknemers

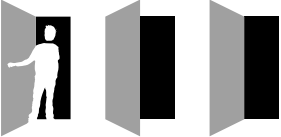
van Actium. Bij de bepaling van de hoogte van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de kans dat een medewerker niet in dienst blijft t/m de pensioensgerechtigde leeftijd. De waardering vindt plaats tegen netto contante waarde. Uitgegaan is van een rekenrente van 5,25%.

Voorziening loopbaanontwikkeling

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

Voorziening reorganisatiekosten

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie fase 1 waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.



Voorziening Herstructureringsproject Norg

Dit betreft een bijdrage van de gemeente Noordenveld beschikbaar gesteld ten behoeve van nog niet ingeplande, toekomstige herstructureringsprojecten in Norg

Langlopende schulden

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

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

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

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

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

Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

Deze post betreft de te ontvangen huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten (opbrengst servicecontracten) en verminderd met eventuele derving wegens leegstand en oninbaarheid. De huren zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften rondom de jaarlijkse huurverhoging. Bij in exploitatiename wordt de huurprijs vastgesteld op basis van interne uitgangspunten en volgens van toepassing zijnde wettelijke voorschriften. Jaarlijks vindt per 1 juli

een algemene huuraanpassing plaats.

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post bevat de behaalde opbrengsten die voortvloeien uit de verkoop van bestaande woningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) minus de boekwaarde en de verkoopkosten. De verkoopopbrengst van de verkoop van huurwoningen wordt als gerealiseerd geacht op het moment dat de juridische levering heeft plaatsgevonden. Daarnaast wordt onder deze post de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere bedrijfswaarde of marktwaarde (i.g.v. commercieel vastgoed). Winsten worden verantwoord op moment van levering, eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het

geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie.

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 worden de toe te rekenen interne directe kosten a.g.v. 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 materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

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

Bijzondere waardevermindering van vlottende activa

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

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeenten voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalige afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen

Lonen en salarissen

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

Sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden 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

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

Lasten servicecontracten

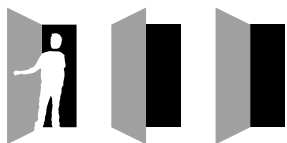
Lasten van servicecontracten omvatten de verrichte dienstverlening naast de verhuur van ruimten. Voor zover geen sprake van doorberekenbaarheid is, worden deze lasten afzonderlijk verantwoord.

Overige bedrijfslasten

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

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. Verder worden hieronder eventuele



afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegeven juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen wordt voor het ongerealiseerde deel bij het eigen vermogen toegelicht.

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 toegepast. Marktwaaarde 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 en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

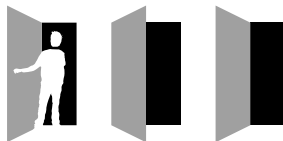
Belastingen

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

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.



ACCOUNTANTS VERKLARING



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Stichting Actium

Bijgesloten samengevatte jaarrekening, bestaande uit de balans per 31 december 2013, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht over 2013 met bijbehorende waarderingsgrondslagen, zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening van Stichting Actium. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 26 mei 2014. Desbetreffende jaarrekening en deze samenvatting daarvan, bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 26 mei 2014.

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van Artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT). Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Stichting Actium.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening in overeenstemming met de beschreven waarderingsgrondslagen.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening van Stichting Actium en in overeenstemming met de beschreven waarderingsgrondslagen.

Groningen, 27 juni 2014

Ernst & Young Accountants LLP

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



Vormgeving

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

STATUTAIRE GEGEVENS

Naam toegelaten instelling	Actium
Statutaire vestigingsplaats	Assen
Datum Koninklijk besluit, waarbij de instelling is toegelaten	25 juni 1908, nummer 574 24 juni 2008, goedkeuring fusie
Nummer inschrijving handelsregister	04017657 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Drenthe te Meppel
Correspondentieadres	Postbus 500, 9400 AM Assen
Bezoekadres	Portugallaan 10, Assen