

Jaarplan 2023

Inclusief financiële meerjarenbegroting 2023-2027

Woord vooraf

Met plezier presenteer ik u een ambitieus jaarplan met een sluitende meerjarenbegroting. Ook in een turbulente tijd van verschillende maatschappelijke crises, is het fundament van Actium stevig. Evengoed vraagt dat scherp zeilen aan de wind, want er zijn talloze ontwikkelingen die forse invloed hebben op onze huurders en onze organisatie, zoals de stijgende inflatie en de exploderende energierekening.

In 2023 zetten we daarom extra in op het verduurzamen van bestaande huizen en in nieuwbouw. Dat is gunstig voor onze huidige bewoners en de mensen die in de toekomst een huis willen huren. Hoe lager de woonlasten, hoe minder geldzorgen en hoe meer woonplezier. Daarnaast is bewustwording een belangrijk item.

Als organisatie hebben we door de genoemde ontwikkelingen te maken met een stijging van de bouw- en onderhoudskosten. De schaarste van bouwmaterialen, het tekort aan beschikbaar personeel bij bouwbedrijven en toenemende rentelasten als gevolg van rentestijgingen zijn hiervoor enkele redenen.

Regionale prestatieafspraken

Als corporatie maken we jaarlijks afspraken met onze gemeenten en huurdersorganisaties over onze portefeuillestrategie: wat en hoeveel gaan we waar bouwen, woningen slopen en herbouwen of verbeteren. Nieuw voor 2023 is dat we daarnaast voor het einde van 2022 regionale prestatieafspraken maken met onze gemeenten en de twee provincies waarin we werkzaam zijn. Dit is in opdracht van het Rijk als uitwerking van de nationale opgave in de Nationale Woon- en Bouw Agenda en de vastgestelde Nationale Prestatieafspraken. Het doel is duidelijk: met elkaar willen we voldoende woningen realiseren als bijdrage aan de landelijke opgave.

Een andere afspraak met het Rijk is dat het geld dat door de afschaffing van de verhuurdersheffing vrijkomt, wordt ingezet op thema's als betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, het verduurzamen ervan en de leefbaarheid in de wijken. In dit jaarplan lichten wij toe hoe we dit concreet maken.

Herijkte Strategische koers 2022+

Actium heeft een sterke basis: een financieel gezonde organisatie met volop lerend vermogen. Dat geeft ondanks de onrustige tijd waarin we leven, vertrouwen. We hebben voldoende financiële middelen en werken dagelijks vanuit ons hart met passie voor onze huurders. Onze medewerkers doen dat steeds meer op een wendbare en innovatieve manier. De Strategische Koers 2022+ ademt dat ook uit. Dit is het tweede jaar dat we hieruit werken in combinatie met de jaarlijkse kaderbrief. Met de kaderbrief maken we onze koers concreter en daarmee stellen we de juiste prioriteiten, vertaald in dit jaarplan 2023.

Samenwerken

De wereld staat nooit stil en dat vraagt een goede samenwerking met gemeenten, andere maatschappelijke partners en toeleveranciers op het gebied van woningbouw. Ook zoeken we telkens het overleg op met onze huurders in welke vorm dan ook bij ontwikkelingen als nieuwbouw of renovaties. In het besef dat we alleen samen tot de beste oplossingen komen.

Ik kijk uit naar 2023 om samen met onze medewerkers, huurders en partners te gaan voor ieder mens op een duurzame wijze. Uit liefde voor de aardkloot (vrij naar Wubbo Ockels).

Rein Swart,
Directeur-bestuurder



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
2. Activiteiten 2023	8
3. Financieel kader	16
4. Verantwoordingsparagraaf	22
5. Risicoparagraaf	38
6. Begroting 2023	42
7. Meerjarenperspectief 2023-2027	55
8. Treasury jaarplan	59
BIJLAGE 1 KENGETALLEN BEGROTING 2023	75
BIJLAGE 2 INVESTERINGSBEGROTING (BELEIDSWAARDE)	76
BIJLAGE 3 PARAMETERS MEERJARENBEGRADING 2023	79
BIJLAGE 4 BALANS EN KASSTROOM NIET-DAEB	81



1. INLEIDING

Dit jaarplan maakt onderdeel uit van onze planning & control-cyclus. Met planning en control houden we onze organisatie en ons financieel proces op een systematische manier op koers. Onder 'planning' vallen de strategische koers, de kaderbrief, het jaarplan en de jaarlijkse begroting, die is gebaseerd op de afdelingsplannen. Onder 'control' vallen onder andere onze dashboards, de tertiaalrapportages en het jaarverslag.

Strategische koers 2022+

In 2021 hebben we onze strategische koers herijkt. We blikten terug op de afgelopen periode. We zien dat omstandigheden veranderd zijn, soms moeilijker zijn geworden en dat er ook de komende jaren nog nieuwe ontwikkelingen op ons afkomen. We besloten om ook in 2022 en de jaren daarna door te gaan op de koers die we zijn ingeslagen. We vinden dat er een goede en herkenbare basis ligt en dit blijft ons vertrekpunt. Maar we staan wel voor grote uitdagingen. Om hierop in te spelen, actualiseren we de koers en passen we onderdelen aan.

De volledige koers staat op PIM en op onze website;

<https://pim.actiumwonen.nl/umbraco/over-actium/strategische-koers-2018-2021-en-hernieuwde-koers-2022plus/>

Kaderbrief 2023 – ontwikkelingen die we zien

Evenals voorgaande jaren zijn we de begrotingscyclus gestart met het in kaart brengen van de externe ontwikkelingen via de DESTEP-methode. De uitkomsten van deze omgevingsanalyse hebben we gebruikt voor het opstellen van de Kaderbrief 2023. Met de kaderbrief geven we nadere duiding aan onze Strategische koers 2022+. De kaderbrief is tot stand gekomen met inbreng van verschillende collega's, de Raad van Commissarissen en onze huurdersorganisatie MEVM.

De kaderbrief is voor iedereen het uitgangspunt voor het opstellen van de afdelingsjaarplannen.

Middels de kaderbrief borgen we de juiste prioriteiten, kiezen we de gewenste richting en hebben we focus.

In de Kaderbrief beschrijven we per opgave en randvoorwaarde:

- Hier staan we nu (ons vertrekpunt);
- Dit hebben we (visie- en beleidsdocumenten en doelstellingen, als vertaling tussen strategie en operatie);
- Hier maken we werk van in 2023 (focuspunten).

ONZE PLANNING & CONTROL CYCLUS

Strategische koers, kaderbrief, jaarplan, tertiaalrapportages & begroting

De Kaderbrief 2023 is het uitgangspunt voor de afdelingsjaarplannen 2023. Zo borgen we de juiste prioriteiten, kiezen we de gewenste richting en houden we focus.



De afdelingsjaarplannen vormen op hun beurt de basis voor het integrale jaarplan 2023. In het activiteitenoverzicht van het jaarplan leggen we vast welke doelen we willen halen. Onze inkomsten en uitgaven staan in de bijbehorende financiële begroting.

De begroting maakt deel uit van een eenjarige cyclus. Tussentijds monitoren we of we op koers liggen of dat bijsturing nodig is. Dat doen we om de vier maanden met tertiaalrapportages. Kritische activiteiten monitoren we maandelijks. Het jaar sluiten we af met het jaarverslag. In het jaarverslag leggen we extern verantwoording af over onze resultaten.

Strategische risicoanalyse

Mogelijke gebeurtenissen die bedreigend zijn voor het behalen van onze strategische doelstellingen noemen we strategische risico's. Samen met de RvC, MT, middenkader en adviseurs kwamen we tot tien strategische risico's. Om deze risico's te beheersen, formuleerden we maatregelen. Jaarlijks kijken we of actualisatie daarvan nodig is. Onderstaande vijf strategische risico's schatten we op dit moment het hoogst in (zonder nog rekening te houden met mogelijke maatregelen):

1. de betaalbaarheid van huren en woonlasten;
2. de onvoorspelbaarheid van de landelijke politiek;
3. de inmenging van en de niet leverende lokale overheid ten aanzien van kwaliteit, grondlocaties en procedures;
4. onvoldoende kwalitatieve en kwantitatieve bezetting, gebrek aan executiekracht;
5. het duurzaam verdienmodel.

In hoofdstuk 5 van dit jaarplan werken we deze risico's uit.

Prestatieafspraken

Jaarlijks ontvangen de gemeenten in ons werkgebied het 'activiteitenoverzicht'. Daarin staan onze activiteiten in de betreffende gemeente voor het volgende jaar en geven we een doorkijk naar de vier jaren daarna. Dit overzicht leidt in overleg met de gemeente tot actualisatie van prestatieafspraken. In deze prestatieafspraken staat wat onze volkshuisvestelijke bijdrage is aan de beleidsdoelstellingen in die gemeente. De prestatieafspraken evalueren we ieder jaar.

Nationale prestatieafspraken, Provinciale afspraken en Regionale Woondeals

In het voorjaar van 2022 is de Nationale Bouw- en Woonagenda gepresenteerd door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Daaruit voortvloeiend hebben Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk een handtekening gezet onder de Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting. Met de vrijgekomen ruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing zijn bindende afspraken gemaakt op het gebied van de betaalbaarheid (forse huurmatiging), de beschikbaarheid (verdubbeling woningbouwproductie), de verduurzaming (versnelling) en de leefbaarheid (extra impuls).

Deze afspraken hebben invloed op de begroting en de activiteiten van Actium. In hoofdstuk 4 van dit jaarplan gaan we nader in op welke wijze wij in ons jaarplan en in onze meerjarenbegroting invulling hebben gegeven aan deze afspraken.



Afgeleid van de landelijke afspraken zijn er op provinciaal en regionaal niveau processen opgetuigd die moeten leiden tot afspraken op provinciaal en regionaal niveau. Hiermee wil de overheid meer regie nemen op de volkshuisvesting. Wij hebben in onze begroting zoveel mogelijk rekening gehouden met alle afstemmingen en afspraken die op de verschillende niveaus zijn of worden gemaakt.

Vastgoedsturing

De modelprincipes van de Beleidsachtbaan vormen de basis voor onze vastgoedsturing. Op strategisch niveau werken we aan de portefeuillestrategie, op tactisch niveau aan de complexsessies en op operationeel niveau voeren we uit. Onder regie van team Assetmanagement zoomen medewerkers van de sectoren Vastgoed, Klant & Strategie en Finance & Control tijdens complexsessies, samen met collega's die dagelijks in de wijken, buurten en dorpen werken, in op onze slechtst presterende complexen. Waar gewenst maken we voor deze complexen een nieuwe strategie. De uitkomsten uit deze sessies dragen bij aan de uitvoering van onze portefeuillestrategie op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit/duurzaamheid. De portefeuillestrategie, de mede daaruit voortvloeiende projectenkalender met nieuwbouw-activiteiten en de uitkomsten van de complexsessies, zijn belangrijke input voor de financiële meerjarenbegroting. Dit bepaalt voor een groot deel het (des-)investeringsprogramma voor de komende jaren.



2. ACTIVITEITEN 2023





Waar gaan we in 2023 mee aan de slag? We werken aan de volgende opgaven:

- Tevreden huurders
- Genoeg passende woningen, een leven lang
- Betaalbaar wonen
- Goede, duurzame woningen
- Goed samenleven in een fijne woonomgeving

Om deze opgaven te realiseren, moet onze bedrijfsvoering voldoen aan drie essentiële voorwaarden:

- We zijn goed georganiseerd en wendbaar
- We zijn financieel gezond
- We werken ecologisch verantwoord

Al deze activiteiten voeren we uit in het licht van onze strategische koers, en dat doen we:

-  Met oog voor ieder mens
-  Samen
-  Vernieuwend
-  Duurzaam

WERKEN AAN PROGRAMMA'S

Een aantal opgaven uit onze strategische koers kunnen we niet in één jaar realiseren. Het zijn grote, complexe opgaven waarbij de voorspelbaarheid van aanpak en uitkomst laag is. Dit komt door de snel veranderende maatschappelijke context. Deze opgaven kunnen we alleen realiseren als we in samenhang activiteiten initiëren en uitvoeren, met elkaar en met onze samenwerkingspartners. Dit doen we door hierop vanuit programma's te sturen.

Drie programma's

We onderscheiden drie programma's voor de komende jaren. Elk programma heeft een hoofddoel met bijbehorende verbeterdoelen.

PROGRAMMA WONEN, WELZIJN EN ZORG

Hoofddoel

Samen meer mensen, ouderen en kwetsbare doelgroepen, goed thuis laten wonen.



Verbeterdoelen

- Oudere huurders kunnen langer zelfstandig blijven wonen in onze woningen.
- We benutten onze brugfunctie tussen bewoners onderling en maatschappelijke organisaties beter.
- We spelen beter in op de vraag naar woningen voor kwetsbare doelgroepen.
- Er is meer begrip voor kwetsbare doelgroepen in de wijk.
- We stellen ons (nog) meer dienstverlenend op wanneer iemand extra ondersteuning kan gebruiken.

PROGRAMMA VERNIEUWEND ACTIUM

Hoofddoel

Meer plezier, lef, kennis en kunde om te blijven verbeteren en vernieuwen.

Verbeterdoelen

- We zijn beter in staat om goede ideeën op positieve wijze tot uitvoering te brengen.
- We geven en nemen meer ruimte om te experimenteren.
- We spelen adequater en meer integraal in op ontwikkelingen.
- We inspireren en benutten ons netwerk om samen met ons te vernieuwen.

PROGRAMMA DUURZAAM ACTIUM

Hoofddoel

We verkleinen onze ecologische voetafdruk door met al onze activiteiten niet meer CO₂ en andere schadelijke stoffen uit te stoten dan de aarde kan verwerken. Daarnaast dagen we onze huurders en samenwerkingspartners uit om dit ook te doen. Samen leveren we een bijdrage aan het herstel van de aarde. Dit willen wij in 2050 bereikt hebben en voortzetten.

Verbeterdoelen

- Wij werken volledig circulair. De materialen die we gebruiken helpen mee aan de gezondheid en het welzijn van mensen en zijn in balans met de natuur.
- We bewegen ons 100% schoon naar, van én tijdens ons werk, net als onze huurders.
- Onze huizen, gebouwen, buurten en wijken wekken meer natuurlijke en hernieuwbare energie op, dan ze zelf verbruiken.
- We hebben door vergroening de natuur geïntegreerd in onze huizen, gebouwen, buurten en wijken waardoor het er aangenaam en gezond wonen is. Met een gezond binnenklimaat en een grote variatie aan planten en dieren.



ONZE ACTIVITEITEN IN 2023

Dit zijn onze activiteiten per opgave:

TEVREDEN HUURDERS

Tevreden huurders die een huis hebben en zich thuis voelen. Daar doen we het allemaal voor. Voor huidige én toekomstige huurders.

Hier maken we werk van in 2023

- We meten (continu) hoe tevreden onze klanten zijn. Bij het betrekken en verlaten van de woning, bij het betalen van de huur, bij reparatieverzoeken, bij nieuwbouw en renovatie en tijdens een contactmoment. We analyseren de uitkomsten en komen met verbeteringen. We streven naar minimaal een 8 op alle onderdelen (als stip op de horizon).
- We hebben vraag gestuurd onderhoud ingevoerd bij renovaties van badkamers, keukens en toiletten. Klanten maken in hun Actium-omgeving zelf keuzes over de omvang van deelname. Langer zelfstandig thuis activiteiten combineren we in één keer.
- We verbeteren en verbreden onze dienstverlening, onder andere door:
 - Een pilot te starten waarbij we onze mutatiwerkzaamheden beter gaan afstemmen op de behoefte van de huurder.
 - Onze huurders en woningzoekenden meer te ondersteunen door bijvoorbeeld extra ondersteuning en maatwerk te bieden aan huurders en woningzoekenden die meer hulp nodig hebben.
 - Door middel van adviesgesprekken woningzoekenden beter te informeren over geschikte woningen en passende leefomgevingen.
 - 'After sales' gesprekken te voeren teneinde meer in contact met onze huurder te komen en daarbij wellicht van meerwaarde te kunnen zijn met informatieverstrekking over (het verbeteren van) het wonen, de woning en/of de financiële huishouding.
- We verbeteren onze dienstverlening door meer digitalisering in te zetten (bijvoorbeeld door uitbreiding van diensten via Mijn Actium, door nieuwe kanalen in te zetten als apps of door de inzet van automatisch gegenereerde meldingen uit te sturen over een afspraak die is gemaakt).
- In 2023 wordt het gebruiksgemak van de installatie in de woning verankerd in ons kwaliteitsbeleid (technisch PVE). Het doel is een eenvoudige uitleg (diverse methoden) over de bediening van en het omgaan met gebouwgebonden installaties door huurders.
- We actualiseren onze algemene huurvoorwaarden en passen dit aan de huidige geest van deze tijd inclusief vertaling van onze duurzaamheidsambitie aan.

GENOEG PASSENDE WONINGEN, EEN LEVEN LANG

Wij staan voor passend wonen, een leven lang. In een fijne woonomgeving. We zorgen dus dat je als huurder een woning krijgt die bij je past. Waar je indien nodig ook zorg en ondersteuning kunt krijgen. In de huidige woning die we kunnen aanpassen. Of in een andere geschikte(re) woning. Zelfstandig, in een woonvorm samen met anderen of in of bij een zorginstelling.

Wij zijn van het wonen. We bieden geen zorg, maar maken het graag mogelijk. Daarom werken we goed en gelijkwaardig samen met allerlei maatschappelijke partners.



Hier maken we werk van in 2023

- In 2023 zijn de gerealiseerde aantallen nieuwbouw en renovatie gelijk aan de begroting (100% realisatieindex). Daarvoor versterken we onze executiekracht.
- We leveren in 2023 232 nieuwe sociale huurwoningen op. Al deze woningen zijn gasloos. Daarvoor investeren we ruim € 56 miljoen.
- We verkopen circa 67 woningen in 2023, maar niet meer dan 75.
- We blijven met onze niet-reguliere toewijzingen in Thuis Kompas binnen de afgesproken norm van 20% vrije beleidsruimte.
- Actium draagt bij aan de gemeentelijke taakstellingen huisvesting statushouders naar rato van haar voorraad in de betreffende gemeenten.
- We zorgen dat de druk op de reguliere voorraad niet verder oploopt, onder andere via flexibele schil en doelmatige benutting.
- We zetten in op meer tussenvormen van wonen en zorg voor ouderen en voor aandachtsgroepen.
- We werken aan een versnelling van de transformatieopgave om tot een geschiktere woningvoorraad te komen voor huurders met een mobiliteitsbeperking.
- We actualiseren de werkafspraken met de gemeenten Noordenveld, Midden-Drenthe en Ooststellingwerf over de Wmo.

BETAALBAAR WONEN

Bij ons kun je als huurder betaalbaar wonen. Ook als je een laag inkomen hebt. Zo houd je voldoende geld over voor andere dingen die nodig zijn voor een goed leven. Het is daarom belangrijk dat we onze woningen betaalbaar bouwen. Betaalbaarheid gaat voor ons overigens verder dan de hoogte van de huurprijzen alleen. Het gaat ons om de totale woonlasten. Dus ook om energielasten en belastingen. Je kunt op elk moment in je leven moeite krijgen om je rekeningen te betalen. Betalingsproblemen kunnen uitgroeien tot betalingsachterstanden en schuldzorgen. We zoeken samen met huurders en onze samenwerkingspartners naar passende oplossingen om dit soort problemen te beperken en in de toekomst te voorkomen.

Hier maken we werk van in 2023

- We wijzen minimaal 92,5% van de vrijgekomen woningen toe aan de primaire doelgroep.
- Minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden wijzen we passend toe.
- We beperken het aantal ontruiming op basis van huurachterstand tot maximaal vijf per jaar.
- Per gemeente dient minimaal 80% van de nieuwbouw in 2023 bereikbaar te zijn voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep.
- We beperken de jaarlijkse huursomstijging tot maximaal de toegestane hoogte.
- We doorlopen tijdig het beleidsvormings- en besluitvormingsproces voor de jaarlijkse huuraanpassing 2023.
- We dragen zorg voor de vertaling van de in de Nationale Prestatieafspraken overeengekomen actiepunten naar kaders voor de organisatie.
- We voeren een woonlastenonderzoek uit onder huurders, samen met andere corporaties en huurdersorganisaties.



- We zetten ons in voor woonlastenverlichting in samenwerking met partners, waaronder energieleveranciers. Dit onder meer door het bevorderen van duurzaam huurdersgedrag en bestrijding van (energie-)armoede door voorlichting- en bewustwordingscampagnes.
- We implementeren de basiskwaliteit wonen en vastgoed. De basiskwaliteit is vastgelegd in een ruimtelijk (omgeving en groen), technisch (materialen en installaties) en sociaal (participatie en sociaal statuut) Programma Van Eisen. Het PVE is van toepassing op nieuwbouw, renovatie en instandhouding.
- Deelname aan innovatieve woonontwikkelingen zoals Bouwstroom Noord en Drenthe Woont Circulair wordt gecontinueerd en bij voldoende interessant aanbod uitgebreid met andere initiatieven.
- In 2025 zijn wij in staat op projectniveau de waarde en CO₂ compensatie van onze materialen die geschikt zijn voor circulair gebruik op waarde te schatten. In 2023 oriënteren wij ons op een methode van data verzamelen en beheren van materialen en stellen een plan van aanpak op.

GOEDE, DUURZAME WONINGEN

Als huurder wil je comfortabel, prettig en gezond wonen. Daarvoor heb je een goede woning nodig. Een woning die gebruiksvriendelijk is en die logisch is ingedeeld. Een woning die technisch goed in elkaar zit en goed onderhouden wordt. Een woning waar je de dingen kan doen die voor jou belangrijk zijn.

Een goede woning is ook een duurzame woning. Want in een duurzame woning woon je comfortabel. En je verbruikt niet meer energie dan nodig is. Dit is niet alleen goed voor jouw portemonnee, maar ook voor onze aarde. We bouwen en onderhouden circulair en natuurinclusief. Dat betekent dat we zo min mogelijk nieuwe grondstoffen en materialen gebruiken. En dat we zo veel mogelijk gebruik maken van natuurlijke grondstoffen.

Hier maken we werk van in 2023

- In 2023 stellen we de visie datagestueerd onderhoud vast. We onderzoeken de mogelijkheden voor digitale conditiemeting alsmede de mogelijkheden om de onderhoudsdegradatie te kunnen voorspellen.
- Ons doel is dat in 2025 minimaal 25% van het gebouwgebonden energieverbruik komt uit duurzame energiebronnen. In 2023 meten we waar we staan en bepalen we welke activiteiten we de komende drie jaar moeten uitvoeren om ons doel te halen.
- We werken met onze samenwerkingspartners de Transitievisie Warmte per gemeente uit in wijkuitvoeringsplannen.
- We gaan stap voor stap richting circulair bouwen en in 2025 is 20% van het gebruikte materiaal circulair.
- We renoveren 309 woningen en 52 zorgwoningen. Hieraan besteden we ca. € 21 miljoen.
- We besteden ca. € 35,3 miljoen (inclusief kosten eigen dienst) aan het onderhoud van onze woningen.



GOED SAMENLEVEN IN EEN FIJNE WOONOMGEVING

Naast je thuis, is de woonomgeving minstens zo belangrijk voor een goed leven. We zetten ons dus ook in voor een gezonde, schone en veilige woonomgeving.

We gaan voor krachtige en veelzijdige wijken. Wijken waar kwetsbare en niet-kwetsbare bewoners zelfredzaam en samen redzaam kunnen zijn. Waar begrip, inlevingsvermogen en omzien naar elkaar gewoon is. Zo leveren we onze bijdrage aan een samenleving waarin iedereen mee kan doen. Waarin iedereen er toe doet. Waarin iedereen gelijke kansen heeft. Waarin voorzieningen voor iedereen aanwezig en bereikbaar zijn.

De inrichting van de woonomgeving nodigt uit tot gezond gedrag. Er is ruimte voor fietsen, bewegen, wandelen, spelen en ontmoeten. En we vergroenen onze woonomgeving. Dat betekent dat we de natuur terugbrengen in onze wijken en in en om onze woningen en gebouwen.

Het resultaat: uitnodigende, vitale en groene leefwijken!

Hier maken we werk van in 2023

- We versterken woon-zorg-coalities, waarbij alle partijen zich even verantwoordelijk voelen en komen tot gezamenlijke ambities en uitvoeringsprogramma's.
- We hebben een visie op leefbare en krachtige wijken ontwikkeld en onze rol daarin benoemd. Aansluitend daarop hebben we een plan van aanpak geformuleerd. Onderdeel hiervan is een evaluatie van de monitoringssystematiek voor leefbaarheid.



VOORWAARDEN

Ook met onze eigen bedrijfsvoering dragen we bij aan een duurzame toekomst. Dat lukt als we voldoen aan drie essentiële voorwaarden:

- We zijn goed georganiseerd en wendbaar
- We zijn financieel gezond
- We werken ecologisch verantwoord

WE ZIJN GOED GEORGANISEERD EN WENDBAAR

Wat 'goed georganiseerd en wendbaar' voor ons betekent, lees je in de Strategische Koers 2022+. Waar we nu staan lees je in de kaderbrief 2022.

Activiteiten 2023

- Betere samenwerking op organisatiebrede thema's, met een gezonde spanning tussen opgaven en capaciteit, zodat er ruimte is voor geplande én ongeplande activiteiten (vrije ruimte om in te spelen op VUCA¹-ontwikkelingen).
- Extra aandacht voor aantrekkelijk werkgeverschap voor bestaande en nieuwe collega's (binding, ontwikkeling, waardering). In 2023 meten we onder meer de tevredenheid van onze medewerkers.
- Iedere collega voert waardevolle gesprekken met zijn of haar leidinggevende, over continue functie- en organisatieontwikkeling en werkt actief aan vakinhoudelijke en persoonlijke ontwikkeling.
- Verstevigen van het proces en vaardigheden die nodig zijn voor samenwerking met externe samenwerkingspartners.
- Veilige en toekomstgerichte ICT-architectuur.

WE ZIJN FINANCIËEL GEZOND

We willen een financieel gezonde organisatie zijn en blijven. Daarom:

- hebben we een solide bedrijfsvoering, voor het waarborgen van onze financiële continuïteit;
- zijn we risicobewust;
- voorspellen en evalueren we (plan-do-check-act);
- baseren we ons op relevante en actuele informatie.

Activiteiten 2023

- De verwachte operationele kasstromen leiden in 2023 tot een Interest Coverage Ratio (ICR) van 2,15.
- Onze netto beïnvloedbare bedrijfslasten bedragen maximaal € 1.055 euro per verhuureenheid.

• ¹ VUCA staat voor Volatile (snel veranderend), Uncertain (onzeker), Complex (complex) en Ambiguous (vaag)



WE WERKEN ECOLOGISCH VERANTWOORD

In onze duurzaamheidsvisie van 2019 beschrijven we de middellange en lange termijn doelen voor de verschillende thema's.

Activiteiten 2023

- Groen en biodiversiteit (natuurinclusief) is structureel verankerd in ons kwaliteitsbeleid (ruimtelijk PVE). In 2023 maakt dit onderdeel uit van het vastgoed realisatieproces.
- We verduurzamen ons wagenpark.
- We doen onderzoek naar het verbeteren van het ZAV-beleid (het beleid ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen in de woning) in het kader van circulariteit.
- We doen onderzoek naar waar en hoe we in onze bedrijfsvoering duurzamere keuzes kunnen maken.
- We delen onze duurzaamheidsvisie (waaronder The Natural Step filosofie) met onze stakeholders.



3. FINANCIËEL KADER

3.1 INLEIDING

We hebben in 2020 ons financieel beleid herijkt. We hebben een financiële strategie voor drie tot vijf jaar. Daarnaast hebben we een financieel beleid voor één tot drie jaar. In 2023 gaan we het financieel beleid herijken.

Jaarlijks herijken en verbeteren we ons investeringsstatuut. We hebben de prijzen geïndexeerd en een aantal verbeteringen doorgevoerd. Zo hebben we de woningtypes nader uitgewerkt in product-markt-combinaties (PMC's). Ook hebben we verbeterpakketten ontwikkeld voor het verduurzamen van onze woningen. Het investeringsstatuut geeft kaders voor het vernieuwen en het verduurzamen van ons bezit.

Ondanks de scheiding van de activiteiten naar DAEB² en niet-DAEB is deze begroting grotendeels geconsolideerd opgesteld. Het aandeel niet-DAEB-activiteiten van Actium is namelijk relatief beperkt. In bijlage 4 zijn de balans en de kasstroom van de niet-DAEB-tak apart weergegeven.

De geconsolideerde financiële gegevens zijn gewaardeerd op de actuele waarde. De berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van onze woningen is gebaseerd op de basisvariant van het handboek 2021. Voor het maatschappelijk vastgoed (MOG), het bedrijfsmatig vastgoed (BOG) en het vastgoed in de zorg (ZOG) is de full versie gehanteerd. De financiële ratio's ('solvabiliteit' en 'loan-to-value') zijn gebaseerd op de beleidswaarde. Beide waarderingsgrondslagen kennen hun beperkingen. Ook de waarden voor de komende jaren zijn gebaseerd op aannames. We moeten dus voorzichtig zijn bij het beoordelen van de waardering van het vermogen op de beleidswaarde en van de financiële kengetallen die gebaseerd zijn op deze waarde.

In dit hoofdstuk geven we een samenvatting van de financiële kaders van Actium en de samenhang met andere beleidsvelden.

² DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang.



3.2 FINANCIEEL BELEID

Positionering

Ons financieel beleid is afgeleid van de strategische koers en de financiële strategie. Het doel omschrijven we als volgt:

Ons financieel beleid heeft ten doel Actium financieel solide en duurzaam te laten zijn en blijven, ook voor de lange termijn.

Het financieel beleid is enerzijds sturend. Anderzijds is het randvoorwaardelijk. Het financieel beleid verbindt al ons andere beleid, bijvoorbeeld op het gebied van investeringen, financiering, verhuur, onderhoud, duurzaamheid en organisatie. Daarnaast stelt het financiële kaders voor dat beleid en maakt het onze bedrijfsactiviteiten mogelijk. Van significante betekenis is de portefeuillestrategie. Het grootste deel van ons kapitaal zit namelijk in onze woningen en heeft daarmee de grootste invloed op onze kasstromen.

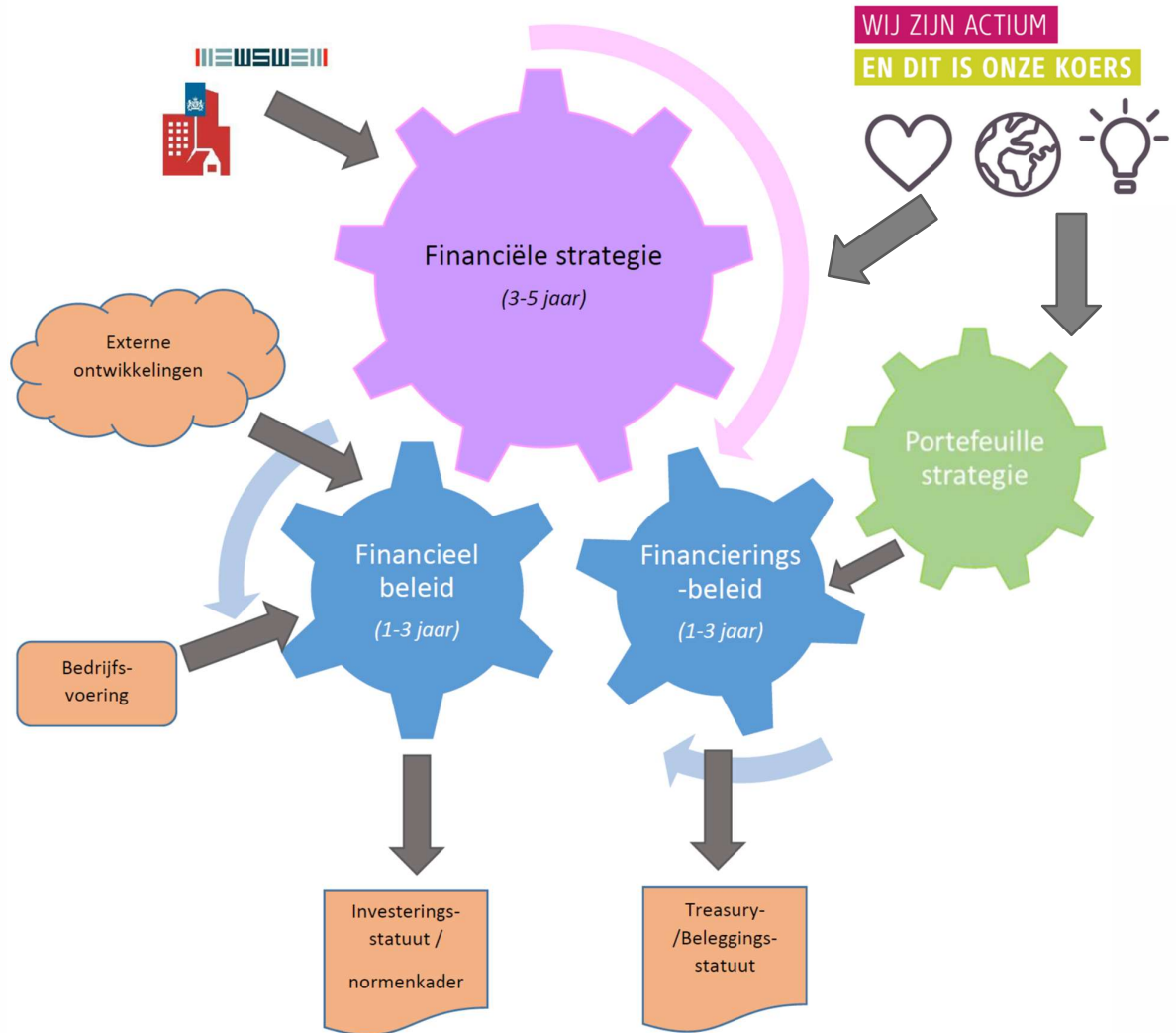
Het financieel beleid dient conform het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)³ ondersteunend te zijn aan het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Wij willen onze financiën daarvoor dan ook optimaal inzetten. Daarmee zijn de volkshuisvestelijke doelen leidend voor ons financieel beleid, voor zover deze passen binnen onze eigen financiële kaders.

³ Artikel 104 lid 2 sub a.



Samenhang

De relatie tussen de diverse beleidsonderdelen ziet er zo uit:



Koppeling met portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie beïnvloedt voor een belangrijk deel het financieel beleid. De onderlinge verbondenheid en het iteratieve proces dat we jaarlijks doorlopen geven we hieronder weer. Actium volgt het proces van de Beleidsachtbaan voor de vastgoedsturing. De Beleidsachtbaan maakt onderdeel uit van de planning & control-cyclus voor wat betreft de input voor de jaarlijkse (meerjaren)begroting.

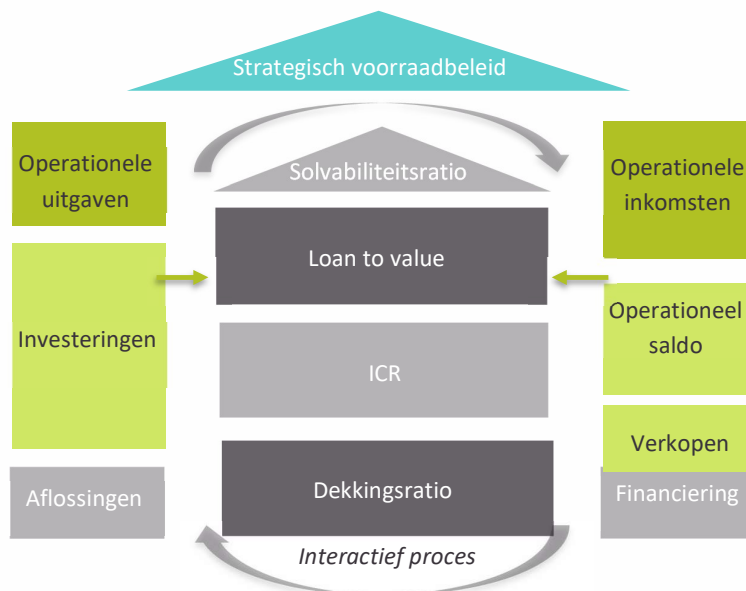
Met behulp van een strategisch beleidsinstrument streven we naar een maximale inzet van kasstromen om de gewenste vastgoedportefeuille en onze maatschappelijke doelen te realiseren. Vanuit de huidige portefeuille bepalen we welke portefeuillestrategie op complex en op totaalniveau nodig is voor de gewenste vastgoedportefeuille. Dit zetten we af tegen de kasstroombegrenzen. Als blijkt dat er nog ruimte is, berekenen we met 'trial en error' verschillende scenario's door. Zo komen we tot een maximale inzet van onze portefeuille ten gunste van onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Dit binnen de gestelde kaders voor onze financiële continuïteit. Dit is een terugkerend proces.

De kaders die we hanteren in dit proces zijn logischerwijs herleidbaar uit ons financieel beleid en worden in eerste instantie bepaald door de volgende continuïteitsratio's:

- Interest Coverage Ratio (ICR)
- Loan-to-value (LTV)
- Solvabiliteitsratio

Voor de consequenties op lange termijn beoordelen we ook de ontwikkeling van de volgende discontinuïteitsratio's:

- Dekkingsratio
- Onderpandratio



Kaders financiële strategie

Met de financiële strategie willen we de financiële continuïteit van de organisatie waarborgen. Dit binnen de wet- en regelgeving waaraan wij zijn gebonden. Die continuïteit waarborgen we door sturing op onze financiële ratio's. Daarbij hanteren we de volgende subdoelen:

1. maximaal inzetten van de kasstromen: ICR (rentedekkingsgraad);
2. financiële continuïteit: loan to Value (LTV) en solvabiliteit;
3. positief resultaat primaire bedrijfsvoering: direct rendement, operationeel resultaat en beïnvloedbare netto bedrijfslasten;
4. vermogensontwikkeling: dekkingsratio en onderpandratio;
5. afwegingskader investeringen.

De kaders van ons financieel beleid geven richting aan beleid en (meerjaren)plannen. Ze bepalen de maximale financiële inzet voor het bereiken van de doelen van Actium. Dit is alleen mogelijk wanneer we de financiële continuïteit kunnen waarborgen.

3.3 FINANCIERINGSBELEID

Om de financiële continuïteit te blijven waarborgen, is het voor een kapitaalintensieve organisatie ook van belang om de juiste keuzes te maken in de financiering van onze activiteiten. De financieringsactiviteiten moeten aansluiten bij de activiteiten van onze organisatie. Omdat onze portefeuillestrategie die activiteiten in sterke mate beïnvloedt, dient de financieringsstrategie hierop te zijn afgestemd. Verder kent ons financieringsbeleid de volgende subdoelstellingen:

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

In 2019 hebben we ons financieringsbeleid opgesteld. Deze geeft richting aan de wijze waarop we de activa financieren. De strategie volgt op vastgoedstrategie en de risicobereidheid van Actium.

Daarnaast werken we met een treasury- en beleggingsstatuut. Uitgangspunt voor dit statuut zijn de voorschriften van het WSW. Ons primaire doel is het minimaliseren van de gemiddelde vermogenskostenvoet en het egaliseren van renterisico's in de tijd. De normen die we hanteren bij het uitvoeren van ons financieringsbeleid zijn gelijk aan de normen van ons financieel beleid.

Treasuryjaarplan

Aansluitend bij de meerjarenbegroting stellen we jaarlijks een treasuryjaarplan op. Dit plan voor 2023 en verder is opgenomen in hoofdstuk 8 van deze begroting.

Financiering niet-DAEB-activiteiten

In het financieel beleid is uiteengezet hoe Actium omgaat met de eventuele financiering van niet-DAEB-activiteiten. Hiervoor verwijzen wij naar het financieel beleid.



3.4 NORMEN FINANCIËLE RATIO'S

Actium hanteert de volgende normen voor de financiële ratio's. De normen van de externe toezichthouder (Aw) en het WSW zijn ook opgenomen. De eigen interne normen zijn nader uitgewerkt in de bijlage van het financieel beleid en zijn in 2020 herijkt.

Definitie	DAEB		niet-DAEB		Enkelvoudig/ geconsolideerd	
	Norm extern	Norm intern	Norm extern	Norm intern	Norm extern	Norm intern
Interest Coverage Ratio (ICR)	min 1,4	min 1,6	min 1,8	min 1,8	min 1,4	min 1,6
Loan to Value Maximaal percentage v.d. nominale schuld t.o.v. de materiële vaste activa gewaardeerd op beleidswaarde	max 85%	max 77%	max 75%	max 75%	max 85%	max 77%
Solvabiliteit Minimaal percentage v.h. eigen vermogen t.o.v. het balanstotaal waarbij de activa is gewaardeerd op beleidswaarde	min 15%	min 15%	min 40%	min 40%	min 15%	min 15%
Dekkingsratio Maximaal percentage van de schuld gewaardeerd op marktwaarde t.o.v. de materiële vaste activa gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat	max 70%	max 70%	max 70%	max 70%	max 70%	max 70%
Onderpandratio Maximaal percentage van de schuld gewaardeerd op marktwaarde t.o.v. de in onderpand gegeven materiële vaste activa gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	max 70%	max 70%



4. VERANTWOORDINGSPARAGRAAF

In dit hoofdstuk geven we nadere uitleg over de aannames en de uitgangspunten die we hebben gehanteerd bij de het opstellen van deze (meerjaren-)begroting. De wijze waarop we invulling geven aan de Nationale prestatieafspraken komt aan bod, ook in relatie tot de regionale en de gemeentelijke prestatieafspraken. We geven een nadere duiding aan onze investeringsopgaven en de mate waarin wij deze realiseerbaar achten. Ondanks de toename van de opgave zien we nog ruimte in ons vermogen. Eventuele mogelijkheden voor aanvullende opgaven hebben we toegelicht. Verder geven we in dit hoofdstuk inzicht in de vermogensontwikkeling door in te gaan op de ontwikkeling van de rentedekkingsgraad (ICR), het eigen vermogen (solvabiliteit) en de Loan to Value (LTV). We laten door middel van scenario's zien wat de impact van verschillende risico's is op de ontwikkeling van onze financiële ratio's in de vorm van grafieken. In de grafieken geven we ook inzicht in de vereiste minima (solvabiliteit en ICR) en de maximaal toelaatbare Loan to Value. Die normering staat in hoofdstuk 3. Daarna geven we aan waar we op korte en op middellange termijn indien nodig op kunnen (bij-)sturen teneinde de financiële continuïteit te kunnen blijven waarborgen. Tot slot komen de verschillende waarderingmethodieken en het eigen vermogen aan bod.

4.1 NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Prestatieafspraken met gemeenten

Vanuit de Woningwet maken we jaarlijks prestatieafspraken met huurdersplatform MEVM, collega-corporaties en de gemeenten in ons werkgebied die beschikken over een actuele woon(zorg)visie. In deze afspraken leggen partijen de bijdragen vast die zij leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven zoals vastgelegd in de gemeentelijke woon(zorg)visie. De opgenomen thema's zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (inclusief duurzaamheid), wonen en zorg en leefbaarheid.

In alle gemeenten zijn wij gewend om met meerjarige prestatieafspraken te werken. Als basis voor de woonvisie en de meerjarige afspraken wordt in het voorafgaande jaar in gezamenlijk opdrachtgeverschap een woningmarktonderzoek uitgevoerd, zodat het vertrekpunt met betrekking tot de lokale opgaven voor alle partijen helder is. Wij verwerken deze inzichten ook in de interne portefeuillestrategie.

In afstemming met andere belanghebbenden (zoals gemeente en corporaties) is geborgd dat de totale uitbreidingsbehoefte sociale huur in elke gemeente wordt bereikt in de komende periode. In een aantal gemeenten zijn de woonvisies inmiddels verlopen en lopen de meerjarige prestatieafspraken eind 2022 af. Dit betekent dat 2023 in het teken staat van het actualiseren van woonvisies door gemeenten en het formuleren van nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Input hiervoor zijn de activiteitenoverzichten voor 2023 die we voor 1 juli 2022 aan alle gemeenten hebben toegestuurd (gebaseerd op de begroting 2022), evenals bestaand beleid van de betrokken organisaties, bestaande samenwerkingsafspraken en wettelijke kaders. Zowel de activiteitenoverzichten als de



prestatieafspraken komen tot stand in samenwerking met collega's van de betrokken afdelingen. De samenhang tussen prestatieafspraken, beleid en jaarplanactiviteiten wordt hierdoor gewaarborgd.

Regionale prestatieafspraken

Nieuw dit jaar is dat we niet alleen de welbekende lokale tripartiete afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties maken of actualiseren, maar ook dat we voor het einde van het jaar regionale prestatieafspraken maken met gemeenten en provincies.

Aanvullend op de lopende processen van onze eigen gemeentelijke prestatieafspraken lopen in de periode juni-december ook de totstandkomingsprocessen van prestatieafspraken tussen het Rijk en op regionaal niveau tussen de provincies en tussen het Rijk, de provincies en gemeenten. Deze uitwerkingen komen voort uit de nationale opgave in de Nationale Woon- en Bouw Agenda (+ onderliggende programma's) en de vastgestelde Nationale Prestatieafspraken. Dit moet leiden tot wederkerige bestuurlijke afspraken op provinciaal en regionaal niveau.

De insteek voor de regionale prestatieafspraken woningbouw is dat er opgeteld op provinciaal niveau voldoende woningen worden gerealiseerd als bijdrage aan de landelijke opgave. Dit aantal is gebaseerd op basis van de gemeentelijke input via het Drentse en Friese bidbook (inclusief realiteitscheck). Een deel van deze opgave betreft sociale huur, waarbij wij in totaal in acht gemeenten in Drenthe en Friesland actief zijn.

Samenhang afspraken en begroting

De gemeentelijke input met betrekking tot de aantallen te realiseren sociale huur per gemeente is in de periode mei tot en met augustus afgestemd met de gemeenten en de betreffende corporaties. Door middel van de afstemmingsgesprekken hebben wij geborgd dat de door de gemeente opgenomen aantallen sociale huur zijn gebaseerd en overeenkomen met de in de woningmarktonderzoeken aangetoonde lokale behoeften, onze interne projectenlijst die het resultaat is van ons vastgoedsturingsproces (tevens input begroting 2023) en wensvoorraad portefeuillestrategie 2022-2032.

Er is met betrekking tot het thema beschikbaarheid sprake van directe aansluiting tussen de lokaal aangetoonde behoefte, de begroting 2023 en de portefeuillestrategie 2022-2032. In de gemeenten waar dit jaar meerjarige prestatieafspraken worden gemaakt, sluiten we met de afspraken over beschikbaarheid ook aan bij de hiervoor genoemde aantallen.

Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties

Op 30 juni 2022 hebben Aedes, Woonbond, VNG en het Rijk een handtekening gezet onder de Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting. Met de vrijgekomen ruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing zijn bindende afspraken gemaakt op het gebied van de betaalbaarheid (forse



huurmatiging), de beschikbaarheid (verdubbeling woningbouwproductie), de verduurzaming (versnelling) en de leefbaarheid (extra impuls).

In de Nationale Prestatieafspraken zijn verschillende maatregelen genoemd. Deze maatregelen hebben invloed op de begroting en de activiteiten van Actium. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste maatregelen uitgelicht en is bij elke maatregel beschreven op welke manier hier rekening mee is gehouden in de begroting of in activiteiten.

4.1.1 VERWERKING NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Maatregelen rondom beschikbaarheid

1 250.000 nieuwe sociale huurwoningen in de periode 2022 tot en met 2030.

Van corporaties wordt verwacht dat het aantal nieuwbouw huurwoningen stijgt naar 250.000 woningen tot en met 2030. Dat is een verdubbeling ten opzichte van het aantal van de afgelopen jaren. Dit betekent dat bij bijna alle corporaties een (forse) groei wordt verwacht. Voor Actium betekent dit circa 0,66%, uitgaande van het huidige marktaandeel van Actium t.o.v. het landelijk totaal van woningcorporaties.

Ook Actium wil fors investeren in nieuwbouw de komende jaren. Dit was overigens al zo voor de komst van de Nationale Prestatieafspraken en in lijn met de lokaal aangetoonde behoefte in de recente woningmarktonderzoeken. In de periode 2022 tot en met 2030 hebben wij voor de nieuwbouw van 2.602 zelfstandige woningen investeringscapaciteit opgenomen. Gemiddeld betreft dit een jaarlijkse bouwproductie van 289 nieuwbouwwoningen per jaar, ten opzichte van een huidige voorraad van 15.080 woningen (stand 31-12-2021). Daarmee neemt Actium ruim 1% van de landelijke opgave sociale huurwoningen voor haar rekening. Het betreft zowel vervangende nieuwbouw als uitbreidingsnieuwbouw. Doel is om te groeien naar een woningvoorraad van 16.295 woningen eind 2030. Dit is een forse groei van circa 8,1% ten opzichte van 31-12-2021. Randvoorwaarde voor daadwerkelijke realisatie is de beschikbaarheid van grondlocaties voor nieuwbouw. Voor ruim 500 woningen is wel investeringscapaciteit begroot, maar is nog geen locatie op het oog.

2 type huurwoningen

In haar strategische koers 2022+ en portefeuillestrategie 2022-2032 heeft Actium vastgelegd dat zij zich vanuit haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid primair richt op de huisvesting van inkomensgroepen met de laagste inkomens. We willen dan ook dat de omvang van de kernvoorraad past bij de vraag van onze primaire doelgroep, zoals aangetoond in de lokale woningmarktonderzoeken.

In de praktijk betekent dit voldoende aanbod van woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens en de aftoppingsgrenzen. We voelen in het algemeen geen volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid jegens de secundaire inkomensdoelgroepen, met uitzondering van zittende huurders en enkele bijzondere doelgroepen. De secundaire doelgroep bedienen we vooral in het belang



van Actium, bijvoorbeeld daar waar we volkshuisvestelijke meerwaarde zien of het bedrijfsbelang kunnen dienen.

Onze doelstelling is dus ook om het aantal niet-DAEB woningen (middenhuur) beperkt te houden. Voortkomend uit onze doelstellingen betreft de in de begroting opgenomen nieuwbouw vooralsnog uitsluitend woningen met een beoogde huurprijs onder de liberalisatiegrens en geen middenhuur woningen.

Actium heeft geen specifieke doelstelling met betrekking tot het aantal te behalen aantal flexibele woonoplossingen (flexwonen) en heeft hiervoor in de begroting dan ook geen aantallen benoemd. We erkennen wel in onze portefeuillestrategie en beleid de voordelen van flexibele woonoplossingen in de vorm van verplaatsbare wooneenheden. We beschouwen de inzet van verplaatsbare eenheden als waardevolle aanvulling op ons reguliere nieuwbouwprogramma. Reguliere bouw heeft dus, indien mogelijk, onze voorkeur. Dergelijke flexibele producten hebben wel een kortere bouwtijd, een eenvoudiger vergunningentraject en kunnen als tussenoplossing dienen. Daar waar wenselijk, passen wij flexibele woonoplossingen toe.

3 woonvisie

Er is directe aansluiting tussen de regionale bouwopgave opgenomen aantallen voor sociale huur per gemeente, onze begroting 2023 en de portefeuillestrategie 2022-2032. De in 2021 afgeronde woningmarktonderzoeken hebben hierbij als gezamenlijke basis gefungeerd. In de gemeenten waar dit jaar meerjarige prestatieafspraken worden gemaakt, sluiten we met de afspraken over beschikbaarheid ook aan bij de hiervoor genoemde aantallen.

In een aantal gemeenten loopt men achter met het actualiseren van de gemeentelijke woonvisie en de meerjarige afspraken. Gezien het ontbreken hiervan, kon in die gemeenten geen rekening worden gehouden met nieuwe gemeentelijke ambities in onze begroting. Vooralsnog is in de begroting 2023 uitgegaan van de wensvoorraad portefeuillestrategie 2022-2032, aansluitend bij de geconstateerde gemeentelijke behoefte in recent onafhankelijk woningmarktonderzoek.

Voor de provincie Drenthe geldt dat men een regionale bijdrage kan leveren aan de realisatie van minimaal 13.000 woningen en maximaal 18.800 woningen tot en met 2030. Hiervoor heeft Actium in haar begroting investeringscapaciteit opgenomen voor 2.213 woningen. Daarmee levert Actium een forse bijdrage aan de regionale opgave in Drenthe. Voor de provincie Friesland geldt dat de provincie denkt dat zij in de periode 2022 tot en met 2030 circa 17.500 woningen kan realiseren. Met haar voorgenomen plannen in Ooststellingwerf draagt Actium hier met 389 voorgenomen nieuwbouwwoningen voor circa 2,2% aan bij.

4 30% sociale huurwoningen

Het landelijke uitgangspunt is het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal en regionaal niveau, maar wel op basis van de geconstateerde gemeentelijke behoefte. In een aantal gemeenten in ons werkgebied bedraagt het aandeel sociale huur al 30% of meer. Hierbij aantekende dat, als



uitwerking van de Nationale prestatieafspraken, nog niet is uitgewerkt wat wordt verstaan onder ‘echte’ sociale huur.

In een aantal gemeenten in ons werkgebied ligt het aandeel sociale huur lager dan het generiek bedachte streefpercentage van 30%. De provincie, gemeenten en corporaties in onze regio constateren gezamenlijk dat het uitgangspunt voor het aandeel sociale huur in een gemeente zou moeten zijn dat we aansluiten bij de aangetoonde lokale behoefte. Onze begroting is gebaseerd op dat gezamenlijke uitgangspunt.

De lokaal aangetoonde behoefte komt tot uiting in de gezamenlijke uitgevoerde woningmarkt-onderzoeken, die dienen als basis voor de gemeentelijke woonvisie, de portefeuillestrategie en de daaruit volgende prestatieafspraken. In alle gemeenten is afstemming over de wensvoorraad sociale huur. In sommige gemeenten betekent dat, dat we niet op gemeenteniveau het generieke streefhuurpercentage van 30% halen, alhoewel we wel volledig voorzien in de lokale behoefte. Deze lokale woonbehoefte is voor ons leidend geweest in de beoogde wensvoorraad van de portefeuillestrategie en begroting 2023.

Maatregelen rondom duurzaamheid

1. hybride warmtepomp wordt de standaard

De doorlooptijd tussen de vaststelling van de nationale prestatieafspraken en de vaststelling van de begroting 2023 biedt onvoldoende tijd om een zorgvuldige afweging te maken t.a.v. de begroting 2023. Wij verwachten in de begroting 2024 deze opgave te kunnen inrekenen waarbij we de organisatorische implicaties in relatie tot de gemeentelijke transitievisie warmte en omgevingsplannen van de gemeentes onderdeel van de haalbaarheidstoets zullen zijn.

2. geen EFG-labels meer

Actium heeft in totaal 863 woningen met een E, F of G label⁴. Van deze 863 woningen zijn 504 woningen voor renovatie of sloop opgenomen in de in- en desinvesteringsbegroting tot en met 2028. Binnen het bestandsdeel renovatie zitten 109 voor verkoop gelabelde woningen.

Van de overige 359 woningen is in het jaarplan 2023 nog geen andere strategie dan exploitatie bepaald. Wij verwachten in de begroting van 2024 dit bestandsdeel voor beoogde renovatie of sloop in te kunnen rekenen voor uitvoering over de periode 2024 t/m 2028. De haalbaarheid is mede afhankelijk van de organisatorische implicaties in relatie tot de gemeentelijke transitievisie warmte en de omgevingsplannen.

Actium verhuurt 468 zogenaamde VvE woningen. Van dit aantal hebben 12 woningen een energielabel slechter dan D. Verduurzaming van de huurwoningen die onderdeel zijn van een VvE volgt uit de Transitie Visie Warmte en Wijk Uitvoeringsplan van de gemeente. Actium maakt hierover afspraken met de technische beheerder van desbetreffende VvE.

⁴ Het aantal energielabels E, F en G is geteld volgens de NTA8800 prelabel in VABI Assets Energie. Door volgende updates kunnen aantallen per label categorie gaan verschillen omdat er regelmatig aanpassingen worden doorgevoerd aan de rekentool. Huidige versie Vabi Assets Energie van Actium is: 9.0.0 Rekenkern:1.3 Compilatie 24 mei 2022 Build 9.0.22144.4.

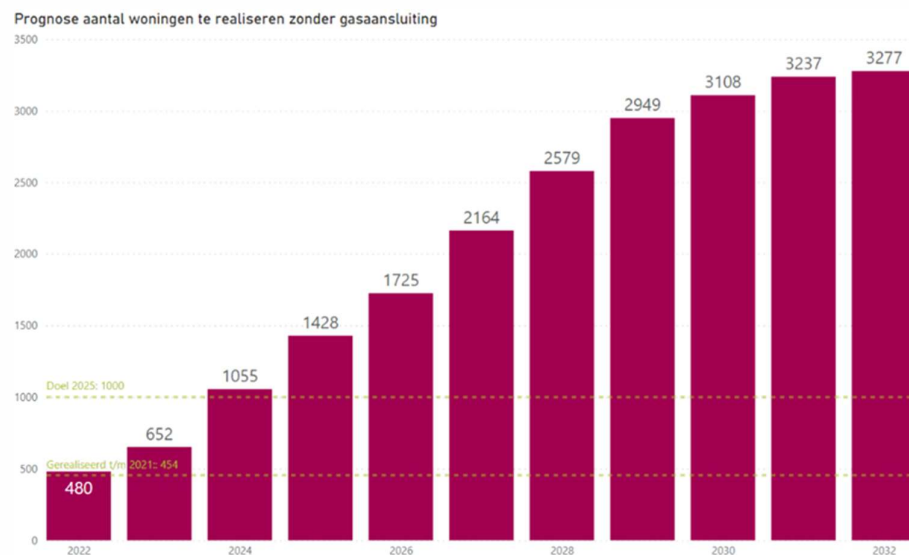


3. isolatiestandaard

Voor de verduurzamingsopgave van de bestaande voorraad hanteert Actium renovatiepakketten die voldoen aan de isolatiestandaard. Over de periode tot en met 2030 worden 1.779 woningen gerenoveerd en worden 2.602 nieuwe woningen gebouwd, hiervoor is investeringscapaciteit ingerekend. Op dit moment voldoen 1.554 woningen aan de isolatiestandaard. De komende jaren worden vanuit het programma 'Geen E, F en G-energielabels' nog eens 232 woningen gerenoveerd. In totaal voldoet 38% van onze woningen in 2030 aan de standaard.

4. bezit aardgasvrij

Op basis van het jaarplan 2023 bezit Actium in 2030 3.108 aardgasvrije woningen. Op basis van het jaarplan 2023 is dan 19% van ons bezit aardgasvrij op basis van 16.295 woningen in 2030.



Maatregelen rondom betaalbaarheid

1. huurmatiging

De Nationale Prestatieafspraken scheppen duidelijkheid over de huurmatiging. Van grote impact is dat huren niet meer de inflatie volgen, maar de cao-loonontwikkeling. Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 is de maximale stijging cao-loonontwikkeling minus 0,5%. Dit is opgenomen in het jaarplan 2023. Deze huurmatiging komt in de plaats van huurbevriezing in 2024.

2. huurverlaging voor laagste inkomens

Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum krijgen in 2023 een huurverlaging naar € 550 per maand (prijsspeil 2020). Op basis van de huidige inzichten, komt bijna 25% van de huishoudens hiervoor in aanmerking. De gemiddelde huurverlaging bedraagt voor Actium € 69 per maand. Dit is opgenomen in het jaarplan 2023.



3. aandeel woning tot € 550 mag niet dalen

Op 31 december 2021 hadden 7.762 zelfstandige woningen (ruim 51% van de woningvoorraad van Actium) een netto-huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020). Dit aandeel ligt hoger dan het landelijke gemiddelde (46%). Met ons streefhuurbeleid borgen we dat de omvang van onze betaalbare voorraad past bij de vraag van de primaire doelgroep.

We borgen de bereikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen voor de primaire doelgroep door voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen aan te bieden. Daarom heeft minimaal 75% van de kernvoorraad een streefhuurprijs onder de 1e aftoppingsgrens. Minimaal 95% van de kernvoorraad heeft een streefhuurprijs onder de 2e aftoppingsgrens.

Conform onze meerjarenbegroting 2023 zal het aantal woningen met een netto-huurprijs onder deze huurprijsgrens (t/m € 550 prijspeil 2020) in 2023 toenemen tot bijna 11.000 woningen, door de eenmalige huurverlaging voor circa 25% van onze huurders. Dit is bijna 71% van onze totale woningvoorraad. Echter, in 2024 en 2025 neemt het aandeel woningen met een netto-huurprijs onder deze grens weer wat af. We verwachten dat we hiermee eind 2025 nog steeds een aandeel van meer dan 51% met een netto-huurprijs t/m € 550 prijspeil 2020 houden, ondanks de jaarlijkse huuraanpassing en hogere streefhuur na mutatie.

In afwachting van een verdere uitwerking van de prestatieafspraken (ook in relatie tot het verloop van de mogelijke invoering van normhuren en de herziening van het huurtoeslagstelsel), is besloten om in de begroting 2023 nog geen rekening te houden met aanvullende maatregelen.

4. isolatiemaatregelen zijn gratis

Alle renovaties die wij uitvoeren zijn aardgasvrij of met warmtepomp. Isolatiemaatregelen worden per definitie niet doorgerekend aan de huurder. We gebruiken 2023 om te onderzoeken wat het bestanddeel installatietechnische vergoedingen zou moeten zijn. Zodra dit duidelijk is, wordt dit uiteraard binnen de wettelijke kaders en met instemming van ons huurdersplatform MEVM in een reglement vastgesteld.

Maatregelen rondom leefbaarheid

1. woningverbetering

Bij uitgevoerde instandhouding onderhoudsactiviteiten en renovaties zijn in het verleden asbestsaneringswerkzaamheden uitgevoerd en loden leidingen vervangen. Ten tijde van de renovatie wordt eveneens aandacht besteed aan het verwijderen van nog aanwezig zijnde loden leidingen, saneren van asbest, verbeteren van binnenklimaat en brandpreventie. Periodiek worden de gas, elektrische installaties en leidingen gekeurd.

2. leefbaarheid

Voor het jaarplan 2023 is een bedrag van € 800k voor leefbaarheid begroot. Met behulp van ons Leefbaarheidsprogramma, gebaseerd op de scores uit de Leefbaarometer, bepalen we waar we ons medewerkers en middelen voor inzetten. Het genoemde budget betreft verwachte uitgaven voor



sociale en fysieke activiteiten. Als een specifiek leefbaarheidsproject zich voordoet wat niet is begroot, zullen we hier extra budget voor vrij maken.

3. levensloopbestendig maken van bestaande woningen

Daar waar mogelijk maakt Actium bestaande woningen levensloopbestendig middels renovatie. Echter, inventarisaties, door middel van de Beslisboom Woningaanpassingen en Woonkeur, hebben uitgewezen dat de kenmerken van onze woningvoorraad weinig potentie bieden voor het levensloopbestendig maken. Actium ziet met name nieuwbouw als middel om de benodigde kwalitatieve transformatie naar een meer levensloopbestendige woningvoorraad te maken. In de beoogde 2.602 woningen nieuwbouw is daarom een groot aandeel levensloopbestendige woningen voorzien (appartementen dan wel grondgebonden). Het gaat om 2.115 levensloopbestendige appartementen dan wel levensloopbestendige grondgebonden woningen. Dit is 81% van de totale geplande nieuwbouwoopgave.

4. geclusterde woonvormen

Actium heeft geen specifieke doelstelling ten aanzien van geclusterde woonvormen in haar begroting opgenomen. Echter, geclusterde woonvormen betreffen zelfstandige woningen en hiervoor is ruim investeringscapaciteit begroot. Realisatie van geclusterde woonvormen wordt dus gezien als onderdeel van de nieuwbouwoopgave, daar waar nodig en mogelijk. Eventuele extra benodigde investeringen ten opzichte van het normenkader nieuwbouw betreffen voornamelijk maatwerk.

5. geen woningen met conditiescore 5 of 6

10.530 woningen in 417 complexen zijn voorzien van een NEN2767 conditiescore. Het restant wordt geïnspecteerd in het najaar 2022 en Q1 2023. Actium heeft geen complexen met een conditiescore 5 of 6.

4.1.2 REALISEERBAARHEID BEGROTING

Zowel nu als in het verleden is de realisatiegraad van ons te onderhouden, te renoveren en al dan niet na sloop nieuw te bouwen vastgoed een aandachtspunt. Na een aantal, in vergelijking tot de benchmark, goed gepresteerde jaren, staat in 2022 de realisatiegraad onder druk.

Maatregelen om de realisatiegraad in positieve zin te beïnvloeden en beheersbaar te maken zijn te vinden in de agenda voor de toekomst van de sector vastgoed van Actium. Hierin staat opgenomen dat 100% begroten, 100% realiseren is. Om dit te bereiken nemen we de volgende maatregelen:

- Er is een ontwikkelmanager aangesteld, specifiek om locaties te verwerven voor de korte termijn (binnen 5 jaar) en de middellange termijn van 5 tot 10 jaar. Hierdoor ontstaat meer ruimte om binnen de grenzen van de financiële mogelijkheden en de beschreven opgave te schuiven zodat er te bouwen voorraad is.
- Ten behoeve van renovaties die met name gericht zijn op verduurzaming van de voorraad is een apart programma opgetuigd. Langjarig inzicht in de te renoveren opgave waarbij realisatie



plaatsvindt met te selecteren vaste partners in combinatie met een regisserende rol van actie en prestatiegerichte inkoop moet meer zekerheid gaan geven op de prestatie. Versnelling door middel van opschaling moet hierdoor mogelijk worden.

- Het project om te komen tot conditiegemeten instandhouding van onze voorraad zonder (des)investeringsopgave wordt in 2023 afgerond. De zekerheid van de instandhoudingsbegroting zal hierdoor toenemen waardoor zowel overloop alsmede verschuiving en uitval van werkzaamheden verminderd wordt.
- Actium participeert als initiatiefnemer in de bouwstroom Noord. Bouwcapaciteit is hierdoor mits betaalbaar gegarandeerd voor minimaal 1/3 van de te bouwen voorraad.
- Er is een vastgoedcontroller aangenomen met onder andere als opdracht om onderdelen van het sturingsproces opnieuw in te richten waardoor onze (langjarige) prognosekracht toeneemt.
- Er is een adviseur inkoop aangenomen die onder andere als opdracht heeft om blijvend realisatiecapaciteit te garanderen.
- Voor de korte termijn tot 5 jaar is op projectniveau een extra kwalitatieve check gedaan op het realiteitsgehalte van de voorgenomen projecten. Dit heeft een verschuiving opgeleverd van een aantal projecten, waardoor de onzekerheidsmarge afneemt.
- Met gemeenten zijn we actief in gesprek om het ontwikkelproces te optimaliseren. De gesprekken geven het inzicht dat met name hier het ontwikkelproces op dit moment niet geïndiceerde vertragingrisico's kent.

4.1.3 MAXIMAAL INZETTEN VERMOGEN

Actium streeft er naar haar vermogen maximaal in te zetten voor haar volkshuisvestelijke doelen. In de volgende paragraaf wordt zichtbaar gemaakt in hoeverre Actium haar vermogen inzet. Hieruit blijkt dat, mede als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing en uiteraard afhankelijk van voorkomende toekomstige ontwikkelingen, er nog financiële ruimte is voor eventuele extra opgaven. Mogelijke ontwikkelingen waar we rekening mee houden zijn: extra investeringen in flexibele woonoplossingen, de toepassing van een eventuele tijdelijke verkoopstop en korte termijn oplossingen ten behoeve van de verlaging van woonlasten (aanvullend op onze lange termijn duurzaamheidsingrepen). Bij deze ontwikkelingen zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met de gemeenten en onze huurdersorganisatie.



4.2 FINANCIËLE POSITIE EN KENGETALLEN

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de financiële ratio's voor de komende vijf jaar:

Financiële ratio's	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	2,15	2,40	2,61	2,27	2,26
Loan to Value (Beleidswaarde)	42,5%	44,7%	47,4%	51,1%	55,7%
Solvabiliteit (Beleidswaarde)	54,0%	52,0%	49,3%	45,5%	41,1%
Dekkingsratio (Marktwaarde)	25,7%	26,8%	28,2%	29,8%	32,2%
Onderpandratio (Marktwaarde)	25,4%	26,5%	28,0%	29,7%	32,1%

Het gewogen gemiddelde van de ICR over de komende vijf jaar is 2,33.

Uitgangspunten

De begroting is gemaakt op basis van de volgende uitgangspunten.

- Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum krijgen in 2023 een huurverlaging naar € 550 per maand prijspeil 2020
- Voor de reguliere huurverhoging is gerekend voor de jaren 2023, 2024 en 2025 met de maximale stijging cao-loonontwikkeling minus 0,5%.
- Economie conform leidraad Aw/WSW
- De overloop van planmatig onderhoud 2022 naar 2023 is € 1 mln.
- We verkopen gemiddeld 67 woningen per jaar.
- In de begroting wordt voor nieuwbouw uitgegaan van een realisatie-index van 100%.



Scenario's

Om inzicht te krijgen in de effecten van bepaalde ontwikkelingen of keuzes op de verschillende ratio's, hebben we voor de voor ons meest relevante of voorkomende ontwikkelingen de impact weergegeven. Hiervoor zijn vijf scenario's uitgewerkt:

Scenario 1, Rente +2%

In dit scenario rekenen we door dat zowel de korte als de lange rente 2% hoger is voor alle komende jaren dan de leidraad voorschrijft. Het effect is vooral terug te zien in de hogere rentelasten. Indirecte effecten, zoals wellicht een hogere disconteringsvoet en mogelijke effecten op andere parameters, zijn niet meegenomen in dit scenario.

Scenario 2, Bouw- en onderhoudsindex +3%

In dit scenario rekenen we door dat de bouw- en onderhoudsindex 3% voor alle toekomstige jaren hoger is dan de leidraad voorschrijft.

Scenario 3, Realisatie index nieuwbouw 70%

In dit scenario rekenen we door dat we 70% van onze nieuwbouw opgave realiseren. Dit is exclusief de projecten waar een goedgekeurd investeringsdocument van aanwezig is.

Scenario 4, Huurderving 5%

In dit scenario rekenen we door dat de huurderving i.v.m. energie armoede, 3,25% hoger is. Deze komt dan uit op 5% (in plaats van 1,75%). Het betreft hier extra huurderving als gevolg van het afboeken van niet-inbare vorderingen op onze huurders.

Scenario 5, Normhuren

In dit scenario rekenen we door dat in 2024 de huurverhoging 5% lager is dan in het basisscenario (exclusief de woningen die in 2023 zijn verlaagd naar € 550 prijspeil 2020).

Scenario 6, Worst Case

In dit worst-case scenario rekenen we door dat scenario's 1,2,4,5 en 8 tegelijkertijd plaats vinden.

Scenario 7, Verkoopstop

In dit scenario rekenen we door dat er geen huurwoningen meer verkocht zullen worden voor de komende vijf jaar.

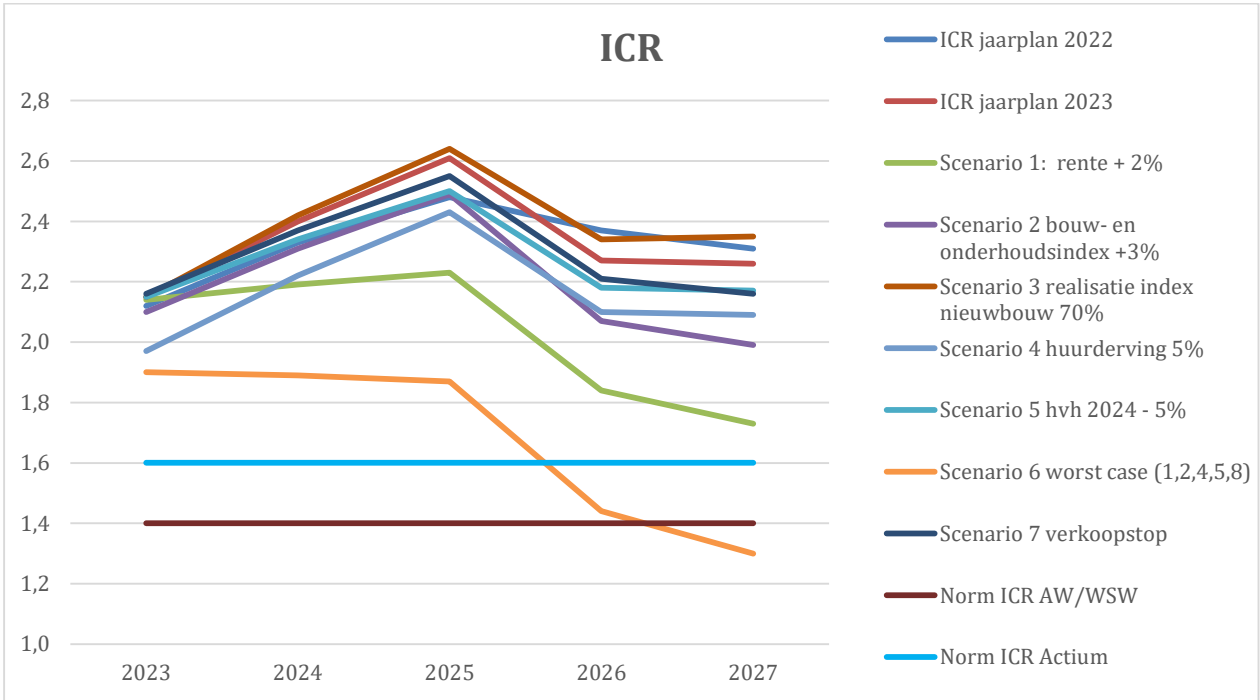
Scenario 8, Discontovoet + 1%

In dit scenario rekenen we door dat, als gevolg van de stijgende rente, de disconteringsvoet 1 % stijgt.

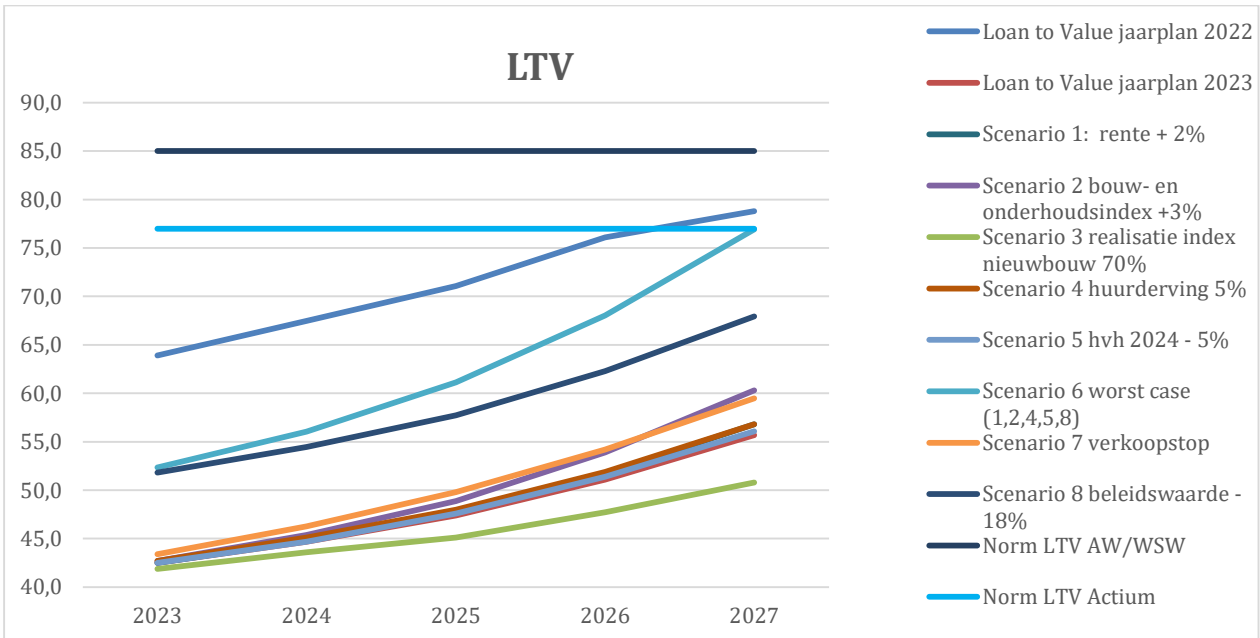
De volgende grafieken laten de ontwikkeling zien van de kengetallen ICR, LTV, de solvabiliteit en de dekkingsratio voor de komende vijf jaar.



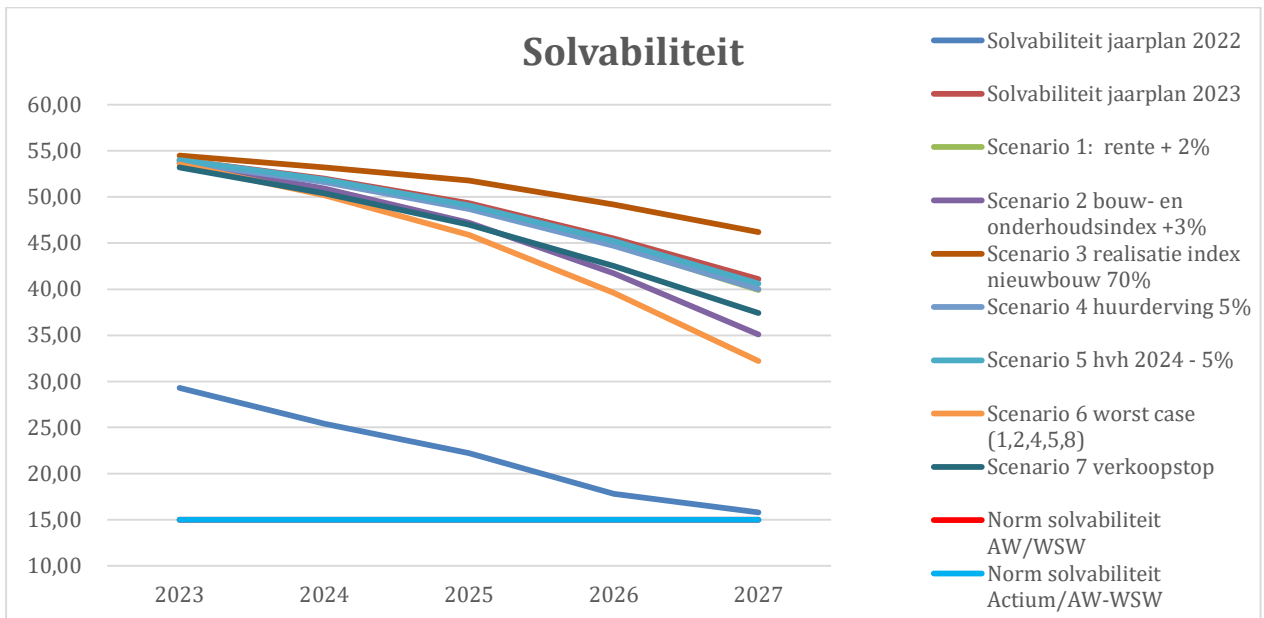
ICR



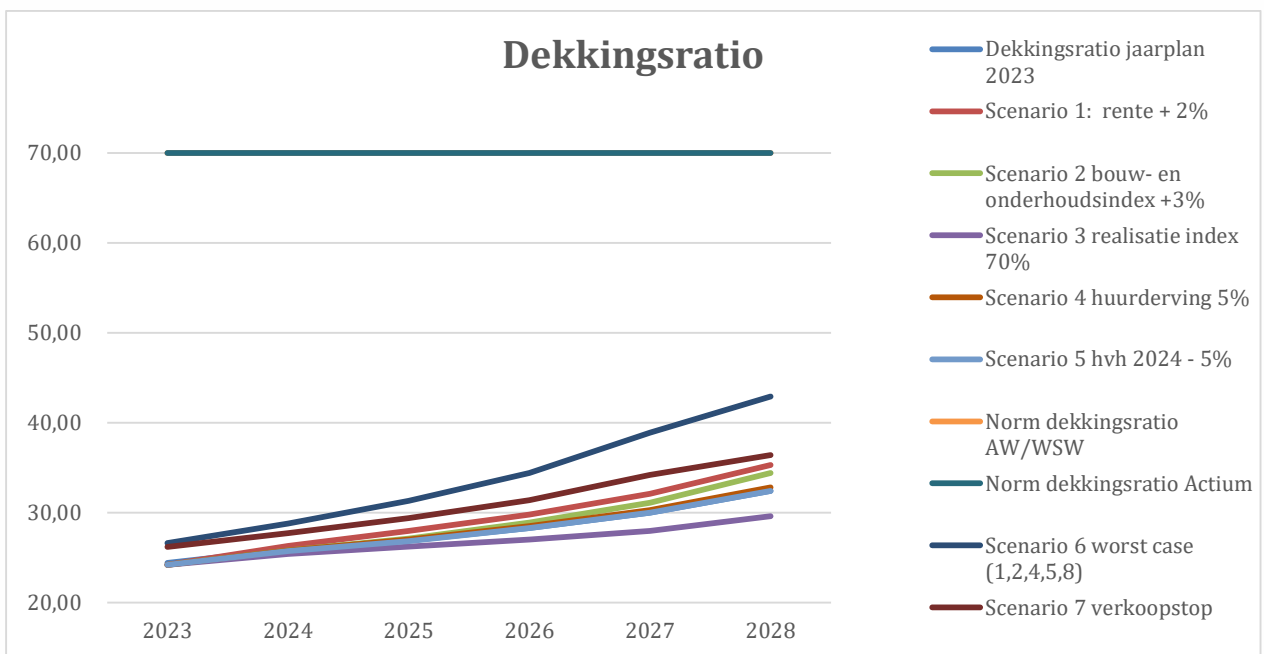
Loan to Value (LTV) beleidswaarde



Solvabiliteit (beleidswaarde)



Dekkingsratio (marktwaarde)



Beïnvloeders

Mochten een of meerdere scenario's zich voordoen en we dreigen onze normen te overschrijden, dan zien we de volgende mogelijkheden om bij te sturen.

Korte termijn (met name bijsturing op de ICR):

- verlaging onderhoudslasten; temporiseren planmatige onderhoudsprojecten;
- verlaging bedrijfslasten (besparing op de out of pocket kosten);
- later betalen voorschot vennootschapsbelasting.

Middellange termijn (met name van invloed op de solvabiliteit en loan to value):

- verhoging huurprijzen (aanpassing streefhuurbeleid);
- minder of vertragen van investeringen (zowel nieuwbouw, duurzaamheid als kwaliteit);
- minder of vertragen van sloop/nieuwbouw;
- verlaging onderhouds- en/of bedrijfslasten door aanpassing van beleid of strategie;
- verhogen verkoopopbrengsten door meer woningen te verkopen;
- bij aan-/verkoop bezit andere corporatie(s) mogelijkheden van uitruil of activa-passiva-transactie toepassen.

Conclusie

In alle scenario's voldoen we aan de norm voor de ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio tot en met 2027. Wel zien we dat met name niet-beïnvloedbare factoren die veelal door de economische situatie worden beïnvloed, zoals toename van rentepercentages, de hoge inflatie en bouw- en onderhoudsindexen, het grootste effect hebben op de ratio's. Eigen keuzes ten aanzien van het (des-) investeringsniveau of beleidsaanpassingen hebben een lagere impact op de financiële ratio's. In deze onzekere tijden van grote volatiliteit in de economie is het zaak om de ontwikkeling hiervan nauwlettend in de gaten te houden



4.2 WAARDEONTWIKKELING VASTGOED EN VERMOGEN

WAARDEONTWIKKELING VASTGOED

Marktwaarde

De marktwaarde van onze activa in exploitatie zal ultimo 2023 € 2.329 mln bedragen. Deze berekening is gebaseerd op de basisvariant voor onze woningen, parkeerplaatsen en woonwagens, conform het handboek van 2021. Voor het overige bezit (BOG, MOG en ZOG) is de full versie gehanteerd.

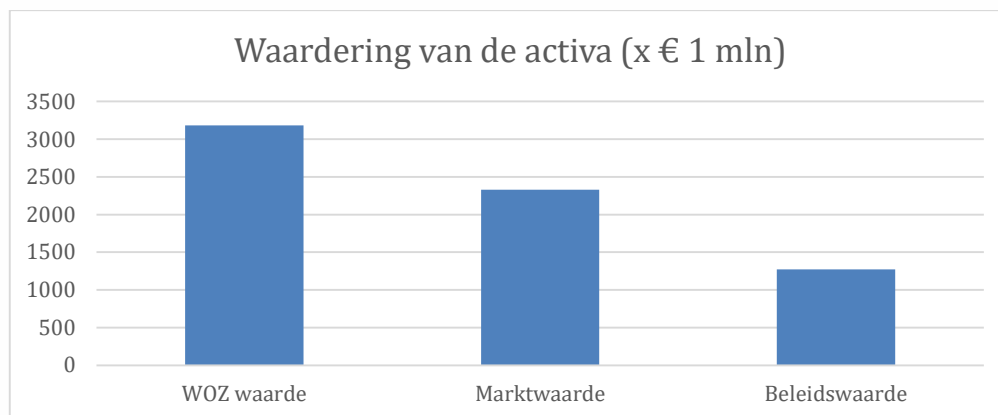
Beleidswaarde

De beleidswaarde is berekend op basis van de marktwaardemethodiek. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt de huur na mutatie op de markthuur gezet en worden woningen uitgepond als dit een hogere marktwaarde oplevert. Als corporatie hebben we de maatschappelijke taak om woningen te blijven verhuren voor een betaalbare huurprijs en zullen we deze waarde dus nooit ontvangen. Om de beleidswaarde te bepalen houden wij rekening met een aantal afslagen. De eerste afslag is betaalbaarheid, de huren na mutatie worden ingerekend tegen de streefhuur. Daarnaast worden de woningen niet uitgepond in het kader van beschikbaarheid. Tenslotte wijken onze kosten voor beheer en onderhoud af van de normatieve kosten die beleggers hanteren. Dit heeft onder meer te maken met de uitgaven die we doen in het kader van leefbaarheid en onze hogere onderhoudseisen. Rekening houdend met deze afslagen is de beleidswaarde ultimo 2023 € 1.274 mln.

WOZ waarde

De WOZ waarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 3.185 mln.

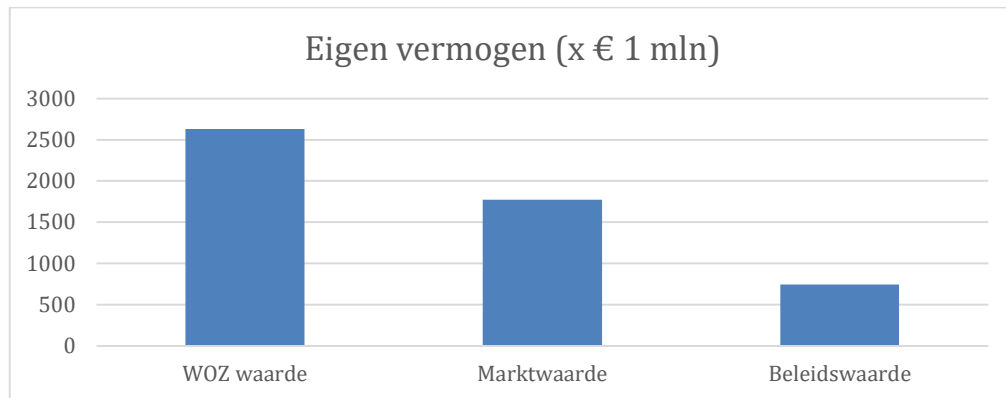
Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de waarderingen van de activa 2023 bij toepassing van de verschillende waarderingmethodieken.



WAARDEONTWIKKELING VERMOGEN

Het eigen vermogen, gebaseerd op de waardering van de activa op de marktwaarde, zal ultimo 2022 uitkomen op € 1.776 mln.

De hoogte van het eigen vermogen hangt sterk af van de gehanteerde waarderinggrondslagen voor de materiële vaste activa. Onderstaande grafiek laat het eigen vermogen zien bij de verschillende waarderingmethodieken.



Verklaring verschil eigen vermogen

Het eigen vermogen volgens de balans is gebaseerd op de waardering van de activa op de marktwaarde. De marktwaarde gaat uit van winstmaximalisatie met markthuren of uitponden bij mutatie en minimale normen voor beheer en onderhoud. Wij hebben de maatschappelijke plicht om voldoende betaalbare woningen te (blijven) verhuren aan onze doelgroep. Deze woningen moeten voldoen aan onze interne kwaliteitseisen, want wij willen goede service bieden aan onze huurders en voelen ons verantwoordelijk voor hun leefomgeving en wooncomfort. Genoemde factoren leiden tot een lager eigen vermogen op beleidswaarde van € 1.055 mln. Het verschil tussen het eigen vermogen op marktwaarde en beleidswaarde is onze maatschappelijke inbreng.



5. RISICOPARAGRAAF

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

In deze paragraaf geven we onze belangrijkste strategische risico's weer.

Risicobereidheid

Risicobereidheid heeft te maken met de mate waarin we risico's willen lopen bij het realiseren van onze doelstellingen. Gezien onze maatschappelijke doelstellingen kiest Actium ervoor om een risicobewuste corporatie te zijn. Wij proberen risico's zoveel mogelijk te beperken, mits de (kosten van de) beheersmaatregelen in een gezonde relatie staan tot de hoogte van de mogelijke risico's. Deze risicobereidheid vertaalt zich onder meer in het aanhouden van een hogere financiële buffer dan voorgeschreven door externe toezichthouders en een voorkeur voor een zekere bedrijfsvoering boven eventuele resultaatmaximalisatie.

OVERZICHT STRATEGISCHE RISICO'S

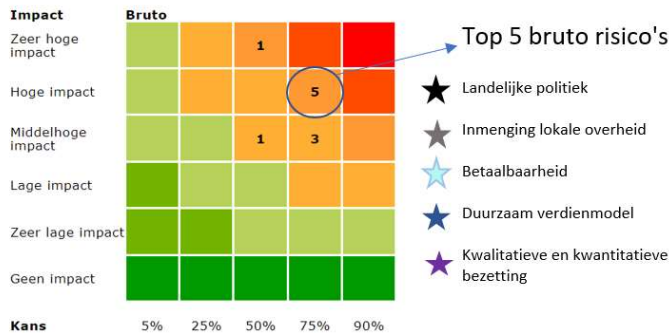
De volgende 10 risico's zijn als strategische risico's onderkend (in willekeurige volgorde).

Risicogebeurtenis	
KWALITATIEVE EN KWANTITATIEVE BEZETTING	Onvoldoende kwalitatieve en kwantitatieve bezetting, gebrek aan executiekracht.
BETAALBAARHEID	De betaalbaarheid van onze huren en de woonlasten komen onder druk.
LANDELIJKE POLITIEK	Onvoorspelbaarheid t.a.v. de verplichte prestaties en wet- en regelgeving op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, warmtetransitie, huurbeleid ten opzichte van de inkomstenstroom (ingrepen in huurtoeslag/normhuren/huurtoeslag) en/of andere vormen van (solidariteits)heffingen .
LEEFBAARHEID WIJKEN / KWETSBAAR HURDERS	Leefbaarheid van wijken gaat achteruit.
ENERGIETRANSITIE	Onvoldoende professionele afstemming over de energietransitie met betrokken partijen
DUURZAAM VERDIENMODEL	- Niet realiseren van Investeringsopgaven; - (her)financieringsrisico; - exploitatieresultaat staat onder druk.
INFORMATIEBEVEILIGING / SCHADE AAN DATA	Schade aan data en informatiebeveiligingsissues, mogelijke datalekken, beschikbaarheid van systemen en data
NETWERKCORRUPTIE	Elkaar (stelselmatig) bevoordelen, anderen uitsluiten wat leidt tot niet integer handelen (bewust danwel onbewust).
INMENGING LOKALE OVERHEID	Een niet leverende lokale overheid (zoals kwaliteit, grondlocaties, procedures) en een grotere rol van de provincie die geen directie gesprekspartner is.
MISMATCH VRAAG EN AANBOD	Het woningaanbod sluit onvoldoende aan bij de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve vraag (mismatch vraag en aanbod, ander kwaliteitsniveau)

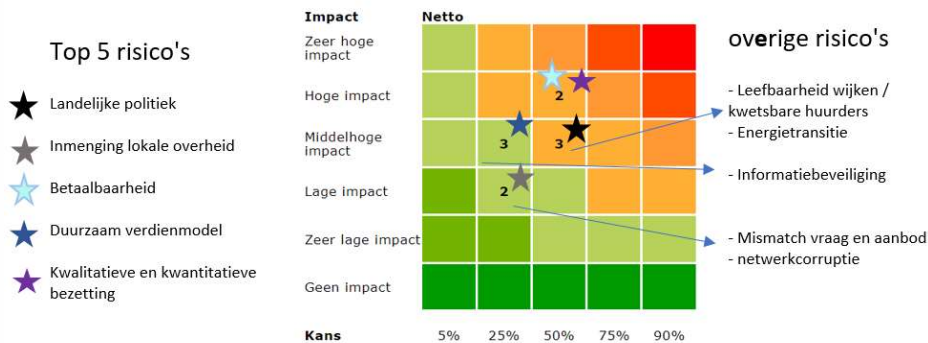
De risico's zijn door het MT gescoord op kans en impact in de veronderstelling dat er geen beheersmaatregelen zijn ingeregeld. Onderstaande risicokaart geeft deze bruto risico scores van de



tien strategische risico's weer, waarbij de vijf belangrijkste risico's, dit zijn de risico's met de hoogste bruto score, expliciet zijn benoemd.



De tien risico's zijn door het MT ook gescoord naar kans en impact waarbij beheersmaatregelen zijn geformuleerd. Onderstaande risicokaart toont deze netto risico scores.



5.2 TOP 5 BELANGRIJKSTE RISICO'S TOEGELICHT

Het managementteam ziet vijf risico's als de meest belangrijke. Dit op basis van een inschatting van de kans dat het risico zich voordoet en de geschatte impact van het risico. Ten opzichte van vorig jaar zijn hier een aantal verschuivingen in geweest. Nieuw in deze top vijf zijn de risico's onvoldoende kwalitatieve en kwantitatieve bezetting, inmenging lokale overheid en het duurzaam verdienmodel. De risico's die vorig jaar wel in de top vijf stonden maar nu ontbreken zijn onvoldoende investeringsruimte (is opgenomen in het duurzaam verdienmodel), leefbaarheid wijken/kwetsbare huurders (wel een strategisch risico, minder hoog ingeschat) en de verhuurbaarheid intramurale zorgcomplexen (wordt niet meer als strategisch risico gezien).



LANDELIJKE POLITIEK

De onvoorspelbaarheid ten aanzien van de verplichte prestaties en wet- en regelgeving op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, warmtetransitie, huurbeleid ten opzichte van de inkomstenstroom (ingrepen in huurstijging/normhuren/huurtoeslag) en/of andere vormen van (solidariteits)heffingen.

De oorzaken die we hiervoor zien betreffen:

- de nieuwe ambities op het gebied van de volkshuisvesting (nationale woon- en bouwagenda) en de strakkere regie hierop vanuit de landelijke overheid leidt tot veranderen van de opgaven en verwachtingen;
- de maatschappelijke onrust wat leidt tot onvoorspelbare en onverwachte politieke keuzes;
- de ambities, uitdagingen en keuzes van de overheid die grote invloed kunnen hebben op onze afspraken en opgaven waardoor we op deze afspraken moeten bijsturen.

INMENGING LOKALE EN PROVINCIALE OVERHEID

Het risico op een niet leverende lokale overheid (zoals kwaliteit, grondlocaties, procedures) en een grotere rol van de provincie die geen directe gesprekspartner is. Oorzaken die tot dit risico leiden:

- de kort en lang cyclische sturing/keuzes vanuit de lokale overheid beïnvloeden elkaar;
- de kwaliteit van het ambtenarenapparaat in combinatie met wet- en regelgeving (procedures) is niet altijd op niveau;
- we zijn in grote mate afhankelijk van de inzet van gemeenten, bijvoorbeeld ten aanzien van locatieverwervingen, doorlooptijden procedures, warmtetransitie-visies, inzet sociaal domein.

BETAALBAARHEID

Het risico dat de betaalbaarheid van onze huren en de woonlasten onder druk komen als gevolg van economische en politieke ontwikkelingen en instabiliteit met onder meer hoge inflatie, stijging energieprijzen en hierdoor overige lastenstijging.

KWALITATIEVE EN KWANTITATIEVE BEZETTING

Het risico van onvoldoende kwalitatieve en kwantitatieve bezetting en/of een gebrek aan executiekracht veroorzaakt door:

- onvoldoende anticiperen op de veranderende vraag die (technologische) ontwikkelingen stellen aan het werk van onze medewerkers en we daardoor onze medewerkers onvoldoende in staat stellen mee te gaan in deze ontwikkelingen;
- een hoge mobiliteit van medewerkers;
- medewerkers die onvoldoende in staat zijn om mee te gaan in de verandering die het werk vraagt (denk aan gewijzigde kennisniveau of competenties);
- niet in staat te zijn de juiste medewerkers aan te trekken en/of te behouden als gevolg van schaarste op de arbeidsmarkt.



DUURZAAM VERDIENMODEL

Deze bestaat uit 1) het risico dat we onze investeringsopgaven niet realiseren, 2) het (her)financieringsrisico en 3) het exploitatieresultaat staat onder druk. Deze risico's worden veroorzaakt door:

- huuropbrengsten die onder druk staan;
- een toenemende druk die is ontstaan op het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen en een toename in uitbreidingsinvesteringen;
- de onrust in de wereld en onzekere economische tijden, waarin onder meer beperkte beschikbaarheid van arbeidskrachten en materiaal, hogere inflatie en stijgende rente, bouwkosten en bedrijfslasten;
- een mogelijk lagere waardering van het vastgoed als gevolg van een recessie (asset bubble burst).

5.3 OPERATIONEEL RISICOMANAGEMENT

We willen zichtbaar in control zijn en aan de OOB vereisten voldoen. Daarom hebben we in vrijwel alle belangrijke processen de workflows, risico's en beheersmaatregelen vastgelegd. Eén proces (dagelijks onderhoud) resteert nog voor 2023. Daarmee zijn in 2023 alle processen vastgelegd. Verdere beheersing en opvolging van verbeteringen, en periodieke actualisatie van de processen vindt plaats via het reguliere proces van risicomanagement.

Het systeem waarin we het risicomanagement en audits vastleggen en aanbevelingen monitoren is overgegaan naar een nieuw platform. In 2023 gaan ook wij de stap naar dit meer gebruiksvriendelijker platform maken, zodat we het inzicht in de kwaliteit van de beheersing van de keycontrols verder kunnen verhogen. Met de veranderende werkwijze zal ook het risicomanagementbeleid worden geactualiseerd.



6. BEGROTING 2023

6.1 INLEIDING

Actium stuurt intern vooral op kasstromen. Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de werkelijke uitgaven en opbrengsten per periode. Om die reden is in paragraaf 3 van dit hoofdstuk de begrote kasstroom van 2023 opgenomen (en geen winst- en verliesrekening).

6.2 ORGANISATIE

Onze doelen voor 2023 realiseren we samen. Met hoeveel collega's we dit gaan doen, leggen we vast in de begroting. Voor 2023 begroten wij een bezetting van 174,38 FTE, inclusief flexibele schil van 6,41 FTE.

<i>Sector</i>	<i>Begroting bezetting 2023</i>	<i>Begrote bezetting 2022</i>
Directie	2,39	1,89
Klant & strategie	98,54	89,33
Vastgoed	31,5	28,1
Finance & Control*	25,27	15,05
Bedrijfsdiensten*	16,68	25,09
Totaal	174,38	159,46

* ICT valt vanaf 2023 onder de sector Finance &Control in plaats van Bedrijfsdiensten

Organisatieontwikkeling

Om onze missie waar te maken, *een thuis voor onze huurders, nu en in de toekomst*, werken we aan vier opgaven. In de wereld van vandaag is dat een belangrijke, maar ook complexe opgave: genoeg, goede, betaalbare en duurzame woningen in een fijne woonomgeving. Hiervoor hebben we een goed georganiseerde, wendbare organisatie nodig. Waar bevlogen, bekwame en vitale mensen werken die goed samenwerken. Met oog voor de mens, duurzaamheid en vernieuwing. We besteden daarom veel tijd en aandacht aan leren en ontwikkelen, ontmoeting en verbinding. Zodat medewerkers niet alleen nu, maar ook in de toekomst fijn en goed bij Actium kunnen werken.



6.3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de werkelijke uitgaven en opbrengsten per periode. Het overzicht bestaat uit een kasstroom uit operationele activiteiten (basis voor de ICR), een kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten en een kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Bedragen x €1.000	Begroting 2022	Prognose 2022	Begroting 2023
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huren	102.557	103.908	105.902
Vergoedingen	2.842	2.918	3.142
Overheidsontvangsten	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	161	190	140
Renteontvangsten	38	18	135
Saldo ingaande kasstromen	105.598	107.034	109.319
Uitgaven:			
Erfpacht	32	33	33
Betalingen ten behoeve van werknemers	12.733	13.644	15.093
<i>Lonen en salarissen</i>	8.351	8.496	9.948
<i>Sociale lasten</i>	1.390	1.418	1.501
<i>Pensioenlasten</i>	1.375	1.059	1.240
<i>Uitzendkrachten en stagiaires</i>	665	1.666	976
<i>Opleidingen inclusief ILOB</i>	286	300	341
<i>Overige personeelskosten</i>	666	705	1.087
Onderhoudsuitgaven	33.147	29.197	35.217
<i>Planmatig onderhoud</i>	20.298	15.865	21.317
<i>Contract onderhoud</i>	4.212	4.067	4.442
<i>Serviceonderhoud</i>	3.930	4.171	4.388
<i>Mutatieonderhoud</i>	5.337	5.643	5.650
<i>Overig OH / Verzekeringen en WMO</i>	485	585	598
<i>Onderhoudslasten werkapparaat</i>	-1.115	-1.134	-1.178
Overige bedrijfsuitgaven	14.040	16.121	16.712
<i>Kosten RVC</i>	126	153	160
<i>Algemene kosten</i>	2.878	3.381	3.743
<i>Automatiseringskosten</i>	1.945	2.588	2.484
<i>Belasting en verzekering</i>	5.345	5.338	5.602
<i>Servicecontracten</i>	2.566	2.709	2.936
<i>Huisvestingskosten</i>	389	517	528
<i>Overige bedrijfslasten</i>	791	1.435	1.259
Verhuurdersheffing	8.297	5.384	0
Betaalde interest en overige financieringskosten	14.549	14.892	15.400
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.098	841	942
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	812	829	831
Vennootschapsbelasting	7.323	5.894	7.350
Saldo uitgaande kasstromen	92.031	86.835	91.578
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.567	20.199	17.741



Bedragen x €1.000	Begroting 2022	Prognose 2022	Begroting 2023
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom			
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.420	13.929	12.902
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	0
Verkoopontvangsten gronden	105	0	0
(Des) investeringsontvangsten overig	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA en vastgoedbeleggingen	11.525	13.929	12.902
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	44.739	23.754	56.219
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	8.668	9.993	26.004
Investerings overig	857	1.245	1.413
Externe kosten bij verkoop	556	195	232
Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen	54.820	35.187	83.868
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	-43.295	-21.258	-70.966
FVA			
Ontvangsten	0	0	0
Uitgaven	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-43.295	-21.258	-70.966
Bedragen x €1.000	Begroting 2022	Prognose 2022	Begroting 2023
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuw te borgen leningen	38.828	15.094	61.070
Storting roll-overs/reeds aangegaan			
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	5.665	18.779	7.663
Aflossing ongeborgde leningen	1.034	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	32.129	-3.685	53.407
Toename (afname) van geldmiddelen	2.401	-4.744	182
Correctie mutatie liquide middelen			
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.138	10.792	6.049
Geldmiddelen aan het einde van de periode	10.539	6.049	6.230



6.4 TOELICHTING PER POST 2023

OPERATIONELE ACTIVITEITEN – ONTVANGSTEN

Huuropbrengsten

Deze post betreft de te ontvangen huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten (opbrengst servicecontracten) en verminderd met de derving wegens leegstand. De huren zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften rondom de jaarlijkse huurverhoging (woningen, woonwagens en standplaatsen per 1 juli).

Bij in exploitatieneming wordt de huurprijs vastgesteld op basis van interne uitgangspunten en volgens van toepassing zijnde wettelijke voorschriften. Overig vastgoed kent net als woningen een huurverhoging per 1 juli of, waar van toepassing, verhoging per contractueel vastgelegde datum. Het gaat hier om de huuropbrengsten gebaseerd op de prognose 2022 en de effecten van de wijzigingen die zich in de loop van 2023 naar verwachting voordoen. Bij de jaarlijkse huurverhoging van 1 juli 2023, gaan we uit van een gemiddelde huurstijging van maximaal CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Daarnaast wordt bij mutatie de huur aangepast naar de streefhuur.

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

Huurprognose december 2022 x 12	107.730
Huurverhoging per 1 juli	811
Minder opbrengst door huurverlaging naar € 550 prijspeil 2020	-1.471
Huurharmonisatie	459
Nieuwbouw en renovatie	344
Minder opbrengst door verkopen	-205
Verwachte huuropbrengsten 2023	107.668

Huurderving

Huurderving is in feite een correctie op de huuropbrengsten. Huurderving ontstaat doordat we verwachte huren om allerlei redenen niet kunnen incasseren. Bijvoorbeeld leegstand door mutatie of oplevering. Voor 2023 is voor frictieleegstand een norm aangenomen van 0,75% van de totale huursom, voor projectleegstand 0,4% en verkoop 0,10%. Totaal is gerekend met een huurderving in 2023 van € 1.328k.



Huurgewenning

Huurgewenning is het geleidelijk inlopen van het verschil tussen de laatst geldende (netto) huurprijs van de sloopwoning waar een huurder uit vertrekt en de (netto) huurprijs van de nieuwbouwwoning waar de huurder naar toe verhuist.

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

Verwachte huuropbrengsten	107.668
Huurderving (exclusief nieuwbouw)	- 1.328
Huurgewenning	- 190
Afboeken huurdebiteuren	- 250
Netto huuropbrengsten	105.901

Vergoedingen – lasten servicecontracten

Voor de levering van goederen en diensten sluiten we servicecontracten af. Denk aan schoonmaakkosten of energiekosten. Deze contractkosten brengen we bij de maandelijkse huur als voorschot in rekening. De servicecontracten zijn onder te verdelen in verrekenbare- en niet verrekenbare vergoedingen. In het geval van verrekenbare vergoedingen vindt na afloop van het jaar een verrekening plaats voor de werkelijk gemaakte kosten. De totale opbrengsten zijn begroot op € 3.142k inclusief EPV, de lasten op € 2.936k, dit geeft een resultaat van € 206k.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Dit betreft onder andere inschrijfgelden, vergoeding administratiekosten en andere niet structureel voorkomende opbrengsten uit de normale bedrijfsvoering.

De belangrijkste posten (bedragen x € 1.000) zijn:

Inschrijfgeld	4
Vergoeding administratie kosten	77
Overig	60
Totaal	140

Overige rente ontvangsten

Deze post is begroot op € 135k.



OPERATIONELE ACTIVITEITEN – UITGAVEN

Personeelsuitgaven

De formatie voor 2023 is gesteld op 174,38 FTE. Dit is inclusief flexibele schil van 6,41 FTE. De gemiddelde loonkosten (excl. overige personeelslasten en lasten uitzendkrachten/stagiaires) per medewerker komen uit op een bedrag van € 76k.

Lonen en salarissen

Onder deze post worden de lonen en salarissen van het personeel en ontvangen ziekengelden verantwoord. Lonen en salarissen berusten op de overeengekomen arbeidsvoorwaarden. Voor de kasstroom 2023 is een uitgave begroot van € 9.948k. Daarnaast is € 976k begroot voor inhuur personeel en stagiaires.

Sociale lasten

De sociale lasten hebben betrekking op verschuldigde premies aan de belastingdienst en worden volgens de arbeidsvoorwaarden verwerkt. Voor de kasstroom 2023 is een uitgave begroot van € 1.501k.

Pensioenlasten

De pensioenlasten hebben betrekking op verschuldigde premies aan het pensioenfonds. Deze premies worden als last verantwoord zodra ze verschuldigd zijn. Actium heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van de premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, waar de pensioenregeling is ondergebracht, bestaat geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Voor de kasstroom 2023 is een uitgave begroot van € 1.240k.

Overige personeelslasten

De overige personeelslasten hebben onder andere betrekking op studie- en opleidingskosten, vergoedingen dienstreizen, vergoedingen woon-werk, Arbo voorzieningen, werkkleding etcetera en bedragen totaal € 1.428k. Samen met de uitzendkrachten en stagiaires € 976k is het begrote bedrag € 2.404k.

Opleidingen

Voor 2023 verwachten wij € 341k uit te geven aan opleidingen. Een deel van de opleidingskosten wordt gefinancierd vanuit het individuele loopbaanontwikkelingsbudget (ILOB), te weten € 96k. Jaarlijks wordt hiervoor voor iedere medewerker een bedrag gereserveerd. Het overige budget is 2,9% van de bruto loonsom.



Onderhoudsuitgaven

Onder deze post worden alle operationele uitgaven van onderhoud verantwoord. De lasten van de eigen organisatie die met onderhoud, met name het service- en mutatieonderhoud, zijn verbonden (de onderhoudsdienst) worden verantwoord onder de posten lonen en salarissen en de overige bedrijfslasten.

Totale onderhoudsuitgaven (bedragen x €1.000)	
Planmatig onderhoud	21.231
Serviceonderhoud	4.429
Mutatieonderhoud	5.752
Contractonderhoud	4.529
Overig onderhoud	598
Eigen onderhoudsdienst	-1.178
Totaal onderhoudsuitgaven	35.361

Planmatig onderhoud

De post planmatig onderhoud (bedragen x €1.000) is als volgt opgebouwd:

Planmatig onderhoud vanuit MJOB	20.218
Overloop van 2022	1.013

Totaal planmatig onderhoudsuitgaven **21.231**

Overig onderhoud

Deze post bestaat uit WMO/Langer Zelfstandig Thuis (€ 148k), verzekeringen (€ 153k), garantieonderhoud (€190k) en overig (€ 107k). Totaal begroot is € 598k.

Onderhoudslasten werkapparaat

Veel onderhoud wordt door de eigen dienst van Actium uitgevoerd. De arbeidskosten van deze werknemers zijn opgenomen onder de post lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten. Deze post is begroot op basis van de prognose van de werkelijke productieve uren en bedraagt - € 1.178k.

Overige bedrijfsuitgaven

De overige bedrijfsuitgaven bevatten enerzijds uitgaven die rechtstreeks aan de complexen in exploitatie zijn toe te rekenen. Dat betreft kortweg de verzekeringen en de belastingen. Anderzijds bevatten de overige bedrijfsuitgaven uitgaven die met de organisatie zijn verbonden maar niet direct aan de complexen in exploitatie kunnen worden gekoppeld.



Erfpacht

Voor erfpacht is een bedrag van € 33k opgenomen

De overige bedrijfsuitgaven zijn als volgt opgebouwd:

Overige bedrijfsuitgaven, exclusief leefbaarheid (bedragen x € 1.000)

Kosten RVC	160
Huisvesting	528
Algemene kosten	3.743
Automatisering	2.484
Servicecontracten	2.936
Belastingen en verzekeringen	5.602
Overige bedrijfslasten (exclusief leefbaarheid)	1.259
Totaal overige bedrijfsuitgaven	16.712

Algemene kosten (bedragen x € 1.000)

Verzekeringen overige	106
Advieskosten	1.447
Juridische kosten	177
Accountantscontrole	213
Drukwerk en kantoorbehoeften	21
Porti-kosten	158
Kantinekosten	48
Kosten betalingsverkeer (bankkosten)	42
Contributie en abonnementen	57
Representatie	4
Pr en communicatie	209
Onderzoekskosten onderhoud	364
Koopgarant licentiekosten	4
Kennis & Kwaliteit en organisatieontwikkeling	180
Strategie & Beleid	22
Exploitatiekosten vervoermiddelen	214
Gereedschap	49
Huurdersparticipatie	245
Bedrijfsprojecten algemeen	41
Overige algemene kosten	95
Kosten verkrijgen subsidies	47
Totaal algemene kosten	3.743



Overige bedrijfslasten (bedragen x € 1.000)

Energiekosten leegstaande woningen	52
Vergoedingen sociaal statuut	109
Niet te verhalen kosten	14
Nagekomen lasten projecten	78
Vorbereidingskosten projecten	78
Bijdrage VVE	743
Contributie Aedes	104
Urgenties	60
Overige bedrijfslasten	21
Totaal overige bedrijfsuitgaven	1.259

Rente-uitgaven

Het saldo van onze rente-uitgaven en opbrengsten is € 15.400. De overige rentelasten bestaan o.a. uit borgingskosten, afsluitprovisie, etc.

Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat

De te betalen obligoheffing WSW is ingerekend. Voor 2023 bedraagt dit € 802k.

Voor de bijdrage AW is een bedrag van € 90k opgenomen en voor de verplichte bijdrage huurcommissie € 45k. Totaal € 942k.

Leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid zijn € 831k.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De begrote kasstroom vennootschapsbelasting bedraagt € 7.350.



(DES)INVESTERINGSKASSTROOM

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post bevat de behaalde opbrengsten die voortvloeien uit de verkoop van eenheden (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) verminderd met de verkoopkosten. De verkoopopbrengst van de verkoop van eenheden wordt als gerealiseerd geacht op het moment dat de juridische levering heeft plaatsgevonden.

Omschrijving	Opbrengst	Kosten	Resultaat
Woningen (67 oge's)	12.902	232	12.669

Nieuwbouw huurwoongelegenheden te borgen door WSW

Deze post bevat de begrote kasstromen 2023 van de nieuwbouwprojecten, zoals deze voortvloeien uit WALs. Dit kan afwijken van de cijfers uit Empire Navision. Het betreft de volgende projecten (bedragen x € 1.000):

Project	Projectomschrijving	Bedrag	Aantal	Opleverjaar
VGO2049	Assen, Noorderpark, Complex 1023, Thorbeckelaan	7.379	80	2023
VGO2125	Assen, Noorderpark, Complex 1020 Thorbeckelaan	1.163	11	2023
VGO2126	Assen, Noorderpark, Complex 1023, Thorbeckelaan	9.971	60	2023
VGO2133	Norg, Oosterveld fase 2	950	8	2023
VGO2137	Pesse, Oostering	1.002	8	2023
VGO2140	De Wolden, Koekange locatie de Meidoorn	1.409	6	2023
VGO2074	Assen, Noorderpark, Complex 1020, Albardastr/Thorbeckeln	3.707	35	2023
VGO2130	Assen, Kloosterakker Fase 1	1.256	10	2023
VGO2131	Assen, Kloosterakker Fase 3	2.584	11	2023
VGO	Woonwagens	791	3	2023
VGO2095	De Wijk, Noorderboog (compensatie)	2.267	14	2024
VGO2129	Diever, locatie Dingspelhuus	860	6	2024
VGO2138	Westerveld, Dwingeloo Kerkpad	311	14	2024
VGO2146	Ooststellingwerf, Haule Dorpsstraat	89	4	2024
VGO2050	Assen, Lariks, De Steiger	3.652	36	2024
VGO2061	Assen, Noorderpark, Noordermaat	5.786	40	2024
VGO2101	Assen, Noorderpark, Maranathakerk	4.497	43	2024
VGO2121	Meppel, Het Vledder (Nijhuis)	7.996	75	2024
VGO2073	Assen, Ronner/Loner/Rembrandt/Roessingh/Toorop	548	100	2025
Kasstroom 2023 (incl sloop)		56.218		



Woningverbetering/Upgrading woningen te borgen door WSW

Deze post (bedragen x €1.000) bestaat uit de volgende verbeteringen in bestaand bezit:

Renovatie	24.748
Planmatig onderhoud investeringen	835
Laadpalen	522
Overig	-101
Totaal verbeteringen bestaand bezit	26.004

Investeringen overig bezit te borgen door WSW

Deze post bestaat uit de investeringen materiële vaste activa ten dienste van. De uitgaven in 2023 zijn voor verduurzaming eigen pand € 727k, automatisering € 270k, voor inventaris € 73k en voor vervoermiddelen € 343k. Totaal investeringen materiële vaste activa ten dienste van bedraagt € 1.413k.

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Voor 2023 worden de volgende kasstromen (bedragen x €1.000) uit financieringsactiviteiten verwacht:

Het aantrekken van nieuwe leningen	61.070
Het aflossen van leningen	7.663
Totaal	53.407



6.5 WINST EN VERLIESREKENING 2023 (FUNCTIONEEL) (BEDRAGEN X € 1.000)

Huuropbrengsten	105.916
Opbrengsten servicecontracten	3.038
Lasten servicecontracten	-2.832
Overheidsbijdragen	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.166
Lasten onderhoudsactiviteiten	-42.212
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.681
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	47.063
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
Toegerekende organisatiekosten	0
Toegerekende financieringskosten	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.902
Toegerekende organisatiekosten	-447
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.045
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.410
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.571
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.571
Opbrengst overige activiteiten	140
Kosten overige activiteiten	-12
Netto resultaat overige activiteiten	129
Overige organisatiekosten	-5.350
Leefbaarheid	-983
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	1.434
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	135
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.692
Saldo financiële baten en lasten	-14.124
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	59.715
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-7.351
Resultaat deelnemingen	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	52.364
Buitengewone baten	0
Buitengewone lasten	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	52.364

OVERIGE TOELICHTING

De verantwoording in 2023 vindt plaats op basis van de kasstroomoverzichten. Een aantal posten die ontbreken in de kasstroom of afwijken ten opzichte van de kasstroom worden apart toegelicht.

Afschrijvingen

Dit betreft de afschrijvingslast van investeringen ten behoeve van eigen dienst € 787k.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post bestaat uit de posten:

- **overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen**

Deze post bestaat o.a. uit het verschil in de stichtingskosten van nieuwbouwprojecten en de marktwaarde in verhuurde staat. Daarnaast worden hier de overige mutaties, zoals bijvoorbeeld sloop, in de balans materiële vaste activa verantwoord - € 27.592k.

- **niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen**

Dit betreft de verwachte waardeontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat in exploitatie baten € 57.163k.

Saldo last € 29.571

7. MEERJARENPECTIEF 2023-2027

7.1 BALANS OP TOTAALNIVEAU 2023-2027

Balans (bedragen x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	2.316.621	2.433.699	2.533.714	2.603.267	2.689.904
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	12.662	13.093	13.407	13.635	13.688
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.774	8.774	8.774	8.774	8.774
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.894	7.959	1.115	0	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.353.951	2.463.525	2.557.010	2.625.676	2.712.366
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	11.522	11.481	10.973	11.014	10.107
Totaal van materiële vaste activa	11.522	11.481	10.973	11.014	10.107
Financiële vaste activa					
Latente belastingvordering	9.924	9.924	9.924	9.924	9.924
Leningen u/g	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
Derivaten geëxpireerd	4.137	3.813	3.488	3.164	2.839
Totaal van financiële vaste activa	16.761	16.437	16.112	15.788	15.463
Totaal van vaste activa	2.382.234	2.491.443	2.584.095	2.652.478	2.737.936
Vlottende Activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop	703	703	703	703	703
Overige voorraden	373	373	373	373	373
Totaal van voorraden	1.076	1.076	1.076	1.076	1.076
Vorderingen					
Huurdebiteuren	601	619	645	669	689
Overige vorderingen	171	171	171	171	171
Overlopende activa	710	710	710	710	710
Totaal van vorderingen	1.482	1.500	1.526	1.550	1.570
Liquide middelen	6.230	6.382	6.709	6.873	6.555
Totaal van vlottende activa	8.788	8.958	9.311	9.499	9.201
TOTAAL ACTIVA	2.391.022	2.500.401	2.593.406	2.661.977	2.747.137



Balans (bedragen x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Overige reserves	504.031	518.114	565.021	612.988	625.376
Herwaarderingsreserve	1.220.006	1.258.285	1.275.022	1.267.549	1.258.457
Jaarresultaat boekjaar	52.364	63.644	40.494	3.295	2.652
Totaal van eigen vermogen	1.776.401	1.840.043	1.880.537	1.883.832	1.886.485
Vorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen	13.204	13.093	13.063	18.521	20.423
Overige voorzieningen	632	661	691	720	749
Totaal van voorzieningen	13.836	13.754	13.754	19.241	21.172
Langlopende schulden					
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	3.275	3.079	2.876	2.664	541
Schulden aan banken	556.590	606.833	658.942	723.136	814.255
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.424	8.424	8.424	8.424	8.424
Overige schulden	7.082	7.105	3.882	0	0
Totaal van langlopende schulden	575.371	625.441	674.124	734.224	823.220
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid	188	196	203	211	2.124
Schulden aan banken	12.591	8.998	12.539	11.917	1.120
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.418	1.418	1.418	1.418	1.418
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	996	996	996	996	996
Schulden ter zake van pensioenen	121	121	121	121	121
Overige schulden	125	125	125	125	125
Overlopende passiva	9.975	9.309	9.589	9.892	10.356
Totaal van kortlopende schulden	25.414	21.163	24.991	24.680	16.260
TOTAAL PASSIVA	2.391.022	2.500.401	2.593.406	2.661.977	2.747.137



7.2 KASSTROOMOVERZICHT OP TOTAALNIVEAU 2023-2027

Bedragen x €1.000	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huren	102.557	105.902	109.066	113.599	117.802	121.432
Vergoedingen	2.842	3.142	3.275	3.307	3.352	3.396
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	161	140	139	138	136	134
Renteontvangsten	38	135	132	137	135	127
Saldo ingaande kasstromen	105.598	109.319	112.612	117.181	121.425	125.089
Uitgaven:						
Erfpacht	32	33	33	33	33	33
Betalingen ten behoeve van werknemers	12.733	15.093	15.058	15.388	15.681	15.994
<i>Lonen en salarissen</i>	8.351	9.948	10.214	10.438	10.637	10.849
<i>Sociale lasten</i>	1.390	1.501	1.536	1.569	1.599	1.631
<i>Pensioenlasten</i>	1.375	1.240	1.269	1.297	1.322	1.348
<i>Uitzendkrachten en stagiaires</i>	665	976	576	589	600	612
<i>Opleidingen inclusief ILOB</i>	286	341	351	359	366	373
<i>Overige personeelskosten</i>	666	1.087	1.112	1.136	1.157	1.181
Onderhoudsuitgaven	33.147	35.217	28.788	24.781	31.831	32.341
<i>Planmatig onderhoud</i>	20.298	21.317	14.682	10.423	17.269	17.532
<i>Contract onderhoud</i>	4.212	4.442	4.481	4.537	4.573	4.618
<i>Serviceonderhoud</i>	3.930	4.388	4.492	4.601	4.700	4.813
<i>Mutatieonderhoud</i>	5.337	5.650	5.743	5.852	5.942	6.051
<i>Overig OH / Verzekeringen en WMO</i>	485	598	602	607	610	615
<i>Onderhoudslasten werkapparaat</i>	-1.115	-1.178	-1.212	-1.239	-1.263	-1.288
Overige bedrijfsuitgaven	14.040	16.712	16.854	17.096	17.314	17.662
<i>Kosten RVC</i>	126	160	164	168	171	175
<i>Algemene kosten</i>	2.878	3.743	3.450	3.373	3.320	3.373
<i>Automatiseringskosten</i>	1.945	2.484	2.556	2.612	2.662	2.715
<i>Belasting en verzekering</i>	5.345	5.602	5.833	5.991	6.118	6.258
<i>Servicecontracten</i>	2.566	2.936	3.019	3.081	3.135	3.194
<i>Huisvestingskosten</i>	389	528	536	547	558	570
<i>Overige bedrijfslasten</i>	791	1.259	1.296	1.324	1.350	1.377
Verhuurdersheffing	8.297	0	0	0	0	0
Betaalde interest en overige financieringskosten	14.549	15.400	16.790	18.104	19.281	20.344
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.098	942	1.037	1.124	1.219	1.328
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	812	831	855	874	891	909
Vennootschapsbelasting	7.323	7.350	9.766	10.781	10.654	10.951
Saldo uitgaande kasstromen	92.031	91.578	89.181	88.181	96.904	99.562
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.567	17.741	23.431	29.000	24.521	25.527



Bedragen x €1.000	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
(Des)investeringsactiviteiten						
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom						
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.420	12.902	13.552	13.887	13.638	14.076
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten gronden	105	0	0	0	0	0
(Des) investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA en vastgoedbeleggingen	11.525	12.902	13.552	13.887	13.638	14.076
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	44.739	56.219	63.290	76.812	74.956	101.044
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	8.668	26.004	21.196	19.527	23.759	21.188
Investerings overig	857	1.413	705	327	829	45
Externe kosten bij verkoop	556	232	244	250	245	253
Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen	54.820	83.868	85.435	96.916	99.789	122.530
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	-43.295	-70.966	-71.883	-83.029	-86.151	-108.454
FVA						
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-43.295	-70.966	-71.883	-83.029	-86.151	-108.454
Bedragen x €1.000						
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuw te borgen leningen	38.828	61.070	61.384	63.548	74.537	94.738
Storting roll-overs/reeds aangegaan						
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	5.665	7.663	12.780	9.193	12.743	12.129
Aflossing ongeborgde leningen	1.034	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	32.129	53.407	48.604	54.355	61.794	82.609
Toename (afname) van geldmiddelen	2.401	182	152	326	164	-318
Correctie mutatie liquide middelen						
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.138	6.049	6.230	6.382	6.709	6.873
Geldmiddelen aan het einde van de periode	10.539	6.230	6.382	6.709	6.873	6.555



8. TREASURY JAARPLAN

Dit treasuryjaarplan bevat informatie over het beheer van kasstromen, de beheersing van renterisico's, de leningenportefeuille en begrotingscijfers. De financieringsbehoefte die we in dit plan berekenen, komt voort uit alle activiteiten in de meerjarenbegroting 2023-2027.

Het treasuryjaarplan valt binnen de kaders van het treasury- en beleggingsstatuut, het reglement financieel beleid en beheer en het financieringsbeleid van Actium. Ook voldoet het plan aan de vier financiële normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Meer hierover in paragraaf 8.6. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk (8.10) staat een samenvatting van alle concrete acties op het gebied van treasury voor 2023.

Marktomstandigheden

Bancaire partijen en institutionele beleggers bieden financiering aan. Deze laatste groep maakt hierbij gebruik van de diensten van bemiddelaars (geldmakelaars of brokers). Ook maakt Actium gebruik van een online veiling platform (LIST Amsterdam) voor gestandaardiseerde leningen aan woningcorporaties. Vooral in het langere looptijdsegment zijn deze aanbieders soms goedkoper dan bancaire partijen. Deze financiers kunnen ook niet-Nederlandse partijen zijn. Voorwaarde is dat zij akkoord gaan met de door het WSW goedgekeurde documentatie over leningen. Overigens kan het aanbod van dit type partijen van periode tot periode verschillen, zowel qua type lening als beschikbaarheid.

Actium heeft in 2022 één nieuwe lening van € 10 mln. aangetrokken. Daarnaast zijn er in 2022 zes leningen met een schuldrestant van € 29,8 mln. (waarvan in 2022 € 0,9 mln. is afgelost) overgenomen van Woonconcept i.v.m. een activa/passiva transactie. In 2023 blijven we alert op alternatieve financieringsmogelijkheden.

8.1 Uitgangspunten

Actium hanteert bij haar treasury-activiteiten de volgende uitgangspunten:

Herziening kredietopslag

We gaan voor een lage kredietopslag. De ervaring leert dat we dan meestal uitkomen bij herziening voor één tot drie jaar, wat dan de voorkeur heeft. Een korte looptijd geeft een lagere kredietopslag en valt binnen de gewenste risicobereidheid. Bij een dalende kredietopslag voor de lange termijn kan deze voorkeur veranderen. We blijven hierbij binnen het kader van het 15% renterisico. In 2022 zagen we dat de kredietopslag met een langere looptijd marginaal hoger lag. Daarom zijn er twee kredietopslagen van basisrenteleningen vastgelegd voor 4, 8 en 10 jaar.

Rente

Voor de gehanteerde rentevoeten verwijzen we naar de in bijlage 3 opgenomen parameters.



Flexibiliteit

Roll-over leningen met een variabele hoofdsom geven de gewenste flexibiliteit in liquiditeitssturing. Binnen de eigen normen voor risicobeheer in het treasury- en beleggingsstatuut en de uitgangspunten van de financieringsstrategie kijken we bij nieuwe financiering eerst naar de wenselijkheid van extra flexibiliteit.

Risico in de begrote financieringsbehoefte

De financieringsbehoefte is sterk afhankelijk van de uitgaven voor nieuwbouw. Het wel of niet doorgaan of vertraging van een nieuwbouwproject heeft grote gevolgen voor de kasstromen en daarmee voor de aan te trekken financiering. Bij het aantrekken van nieuwe financiering verwerken we de cijfers van de laatste T-rapportage. Daarnaast nemen we de nieuwe inzichten uit de maandrapportage mee.

Kort geld faciliteit

De liquiditeitsbuffer kent 2 gradaties, te weten:

- Rekening-courant saldo van € 3 mln. : € 2 mln. voor de DAEB en € 1 mln. voor de niet-DAEB.
- Actium heeft een viertal roll-over leningen met een variabele hoofdsom van totaal € 34 mln. Op één lening van € 8 mln. kunnen we wekelijks opnemen of aflossen. Op de overige drie leningen maandelijks. Het beleid is om 50% terug te plaatsen.

Borgingsplafond

Ultimo 2022 is er voor € 497,2 mln.⁵ aan leningen geborgd bij het WSW. Dit is exclusief de obligolening die niet wordt meegenomen bij de bepaling van het borgingsplafond, maar apart wordt geadmistreerd. Het afgegeven borgingsplafond voor 2022 was € 514,4 mln. Hiermee blijft Actium onder het afgegeven borgingsplafond en borgbaar.

Op dit moment berust het borgingsplafond van het WSW op de meerjarenbegroting 2022-2026. Het totaal van het borgingsplafond komt hierin ultimo 2023 uit op € 548,1 mln. In het jaarplan 2023 komt de financieringsbehoefte voor 2023 uit op € 6,1 mln. en wordt er € 6,6 mln. afgelost (excl. € 1,1 aflossing ongeborgd). Hiermee blijven we net niet binnen het voorlopige borgingsplafond. Op basis van dPi 2022 wordt het definitieve borgingsplafond berekend, wat aansluit bij de financieringsbehoefte.

Achtervang

Vanaf 1 augustus 2021 is niet meer één gemeente gekoppeld aan een nieuw leningencontract. Alle gemeenten waar Actium bezit heeft, staan automatisch garant. Dit in verhouding tot de marktwaarde van dat bezit. Voor de bestaande leningen blijft de huidige achtervang zoals vastgelegd in de leningenovereenkomsten wel bestaan.

⁵ In het Jaarplan 2023 is er nog een extra financiering meegenomen van €5,1 mln. in 2022.



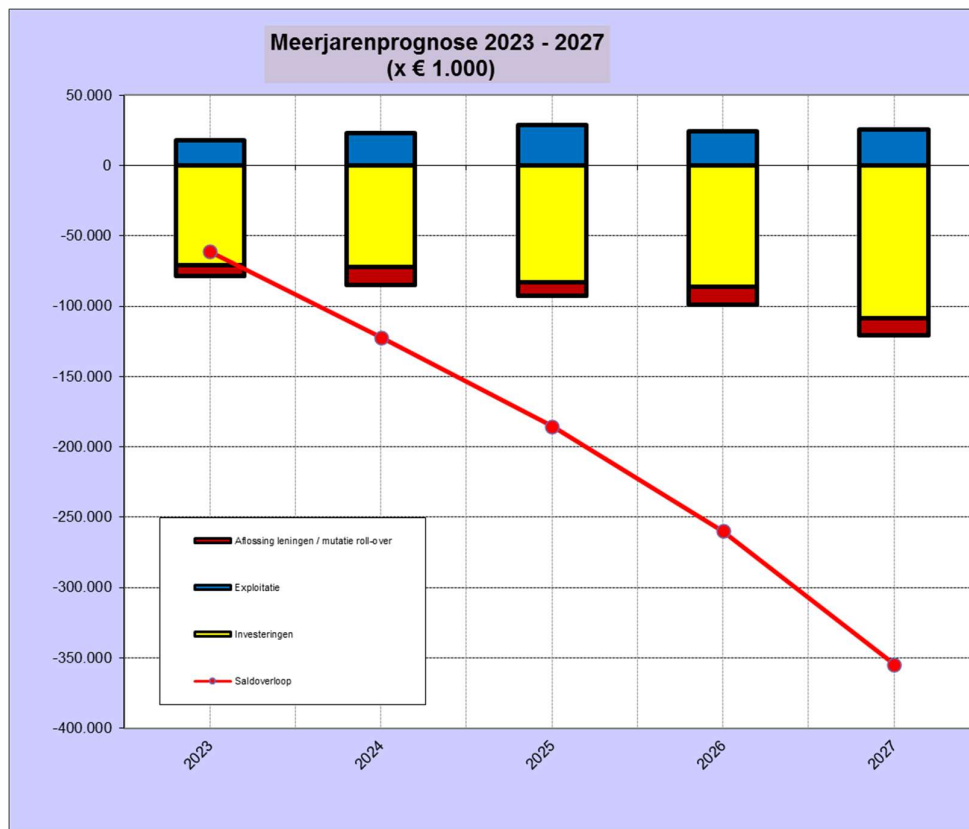
8.2 Ontwikkeling financieringsbehoefte

Liquiditeitsverloop 2023

Eind 2023 willen we uitkomen op het gewenste minimale saldo liquide middelen van € 3,0 mln. Daarvoor zullen we een totaal bedrag van € 56,9 mln. aan nieuwe leningen moeten aantrekken. We gaan uit van een saldo liquide middelen 2023 voor de niet-Daeb tak van € 4,2 mln. Daarmee komt het totale saldo liquide middelen eind 2023 uit op € 6,2 mln. en zal de totale financiering voor 2023 uitkomen op € 61,1 mln.

Hierbij gaan we er vanuit dat er € 17,0 mln. (50%) teruggeplaatst is en blijft op de roll-over leningen met variabele hoofdsom.

De onderstaande grafiek geeft het liquiditeitsverloop op jaarbasis voor de periode 2023 tot en met 2027 weer.



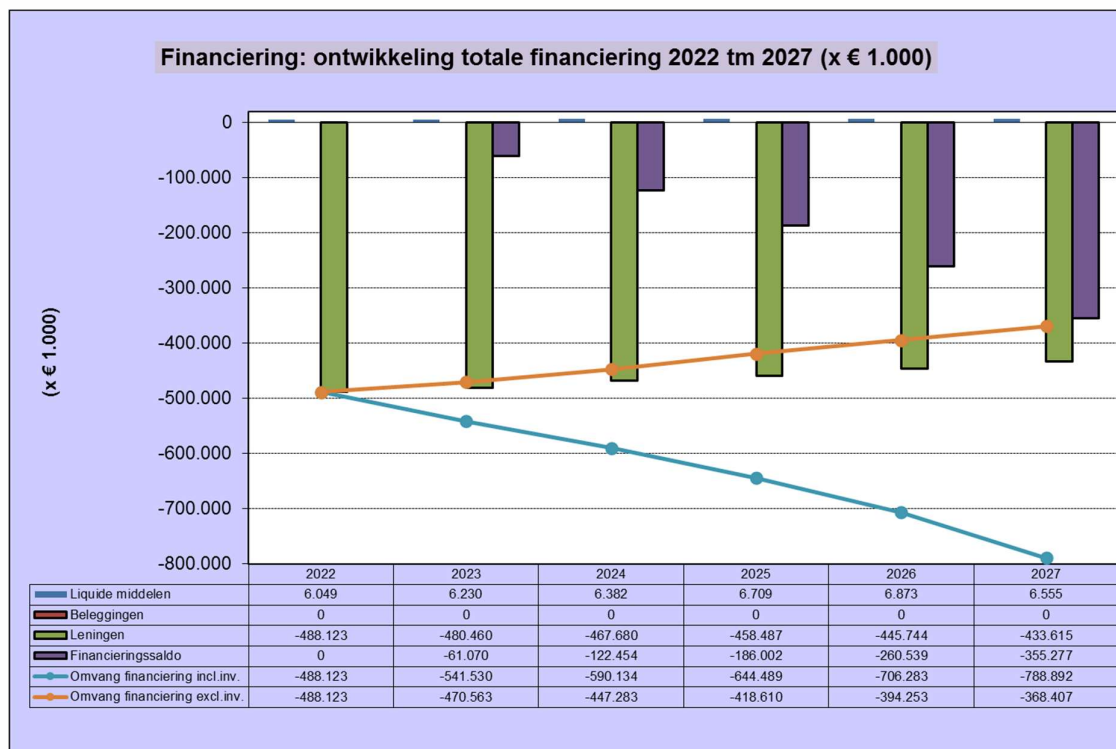
Tegen de achtergrond van de voorgenomen investeringen tot en met 2027 loopt de financieringsbehoefte op tot € 355 mln., gespecificeerd als volgt:

Additionele Financieringsbehoefte 2023 t/m 2027		Begrote rentecoupon
2023	61 mln.	2,30%
2024	61 mln.	2,20%
2025	64 mln.	2,15%
2026	74 mln.	2,15%
2027	95 mln.	2,15%
Totaal	355 mln.	

De financieringsbehoefte komt daarmee 37% hoger uit dan de eerste 5 jaar uit het Jaarplan 2022.

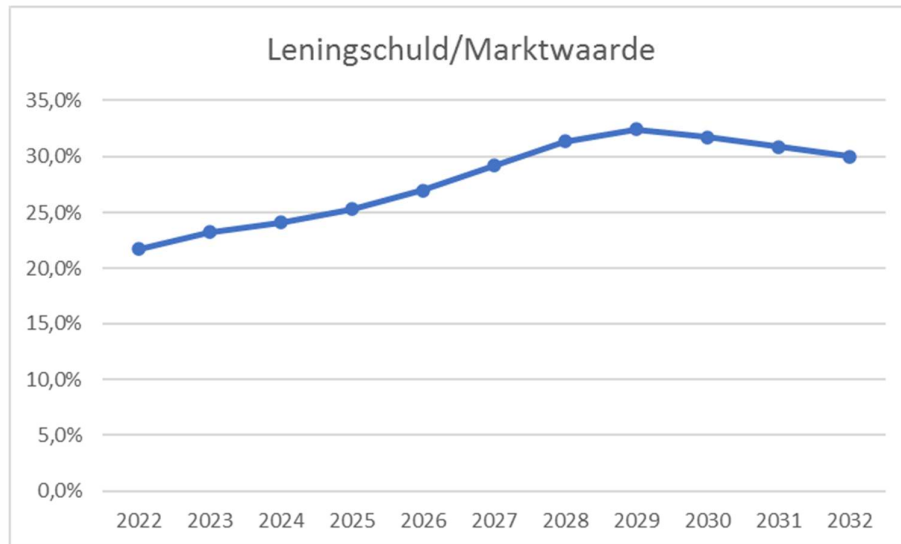
8.3 Ontwikkeling leningenportefeuille

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



De leningenportefeuille loopt de komende jaren op. Van € 488 mln.⁶ in 2022 naar € 789 mln. in 2027. Dit is een toename van 10% per jaar en een totale toename van 62% in 5 jaar. Afgezet tegen een inflatieverwachting van gemiddeld 2,2% voor de eerste 5 jaar geeft dit niet alleen een nominale, maar ook een zeer sterke reële stijging van leningschuld. Belangrijke oorzaken zijn de vele investeringen in nieuwbouw en renovatiepakketten.

Onderstaande grafiek geeft de leningschuld ten opzichte van de marktwaarde weer, deze loopt op van 22% naar 30% in 2032. Ondanks de sterke stijging van de leningenportefeuille, zien we een beperkte toename ten opzichte van de marktwaarde.



Door de sterke stijging van de leningenportefeuille naar € 789 mln. komt de geborgde leningschuld in 2027 uit op € 46,4k per gewogen VHE (2022: € 30,1k per gewogen VHE). Deze stijging van de geborgde leningschuld is goed terug te zien in de LTV, die in 2027 oploopt naar ruim 53% (eigen grens Actium 77%). Het sector gemiddelde volgens de dVi staat eind 2020 op € 36,4.

8.4 Vervalkalender

Actium heeft ultimo 2022 een leningenportefeuille van 75 leningen⁷ met een totaal schuldrestant van € 488 mln. Hiervan is op de roll-over leningen met variabele hoofdsom een bedrag van € 17,0 mln. teruggeplaatst. Van het schuldrestant van € 488 mln. staat onderstaand de vervalkalender van de eindaflossingen en de reguliere jaarlijkse aflossingen op annuïtaire leningen.

De eerste 5 jaar (2023 t/m 2027) lost Actium € 54,5 mln. af van de leningenportefeuille. De volgende 5 jaar (2028 t/m 2032) is dat € 35,1 mln.

In 2038 en 2058 zien we grote pieken. Uitgaande van de huidige leningenportefeuille komt 2038 uit op 9% en 2058 op 11% eindaflossingen t.o.v. de huidige leningenportefeuille. Aw en WSW geven in hun gezamenlijk beoordelingskader alleen een risicoscore op renterisico o.b.v. de eerste

⁶ De € 17 mln. die teruggeplaatst is op de variabele roll-over leningen is hierop in mindering gebracht en exclusief de obligolening.

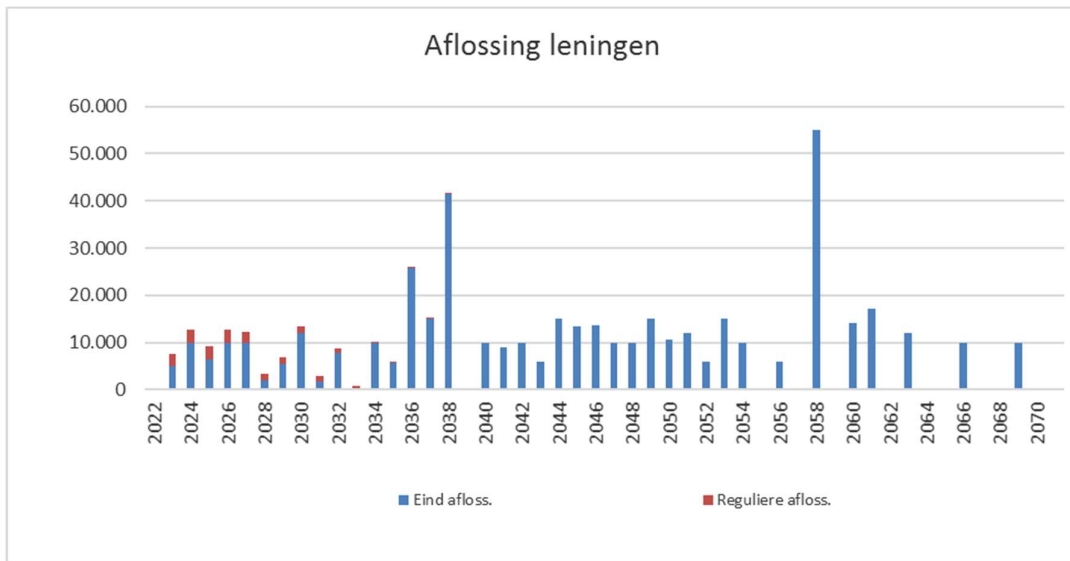
⁷ Aantal is exclusief de obligolening.

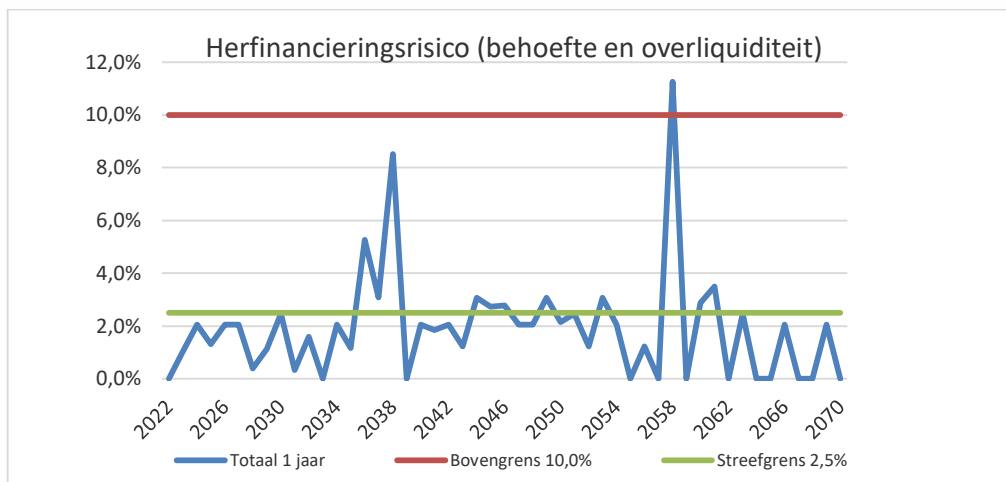


10 jaar (2023 t/m 2032). Dit geeft geen aanleiding tot directe actie, mede omdat het openbreken van leningencontracten met geldgevers financieel nadelig is voor Actium (zie het financieringsbeleid). We nemen geen additioneel renterisico in deze jaren.

Aw en WSW zien het als een laag risico wanneer er iedere twee jaar minimaal 5% van de geborgde leningenportefeuille wordt geherfinancierd. Actium heeft hiervoor een eigen streefwaarde bepaald van 2,5% per jaar. De bovengrens is op 10% gezet (zie het financieringsbeleid).

Onderstaande figuur geeft aan in welke jaren Actium boven gestelde waarden uitkomt (hierbij is geen rekening gehouden met aflossingsmogelijkheden bij conversie):





Bovenstaande twee grafieken laten zien wanneer Actium bij voorkeur aflost bij het aantrekken van een financiering. Bijvoorbeeld in de jaren 2028, 2031, 2033, 2055, 2062, 2064/65, 2067/68 en 2070/71 en 2073. Dit is één van de onderdelen van het afwegingskader bij een transactievoorstel (zie het financieringsbeleid).

De pieken in 2038 en 2058 zullen de komende jaren afvlakken i.v.m. de stijging van de leningenportefeuille en blijven dan ruim binnen de gestelde norm.

8.5 Scheiding niet-DAEB, interne lening en liquide middelen niet-DAEB

Voor de niet-DAEB tak is bij de scheiding een interne lening van € 2.526k meegenomen. Het gehanteerde rentepercentage voor de interne lening is 1,83%. In 2018 is het besluit genomen om overtollige liquide middelen (boven de € 1 mln.) te gebruiken voor het versneld aflossen van de interne lening. Hierdoor is de interne lening ultimo 2018 volledig afgelost. Het versneld aflossen komt vooral door de verkopen in de niet DAEB-tak.

In 2022 is een nieuwe interne lening van € 5.401k opgenomen. Dit had betrekking op niet-Daeb bezit wat is overgenomen als onderdeel van de activa/passiva transactie met Woonconcept. Deze interne lening is vervolgens in 2022 volledig vervroegd afgelost met liquide middelen uit de niet-Daeb tak.

De overtollige liquide middelen kunnen als dividend worden uitgekeerd naar de DAEB-tak, maar worden op dit moment binnen de niet DAEB-tak gehouden voor mogelijke toekomstige investeringen.

8.6 Beoordeling WSW

De beoordeling op basis van de meerjarenbegroting 2022-2026 (dPi 2021), het jaarverslag 2020 (dVi 2020) en de prognosegegevens 2021 is in 2022 ontvangen. Hierin heeft het WSW verklaard dat Actium voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Bij onderstaande financiële ratio's zijn DAEB en niet-DAEB geconsolideerd. De niet-DAEB tak is minimaal en heeft geen noemenswaardige invloed op de ratio's.



Financiële ratio's	Norm Aw/WSW	Norm intern	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	1,40	1,60	2,15	2,40	2,61	2,28	2,26
Loan to Value (Beleidswaarde)	85,0%	77,0%	42,5%	44,7%	47,4%	51,1%	55,7%
Solvabiliteit (Beleidswaarde)	15,0%	15,0%	54,0%	52,0%	49,3%	45,5%	41,1%
Dekkingsratio (Marktwaarde)	70,0%	70,0%	25,7%	26,8%	28,2%	29,8%	32,2%
Onderpandratio (Marktwaarde)	70,0%	70,0%	25,4%	26,5%	28,0%	29,7%	32,1%

Deze financiële ratio's vallen alle vijf ruim binnen de normen van het Aw/WSW. Wel zien we de marges op de Loan to Value en de Solvabiliteit kleiner worden. De stijging van de LTV en de daling van de Solvabiliteit komt met name door veel onrendabele nieuwbouw en investeringen in renovatiepakketten.

Ook zal het WSW de bedrijfsrisico's (Business Risks) van Actium in kaart brengen. Deze beoordeling gaat in op risico's op het gebied van:

- Portefeuillestrategie
- Samenstelling, beheer en transitie van de huidige vastgoedvoorraad
- Marktontwikkelingen
- Economische en politieke ontwikkelingen
- Financiële sturing en beheersing, incl. financiering en rentemanagement
- Corporatie "in control"
- Governance

Deze risico's zijn een integraal onderdeel van het gezamenlijke beoordelingskader van Aw/WSW.

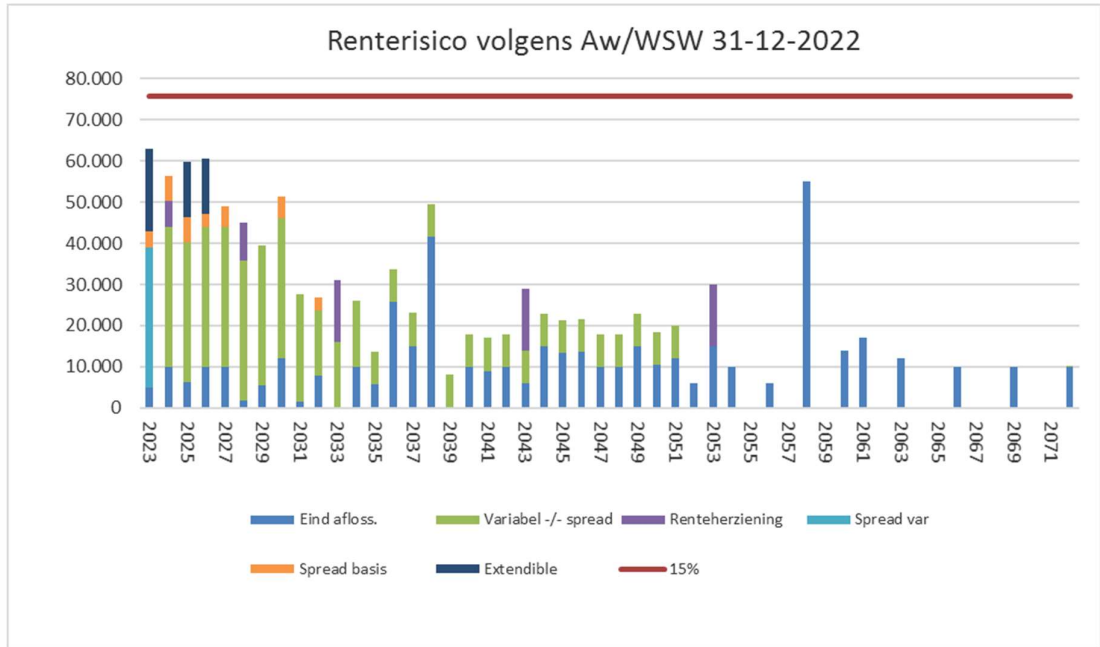
Conclusie

De financiële ratio's en de verwachte uitkomsten uit de Business Risks leveren voor Actium geen belemmeringen op om de gewenste financiering met WSW borging aan te trekken. Wel zien we bij de doorgerekende scenario's in hoofdstuk 4 dat met name een stijging van de discontovoet een grote impact heeft op de LTV en de Solvabiliteit. Het is belangrijk om dit in 2023 te blijven monitoren.

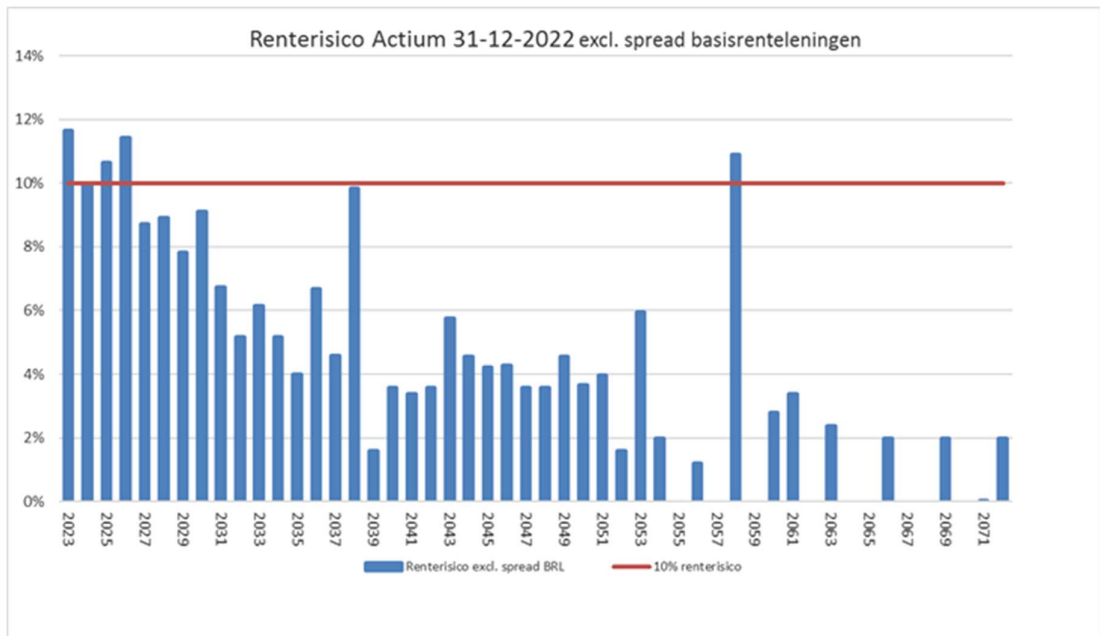
In hoofdstuk 4 worden een aantal scenario's doorgerekend en de impact hiervan zichtbaar. Hieruit blijkt dat we t/m 2027 binnen de eigen normen blijven.



In het beoordelingskader van Aw/WSW wordt een renterisico van minder dan 15% van de restantschuld van de leningenportefeuille gezien als een laag risico. Actium hanteert intern ook een norm van 15% om binnen deze grens te blijven (zie het financieringsbeleid).



Als streefwaarde voor het renterisico hanteren we 10%. Daarbij nemen we de spreadherziening van de basisrentelening niet mee (zie het financieringsbeleid).



De komende jaren willen we het risico afbouwen naar de 10% streefwaarde. Deze 10% streefwaarde zien we als een lange termijn horizon. Door het aantrekken van langjarige financiering zal het absolute risico op korte termijn niet veel toenemen, maar het procentuele risico wel afnemen door een groeiende leningenportefeuille.

Een aantal jaren boven de grens van 10% uitkomen leidt niet tot directe transacties, maar zien we als een extra kader bij het aantrekken van nieuwe financieringen (*zie het financieringsbeleid*).

8.7 Derivaten

Extendible leningen

Actium heeft nog vijf extendible leningen met een nominale waarde van totaal € 46,8 mln. (ultimo 2022). In deze leningen zit voor het tweede tijdvak een optierecht voor de geldgever (is een embedded derivaat) om de lening tegen een van te voren vastgelegd rentepercentage te verlengen. Mocht de geldgever hier geen gebruik van maken dan heeft Actium het recht om de lening te verlengen tegen 3 maands Euribor flat. In de jaarrekening 2021 hadden deze embedded derivaten een waarde van +/- € 28,5 mln. die is meegenomen op de balans. Op basis van de huidige rentestand (31 augustus 2022) verwachten we deze waarde ultimo 2022 uitkomt op +/- € 11,3 mln. De daling van de negatieve marktwaarde wordt voor het grootste deel verklaard door de sterke stijging van de rente.

Er is één extendible lening met een nominale waarde van € 11,7 mln. op 2 mei 2018 geëxpireerd. Daarbij heeft de bank gebruik gemaakt van het optierecht om de lening tegen een van te voren vastgelegd rentepercentage van 4,335% voor 20 jaar te verlengen. In de jaarrekening 2018 had dit embedded derivaat een waarde van +/- € 7,3 mln.

Een extendible lening na expiratie is een lening met een niet marktconforme rente, waarvan het agio apart wordt opgenomen op de balans en lineair afgeschreven over de restant looptijd. Eind 2022 is deze waarde +/- € 5,9 mln.

Swap

Actium had een langlopende Swap met een nominale waarde van € 10,7 mln. die liep tot 1 oktober 2036. Deze Swap was perfect gehedged met een roll-over lening. Eind 2018 zijn deze swap en roll-over lening doorgezakt in een Fixe lening. Deze nieuwe Fixe lening heeft een agio van € 5,8 mln., omdat het rentepercentage van de lening niet marktconform is. Deze agio tussen de marktwaarde en de nominale waarde van deze Fixe lening wordt op de balans opgenomen onder Agio en lineair afgeschreven over de resterende looptijd van de lening (t/m 1 oktober 2036). Eind 2022 is deze waarde €4,5 mln.



Vestia-deal

Eind 2021 is een fixe lening van € 5,1 mln. met een looptijd van 40 jaar afgesloten in verband met de Vestia-deal. Dit is een niet marktconforme lening met coupon van 4,86% en een agio van € 7,9 mln. Eind 2022 is deze waarde € 7,7 mln.

Knock in Floor met Cap

Actium heeft 2 leningen met een Knock in Floor en een Cap. Deze leningen hebben een totale nominale waarde van € 6,8 mln., waarbij het tijdvak met de Knock in Floor en Cap loopt tot 2026. De negatieve marktwaarde van deze Knock in Floor zal op basis van de huidige rentestand (31 augustus 2022) en het tijdsaspect eind 2022 uitkomen rond de -/- € 0,5 mln. (ultimo 2021 -/- € 1,0 mln.). Deze marktwaarde is niet meegenomen op de balans.

8.8 Terugblik actiepunten treasuryjaarplan 2022

Van de begrote financieringsbehoefte van € 46 mln. trekken we € 10 mln. (22%) aan. Dit betreft een Fixe lening van € 10 mln. met een looptijd van 50 jaar met een rentepercentage van 1,33%. We zien dat de rentestanden voor de alle looptijden in 2022 fors oplopen tot boven de 3,00%.

We hebben periodiek verantwoording afgelegd over de voortgang van de actiepunten uit het treasuryjaarplan 2022. Zowel in de treasurycommissie als in de periodieke rapportages. Naast de reguliere actiepunten als het aantrekken van nieuwe financiering en spreadherzieningen, is bijvoorbeeld ook kritisch gekeken naar de huidige financieringsstructuur.

Het nieuwe strategische programma van het WSW: "op weg naar een toekomstbestendig borgstelsel" is in 2022 volledig afgerond met het ondertekenen van addenda op de bestaande leningsovereenkomsten in verband met nieuwe leningendocumentatie.

In 2022 is het treasury- en beleggingsstatuut van eind 2019 geëvalueerd. Dit gaf geen aanleiding om dit stuk te herzien.

In 2022 is het financieringsbeleid van eind 2019 geëvalueerd in de TC en is er een vragenlijst met kpi's die relevant zijn voor treasury en het financieringsbeleid besproken in het treasuryplatform van Finance Ideas. Op basis van deze input wordt er begin 2023 een nieuw financieringsbeleid opgeleverd.

Bij de activa/passiva transactie met Woonconcept is er ook niet-Daeb bezit overgenomen voor ruim € 5,4 mln. Hiervoor is een interne lening opgenomen van € 5,4 mln., die direct daarna volledig is afgelost met eigen liquide middelen vanuit de niet-Daeb tak. Hierdoor staat er eind 2022 € 4,0 mln. aan liquide middelen op de niet-Daeb balans.

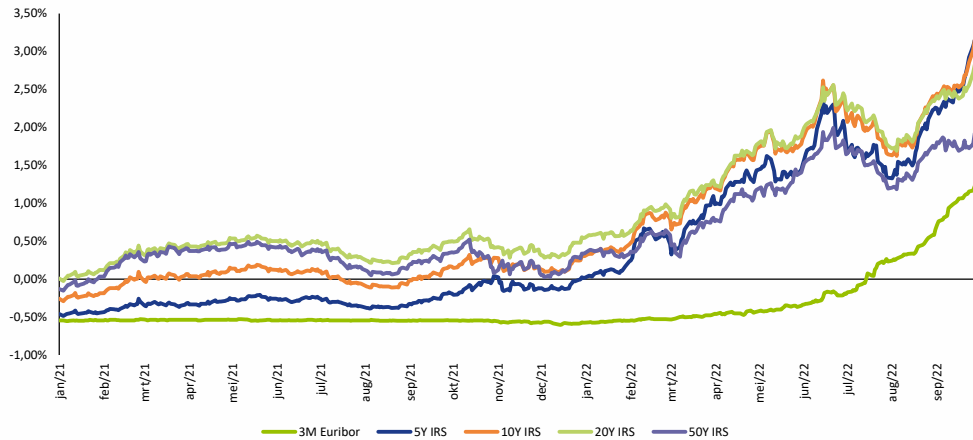
Er gelden nieuwe voorwaarden voor de Obligolening: de bereidstellingsprovisie gaat van 17 naar 20 basispunten.

Een aantal actiepunten uit het treasuryjaarplan 2022 zullen we nog verder uitwerken. Deze punten komen daarom weer terug als nieuw en aangepast actiepunt in het treasuryjaarplan 2023.



Renteontwikkelingen 2021-2022

De ontwikkeling van een aantal belangrijke referentierentes is weergegeven in onderstaande figuur voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 september 2022. Het betreft de 3M Euribor (geldmarkt) en de 5-, 10-, 20- en 50-jaar swap (kapitaalmarkt).



Figuur 1: Renteontwikkelingen van 1 januari 2021 tot en met 30 september 2022

De kapitaalmarktrentes laten vanaf oktober 2021 een volatiel verloop zien. Vanaf de tweede helft van december 2021 laten de kapitaalmarktrentes een overwegend stijgend verloop zien. Vanaf maart 2022 is de curve substantieel gestegen. Recenter, in de tweede helft van juni 2022, is er een dalend verloop zichtbaar. Sinds augustus is er daarentegen weer sprake van een forse stijging van de curve. De 50-jaars rente schommelt sinds begin 2022 geruime tijd onder de 5-jaars, 10-jaars en 20-jaars rente. Sinds september 2022 is te zien dat de 5-jaars, 10-jaars en 20-jaars significant harder stijgen dan de 50-jaars rente. Centrale banken bouwen sinds halverwege 2022 het opkopen van obligaties af en hebben meermaals de officiële rentetarieven verhoogd. Sinds augustus 2022 is weer een significante stijging waarneembaar van de kapitaalmarktrentes, dit hangt nauw samen met de beleidsrenteverhogingen vanuit de ECB en de Fed.

Bedrijfseconomisch renterisico

Het bedrijfseconomische renterisico meet het renterisico van de totale exploitatie. In de bedrijfseconomische methode worden de renterisico's uit de leningenportefeuille gecombineerd met de liquiditeitenplanning.

Bedrijfseconomisch renterisico	2023	2024	2025	2026	2027
	24%	19%	19%	19%	18%

In het nieuw op te stellen financieringsbeleid in 2023 zullen we hier een signaleringsnorm voor opstellen.



8.9 Ontwikkelingen op het gebied van treasury

De rentes waren de laatste jaren laag. Daardoor heeft Actium al een hele periode goedkope financiering kunnen aantrekken. In 2022 zien we de rentes snel oplopen, mede veroorzaakt door de stijging van de inflatie. Gezien de grote opgave en een forse financieringsbehoefte van € 351 mln. voor de komende 5 jaar zijn de ontwikkelingen op de rentemarkt voor Actium van groot financieel belang.

8.10 Concrete acties 2023

Voor het aantrekken van nieuwe leningen vanaf 2023 verwijzen wij naar de aangegeven saldi in paragraaf 8.2. Een aan te trekken lening mogen we maximaal 6 maanden voor stortingsdatum vastleggen. Elke transactie heeft een transactievoorstel en loopt via de treasurycommissie. Bij de looptijd van de leningen kijken we onder meer naar de vervalkalender (zie hoofdstuk 8.4). Monitoren van met name de operationele kasstromen en in mindere mate het verloop van het renterisico voor een blijvende borging door het WSW. De integrale beoordeling van het Aw/WSW gebruiken we intern voor het monitoren van risico's.

Renteconversies 2023 t/m 2027

Nummer	Geldgever	Afl.wijze	Datum	Rente huidig	Conversie	Begroot
334*	NWB	FIX	17-4-2023	4,00%	14,9 mln.	4,25%
432*	BNG	FIX	17-3-2023	4,26%	5 mln.	4,50%
295	BNG	ANN	16-1-2024	2,58%	0,2 mln.	0,95%
296	BNG	ANN	16-1-2024	2,58%	0,1 mln.	0,95%
634	BNG	FIX	2-12-2024	2,99%	6 mln.	0,95%
327*	ABN/AMRO	FIX	1-4-2025	3,60%	13,3 mln.	3,95%
323/324*	ABN/AMRO	FIX	2-1-2026	3,82%	12,4 mln.	4,25%
325/326*	ABN/AMRO	FIX	2-1-2026	3,82%	1,2 mln.	4,25%
TOTAAL					53,1 mln.	

* Dit zijn extendible leningen. De geldgevers hebben de optie om de leningen met 15 jaar (BNG en NWB) of 20 jaar (ABN/AMRO) te verlengen tegen het rentepercentage in de rechter kolom. Als de geldgevers hiervan geen gebruik maken, dan heeft Actium de optie om de leningen 15/20 jaar te verlengen tegen 3-maands Euribor flat.

In de jaren 2023 – 2027 dienen we voor een bedrag van € 53,1 mln. aan renteconversies overeen te komen (exclusief roll-over leningen). Dit betreft met name extendible leningen, waarbij de geldgevers een optierecht hebben.



De afgelopen jaren heeft Actium een aantal leningen afgesloten waarbij de spread (=aanvullende rente) over een aantal jaren wordt herzien, terwijl de basisrente een langere (rentevast) periode heeft of aan de 1 maands Euribor is gekoppeld. Voor 2023 is de herziening voor een volume van € 62,5 mln. voorzien (zie tabel).

Spreadherzieningen 2023 t/m 2027

Nummer	Geldgever	Datum	Basisrente	Huidige spread	Niet opgenomen*	Bedrag	Begroot
628	BNG	15-6-2023	1 mnds Euribor	-0,11%	0,11%	8 mln.	0,10%
346	NWB	31-8-2023	3,59%	0,17%		3,5 mln.	0,10%
347	NWB	31-8-2023	3,59%	0,17%		4,5 mln.	0,10%
641	NWB	27-9-2023	1 wks Euribor	0,27%		8 mln.	0,10%
653	BNG	1-12-2023	1 mnds Euribor	0,08%	0,11%	8 mln.	0,10%
631	BNG	22-12-2023	1 mnds Euribor	0,08%	0,11%	10 mln.	0,10%
Subtotaal						42,0 mln.	
623	NWB	15-5-2024	3,85%	0,17%		12 mln.	0,42%
343	NWB	1-4-2025	3,09%	0,12%		12 mln.	0,20%
622	NWB	27-10-2026	3,83%	0,07%		6 mln.	0,23%
345	BNG	1-7-2027	3,18%	0,12%		10 mln.	0,17%
344	BNG	1-9-2030	3,10%	0,20%		10,5 mln.	0,57%
621	BNG	31-8-2032	3,83%	0,23%		6 mln.	0,73%
Totaal						98,5 mln.	



In onderstaande tabel staan negen actiepunten voor 2023. Vanuit treasury leggen we hierover verantwoording af in de treasurycommissie en de periodieke rapportages.

Actiepunten Jaarplan 2023

1	<p>Aantrekken van nieuwe leningen: € 61 mln. (dit is uitgaande van € 6,2 mln. aan liquide middelen eind 2023). Vanuit het financieringsbeleid gaan we uit van onderstaande uitgangspunten. Eventuele afwijkingen dienen in het transactievoorstel te worden toegelicht. Fixe leningen € 10 t/m € 15 mln. per lening Lange looptijden met vervalljaren 2055, 2062, 2064/2065, 2067/2068 en 2070/2071 en 2073. Kortere looptijden met vervalljaren 2028, 2031 en 2033. De keuze van de looptijden zijn mede afhankelijk van de marktomstandigheden in aanloop naar en ten tijde van de transactie.</p>	
2	<p>Spreadherziening De afgelopen jaren heeft Actium een aantal leningen afgesloten waarbij de spread (=aanvullende rente) over een aantal jaren wordt herzien, terwijl de basisrente een langere (rentevast) periode heeft of aan de Euribor is gekoppeld. Voor 2023 is de herziening voor een volume van € 42 mln. voorzien.</p>	
3	<p>Financieringsbeleid Het huidige financieringsbeleid uit 2019 is eind 2022 geëvalueerd en getoetst. Op basis hiervan gaan we begin 2023 het financieringsbeleid op een aantal punten aanpassen.</p>	
4	<p>Treasury- en beleggingsstatuut Het huidige treasury- en beleggingsstatuut uit 2019 is eind 2022 geëvalueerd en getoetst. Op basis hiervan gaan we begin 2023 het treasury- en beleggingsstatuut op een aantal punten aanpassen.</p>	
5	<p>Ontwikkelingen treasury systemen In 2023 gaan we ons verder oriënteren naar mogelijkheden van treasury-systemen die er op de markt zijn om de kasstroomprognoses verder te automatiseren.</p>	



6	<p>Grote financieringsbehoefte</p> <p>We zien de komende jaren een grote financieringsbehoefte ontstaan. Dit kan in de toekomst problemen opleveren voor de LTV en de Solvabiliteit. Daarnaast kan een sterk stijgende rente bij een grote financieringsbehoefte al op korte termijn een behoorlijke impact hebben op de ICR. We gaan in kaart brengen hoe we vanuit treasury hier tegenaan kijken en welke grens we verantwoord vinden voor het risico dat we niet meer kunnen voldoen aan de ratio's van het WSW.</p>	
7	<p>Monitoring beoordelingskader Aw/WSW</p> <p>Monitoren van de uitkomsten van het beoordelingskader Aw/WSW op 3 onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Financiële continuïteit • Bedrijfsmodel • Governance & Organisatie 	
8	<p>Discontovoet beleidswaarde</p> <p>Een stijgende rente heeft met één tot twee jaar vertraging effect op de hoogte van de discontovoet. Deze discontovoet heeft grote impact op de beleidswaarde en dus ook op de investeringsruimte op de LTV. Vanuit treasury gaan we deze impact periodiek monitoren en rapporteren.</p>	
9	<p>Niet-Daeb</p> <p>Volgens raming heeft de niet-Daeb tak ultimo 2022 € 4,0 mln. aan liquide middelen beschikbaar. We gaan in 2023 vanuit treasury kijken naar de mogelijkheden om deze geldmiddelen in te zetten in de niet-Daeb tak of het overhevelen naar de Daeb-tak.</p>	



BIJLAGE 1 | KENGETALLEN BEGROTING 2023

KENGETAL	BEGROTING 2023
Huurachterstand	
Exclusief vertrokken bewoners	<0,30%
Huurderving (percentage van de huursom)	
Leegstand	0,75%
Huurgewenning	0,2%
Oninbaar	0,2%
Verkoop	0,1%
Project	0,4%
Verkopen	
Verkoopresultaat per woning (excl. boekwaarde)	€ 189k
Te verkopen woningen	67
Transformatieopgave SVB (aantallen)	
Sloop	0
Nieuwbouw	232
Netto bedrijfslasten per vhe (benchmarknorm)	€ 1.055
Ratio's	
ICR (norm min.1,4 norm Actium: min. 1,6)	2,15
Solvabiliteit beleidswaarde (norm min. 15%)	54,0%
Loan to Value beleidswaarde (norm max. 85% norm Actium: max. 77%)	42,5%
Dekkingsratio obv marktwaarde (norm max. 70%)	25,7%
Onderpandratio obv marktwaarde (norm max. 70%)	25,4%



BIJLAGE 2 | INVESTERINGSBEGROTING (BELEIDSWAARDE)

Jaar oplevering Project-nummer	Omschrijving	Oplever maand	Aantallen			(z 1.000)		(z 1.000)			Kasstromen (z 1.000)				
			Nwb	Renovatie/ Duurz	PO investering	Invest-kosten	Per VHE	Beleids waarde	ORT	ORT%	2023	2024	2025	2026	2027
2023															
VGO2049	Assen, Noorderpark, Complex 1023, Thorbeckela	10	80	0	0	18.193	227	7.327	10.866	60%	7.379	0	0	0	0
VGO2074	Assen, Noorderpark, Complex 1020, Albardastr_	12	35	0	0	7.407	212	2.908	4.499	61%	3.707	0	0	0	0
VGO2125	Assen, Noorderpark, Complex 1020 Thorbeckela	11	11	0	0	2.564	233	1.242	1.322	52%	1.163	0	0	0	0
VGO2126	Assen, Noorderpark, Complex 1023, Thorbeckela	12	60	0	0	13.770	230	5.745	8.025	58%	9.971	884	0	0	0
VGO2130	Assen, Kloosterakker Fase 1 (2023)	6	10	0	0	2.205	221	1.077	1.128	51%	1.256	0	0	0	0
VGO2131	Assen, Kloosterakker Fase 3 (2023)	12	11	0	0	2.629	239	1.185	1.444	55%	2.584	0	0	0	0
VGO2133	Noordenveld Norg Oosterveld (Fase 2 en 3) (202	10	8	0	0	1.830	229	861	969	53%	950	0	0	0	0
VGO2137	Hoogeveen, Pesse, Oostering (2023)	12	8	0	0	1.872	234	773	1.099	59%	1.002	167	0	0	0
VGO2140	De Wolden, Koekange Locatie de Meidoorn (20	12	6	0	0	1.434	239	580	854	60%	1.409	0	0	0	0
VGOxxxx	Nieuwbouw Woonwagens PMC 11 (2023)	12	3	0	0	870	290	281	589	68%	791	0	0	0	0
	Renovaties	0	0	309	0	17.218	56	1.648	15.570	90%	20.883	0	0	0	0
	Renovates Zorg	0	0	52	0	3.865	74				3.865	0	0	0	0
	PO investeringen	0	0	0	183	835	4,6				835	0	0	0	0
	overig en overloop	0	0	0	0	0	0		0		-101	0	0	0	0
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2023			232	361	183	74.692		23.627	46.365	68%	55.694	1.051	0	0	0
2024															
VGO2095	De Wijk, nieuwbouw 15 woningen Dunninghe	2	14	0	0	3.362	240	1.295	2.067	61%	2.267	766	0	0	0
VGO2050	Assen, Lariks, De Steiger (2024)	6	36	0	0	8.639	240	3.230	5.409	63%	3.652	4.059	0	0	0
VGO2061	Assen, Noorderpark, Noordermaat (2024)	6	40	0	0	8.939	223	3.589	5.350	60%	5.786	2.890	0	0	0
VGO2079	Assen, Lariks, Complex 1038, Aar_Delft_Stroom,	12	88	0	0	21.215	241	8.072	13.143	62%	0	4.067	1.133	0	0
VGO2101	Assen, Noorderpark, Maranathakerk PMC 2 (202	6	43	0	0	9.529	222	3.460	6.069	64%	4.497	4.043	0	0	0
VGO2121	Meppel, Het Vledder (Nijhuis) (2024)	7	75	0	0	17.676	236	6.935	10.741	61%	7.996	7.996	0	0	0
VGO2129	Diever Locatie Dingspelhuus (2024)	5	6	0	0	1.442	240	568	874	61%	860	556	0	0	0
VGO2133	Noordenveld Norg Oosterveld (Fase 2 en 3) (202	8	8	0	0	1.929	241	847	1.082	56%	0	1.726	0	0	0
VGO2138	Westerveld Dwingeloo Kerkpad (2024)	12	14	0	0	3.388	242	1.324	2.064	61%	311	3.020	0	0	0
VGO2146	Ooststellingwerf, Haule Dorpsstraat (2024)	12	4	0	0	968	242	391	577	60%	89	862	0	0	0
VGO2170	Midden-Drenthe, Bovensmilde, Burg. Weijerstraa	12	2	0	0	484	242	183	301	62%	0	432	0	0	0
VGOxxxx	Nieuwbouw Woonwagens PMC 11 (2024)	12	3	0	0	882	294	275	607	69%	0	803	0	0	0
	Renovaties	0	0	248	0	17.146	69	1.564	15.582	91%	0	17.146	0	0	0
	Renovates Zorg en woonwagens	0	0	75	0	3.513	47				0	3.513	0	0	0
	PO investeringen	0	0	0	3	8	2,7				0	8	0	0	0
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2024			333	323	3	99.120		31.733	63.866	68%	25.458	51.887	1.133	0	0

Jaar oplevering Project-nummer	Omschrijving	Oplever maand	Aantallen			€ 1.000		€ 1.000			Kasstromen (€ 1.000)				
			Nwb	Renovatie/ Duurz	PO investering	Invest-kosten	Per VHE	Beleids waarde	ORT	ORT%	2023	2024	2025	2026	2027
2025															
VGO2073	Assen, Assen-Oost, Complex 1006, Ronner_Lor	10	100	0	0	24.465	245	9.616	14.849	61%	548	11.887	11.011	0	0
VGO2079	Assen, Lariks, Complex 1038, Aar_Delft_Stroom,	12	24	0	0	5.897	246	2.308	3.589	61%	0	14.912	4.153	0	0
VGO2103	Assen, Kloosterakker (pilot Drenthe Woon Circu	7	32	0	0	7.903	247	3.077	4.826	61%	0	720	7.046	0	0
VGO2132	Assen, Centrum, Acomesa, Rolderstr / Overcingel	6	77	0	0	19.099	248	7.242	11.857	62%	0	1.562	17.210	0	0
VGO2135	De Wolden, Zuidwolde, Hoofdstraat locatie biblio	12	20	0	0	4.961	248	1.939	3.022	61%	0	406	4.470	0	0
VGO2136	Hoogeveen, Fluitenberg, Fluitenbergseweg (202	12	12	0	0	2.964	247	1.190	1.774	60%	0	270	2.642	0	0
VGO2142	Assen, Centrum Burg.Dreupplein 108 (Lidl), 16vh	12	45	0	0	10.833	241	3.998	6.835	63%	0	0	9.527	0	0
VGO2162	Westerveld, Vledder (locatie Borgstee) (2025)	12	6	0	0	1.482	247	595	887	60%	0	135	1.322	0	0
VGO2171	Ooststellingwerf, Haulerwijk, Leeksterweg, PMCS	12	15	0	0	3.647	243	1.536	2.111	58%	0	338	3.245	0	0
VGOxxxx	Nieuwbouw woonwagens PMC 11 (2025)	12	3	0	0	901	300	297	604	67%	0	0	819	0	0
	Fictief NB PMC 3 Midden-Drenthe (2025)	12	20	0	0	4.961	248	1.881	3.080	62%	0	406	4.470	0	0
	Fictief NB PMC 3 Ooststellingwerf (2025)	12	19	0	0	4.713	248	1.900	2.813	60%	0	385	4.247	0	0
	Nieuwbouw koop Hoogeveen Fluitenberg 12 koop	12	12	0	0	2.969	247	2.969	0	0%	0	0	-52	0	0
	Renovaties	0	0	242	0	18.812	78	1.906	16.906	90%	0	0	18.812	0	0
	Renovates Zorg en woonwagens	0	0	10	0	134	13				0	0	134	0	0
	PO investeringen	0	0	0	4	39	9,8				0	0	39	0	0
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2025			385	252	4	113.780		40.454	73.153	64%	548	31.021	89.095	0	0
2026															
VGO2084	Assen, Assen-Oost, Complex 1049, Zilver schoor	12	101	0	0	25.556	253	9.770	15.786	62%	0	0	1.639	23.025	0
VGO2086	Appelscha, Complex 2418, Smidslaantje (2026)	12	37	0	0	9.321	252	3.896	5.425	58%	0	0	722	8.311	0
VGO2141	De Wolden, Koekange, langedijk PMC 6 (2026)	12	10	0	0	2.520	252	1.082	1.438	57%	0	0	230	2.247	0
VGO2167	Ooststellingwerf Oosterwolde, Lange Kamp (202	12	5	0	0	1.260	252	527	733	58%	0	0	115	1.123	0
	Assen, Noorderpark, Nansenstraat TC1022, PMC	12	39	0	0	9.224	237	3.512	5.712	62%	0	0	449	8.228	0
	Fictief NB PMC 6 de Wolden (2026)	12	40	0	0	10.077	252	4.080	5.997	60%	0	0	919	8.985	0
	Fictief NB PMC 6 Midden-Drenthe (2026)	12	30	0	0	7.558	252	2.967	4.591	61%	0	0	690	6.738	0
	Fictief NB PMC 6 Ooststellingwerf (2026)	12	35	0	0	8.817	252	3.686	5.131	58%	0	0	804	7.862	0
	Renovaties	0	0	255	0	22.907	90	2.701	20.206	88%	0	0	0	22.907	0
	Renovates Zorg en woonwagens	0	0	10	0	137	14				0	0	0	137	0
	PO investeringen	0	0	0	15	715	48				0	0	0	715	0
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2026			297	265	15	98.092		32.221	39.682	67%	0	0	5.568	90.278	0

Jaar oplevering Project-nummer	Omschrijving	Oplever maand	Aantallen			(x 1.000)		(x 1.000)			Kasstromen (x 1.000)				
			Nwb	Renovatie/ Duurz	PO investering	Invest-kosten	Per VHE	Beleids waarde	ORT	ORT%	2023	2024	2025	2026	2027
2027															
VGO2080	Assen, Lariks, Complex 1039, v Prinsterer_Proos	12	62	0	0	15.876	255	6.819	9.057	57%	0	0	0	1.572	14.147
VGO2081	Assen, Lariks, Complex 1043, Zuidenveld, PMCS	12	58	0	0	14.801	273	5.985	8.816	60%	0	0	0	1.254	13.184
VGO2145	Meppel, Centrum Eendrachtstraat 28 (politiebur	12	57	0	0	15.541	259	5.704	9.837	63%	0	0	0	0	13.281
VGO2161	Assen, Centrum, Havenkade (2027)	12	20	0	0	5.171	257	1.942	3.229	62%	0	0	0	422	4.660
VGO2164	Ooststellingwerf Donkerbroek (2027)	12	10	0	0	2.574	257	1.057	1.517	59%	0	0	0	234	2.296
VGO2165	Ooststellingwerf Olderberkoop (2027)	12	5	0	0	1.287	257	528	759	59%	0	0	0	117	1.148
VGO2166	Ooststellingwerf Makkinga (2027)	12	10	0	0	2.574	257	1.057	1.517	59%	0	0	0	234	2.296
VGO2168	Ooststellingwerf Oosterwolde Lange Kamp 18 w	12	18	0	0	4.634	259	1.902	2.732	59%	0	0	0	422	4.132
	Fictief NB PMC 3 Noordenveld (2027)	12	26	0	0	6.722	249	2.543	4.179	62%	0	0	0	549	6.058
	Fictief NB PMC 5 de Wolden (2027)	12	35	0	0	8.708	249	3.583	5.125	59%	0	0	0	821	7.732
	Fictief NB PMC 5 Hoogeveen (2027)	12	9	0	0	2.239	249	921	1.318	59%	0	0	0	211	1.988
	Fictief NB PMC 5 Midden-Drenthe (2027)	12	19	0	0	4.727	249	1.886	2.841	60%	0	0	0	445	4.198
	Fictief NB PMC 5 Ooststellingwerf (2027)	12	25	0	0	6.220	257	2.642	3.578	58%	0	0	0	586	5.523
	Fictief NB PMC 6 Westerveld (2027)	0	50	0	0	12.871	110	5.119	7.752	60%	0	0	0	1.172	11.478
	Renovaties	0	0	191	0	21.048	14	2.214	18.834	89%	0	0	0	0	21.048
	Renovates Zorg en woonwagens	0	0	10	0	140	0				0	0	0	0	140
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2027			404	201	0	125.133		43.902	41.643	65%	0	0	0	8.039	113.309
TOTAAL			1651	1402	205	510.817		171.937	264.709	66%	81.700	83.959	95.795	98.317	113.309

BIJLAGE 3 | PARAMETERS MEERJARENBEGROTING 2023

OMSCHRIJVING	MJB 2023-2027	MJB 2022-2026
Jaarlijkse huursomstijging	Exclusief harmonisatie	Exclusief harmonisatie
2022	0	2,00%
2023*	2,30%	1,70%
2024	3,40%	1,50%
2025	2,40%	1,50%
2026	1,30%	1,50%
2027	1,40%	1,50%
2028	2,00%	2,00%
*	exclusief verlaging 25% naar normhuur € 550	2,0%
Mutatiegraad woningen	5-jaars gemiddelde basis marktwaarde	5-jaars gemiddelde basis marktwaarde
2023 e.v.		
Inflatie		
2022	8,00%	1,70%
2023	4,20%	1,50%
2024	2,40%	1,50%
2025	1,70%	1,50%
2026	1,30%	1,50%
2027	1,40%	2,00%
2028e.v.	2,00%	2,00%
Stijging loonkosten		
2022	2,80%	1,70%
2023	3,90%	1,80%
2024	2,90%	1,80%
2025	2,20%	1,90%
2026	1,90%	1,90%
2027	2,00%	2,50%
2028 e.v.	2,50%	2,50%
Stijging onderhoudslasten/bouwindex		
2022	8,00%	onderhoud 3,00%/ bouw 1,50%
2023	4,50%	1,90%
2024	1,40%	1,90%
2025	2,10%	1,90%
2026	2,00%	2,10%
2027	2,20%	2,50%
2028 e.v.	2,50%	2,50%

HRIJVING	OMSC	MJB 2023-2027	MJB 2022-2026
Rente herfinanciering lang			
2023		2,30%	0,85%
2024		2,20%	0,95%
2025		2,15%	0,95%
2026		2,15%	1,05%
2027		2,15%	1,12%
Rente herfinanciering kort			
2023		1,45%	-0,41%
2024		1,37%	-0,38%
2025		1,40%	-0,36%
2026		1,33%	-0,17%
2027		1,21%	0,10%
Levensduur			
Woningen		80 jaar	80 jaar
Zorg		30 jaar	30 jaar
Verhuurdersheffing			
		% van de WOZ	% van de WOZ
2023		nvt	0,46%
2024		nvt	0,46%
2025		nvt	0,46%
2026		nvt	0,46%
2027		nvt	
WSW obligoheffing			
		jaarlijks 0,167%	5 jaar 0,167%



BIJLAGE 4 | BALANS EN KASSTROOM NIET-DAEB

Balans Niet DAEB (bedragen x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	12.662	13.093	13.407	13.635	13.688
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.655	7.655	7.655	7.655	7.655
Totaal van vastgoedbeleggingen	20.317	20.748	21.062	21.290	21.343
Financiële vaste activa					
Latente belastingvordering	148	147	147	147	146
Leningen u/g	421	421	421	421	421
Totaal van financiële vaste activa	569	568	568	568	567
Totaal van vaste activa	20.886	21.316	21.630	21.858	21.910
Vlottende Activa					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop	703	703	703	703	703
Overige voorraden	5	5	5	5	5
Totaal van voorraden	708	708	708	708	708
Vorderingen					
Huurdebiteuren	14	15	15	16	16
Overige vorderingen	3	3	3	3	3
Overlopende activa	10	10	10	10	10
Totaal van vorderingen	27	28	28	29	29
Liquide middelen	4.230	4.382	4.709	4.873	4.555
Totaal van vlottende activa	4.965	5.118	5.445	5.610	5.292
TOTAAL ACTIVA	25.851	26.434	27.075	27.468	27.202
Balans (bedragen x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Overige reserves	16.840	17.065	17.420	17.894	18.155
Herwaarderingsreserve	1076	1321	1549	1717	1847
Jaarresultaat boekjaar	470	583	641	392	-265
Totaal van eigen vermogen	18.386	18.969	19.610	20.003	19.737
Voorzieningen					
Overige voorzieningen	9	9	9	9	9
Totaal van voorzieningen	9	9	9	9	9
Langlopende schulden					
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	7.369	7.369	7.369	7.369	7.369
Totaal van langlopende schulden	7.369	7.369	7.369	7.369	7.369
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	21	21	21	21	21
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	20	20	20	20	20
Overige schulden	2	2	2	2	2
Overlopende passiva	44	44	44	44	44
Totaal van kortlopende schulden	87	87	87	87	87
TOTAAL PASSIVA	25.851	26.434	27.075	27.468	27.202

Bedragen x €1.000	Prognose 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huren	734	954	1.003	1.035	1.057	1.067
Vergoedingen	16	17	18	19	19	19
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	3	2	2	2	2	2
Renteontvangsten	2	61	59	64	64	57
Saldo ingaande kasstromen	755	1.034	1.082	1.120	1.142	1.145
Uitgaven:						
Betalingen ten behoeve van werknemers	200	245	242	245	249	251
<i>Lonen en salarissen</i>	125	161	164	166	169	170
<i>Sociale lasten</i>	21	24	25	25	25	26
<i>Pensioenlasten</i>	16	20	20	21	21	21
<i>Uitzendkrachten en stagiaires</i>	24	16	9	9	10	10
<i>Opleidingen inclusief ILOB</i>	4	6	6	6	6	6
<i>Overige personeelskosten</i>	10	18	18	18	18	18
Onderhoudsuitgaven	209	279	372	220	407	560
<i>Planmatig onderhoud</i>	55	113	204	48	231	382
<i>Contract onderhoud</i>	21	22	22	23	23	23
<i>Serviceonderhoud</i>	61	70	71	72	74	75
<i>Mutatieonderhoud</i>	81	85	86	88	90	91
<i>Overig OH / Verzekeringen en WMO</i>	8	8	8	9	9	9
<i>Onderhoudslasten werkapparaat</i>	-17	-19	-19	-20	-20	-20
Overige bedrijfsuitgaven	230	264	263	265	265	269
<i>Kosten RVC</i>	2	3	3	3	3	3
<i>Algemene kosten</i>	50	61	55	54	53	53
<i>Automatiseringskosten</i>	38	40	41	42	42	43
<i>Belasting en verzekering</i>	79	94	96	97	98	99
<i>Servicecontracten</i>	32	37	38	39	39	40
<i>Huisvestingskosten</i>	8	9	9	9	9	9
<i>Overige bedrijfslasten</i>	21	20	21	21	21	22
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0
Betaalde interest en overige financieringskosten	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	30	64	53	114	57	17
Saldo uitgaande kasstromen	669	852	930	844	978	1.097
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	86	182	152	276	164	48
(Des)investeringsactiviteiten						
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom						366
Geactiveerde productie				-51		
Sloop						
Transactie Woonconcept	5.392	0	0	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA en vastgoedbeleggingen	5.392	0	0	-51	0	366
Toename (afname) van geldmiddelen	-5.306	182	152	327	164	-318
Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.354	4.048	4.230	4.382	4.709	4.873
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.048	4.230	4.382	4.709	4.873	4.555



BIJLAGE 5 | PERSONEELSBEZETTING IN FTE 2023

Inclusief inhuur

Sector/Functie	Begrote bezetting 2022 medewerkers in dienst	Begrote bezetting 2022 inleenkrachten	Begrote bezetting 2023 medewerkers in dienst	Begrote bezetting 2023 inleenkrachten
Directie				
10001 Directeur	1,00		1,00	0,50
11001 Controller	0,89		0,89	
Totaal directie	1,89	0,00	1,89	0,50
Klant & Strategie				
20002 Manager klant en strategie	1,00		1,00	
20003 Medewerker verkoop	1,67		1,67	
20004 Medewerker VVE	0,78		1,00	
21002 Senior Adviseur Strategie & Beleid	1,00		1,00	
21003 Adviseur Strategie en Beleid	5,29		4,89	
23007 Teammanager klant	1,00		1,50	
23002 Medewerker klant	20,91	3,50	27,83	1,00
22004 Teammanager wijken	1,00		1,00	
22002 Programmaleider wijken	1,00		2,00	
Gebiedsregisseur			1,00	
Projectleider wijken			1,00	
22010 Gebiedscoördinator wijken	2,30		2,90	
22005 Wijkconsulent	8,60		8,00	
22003 Projectmedewerker wijken	2,00		2,00	
22011 projectmedewerker langer thuis wonen	0,89		0,89	
22012 Seniorenmakelaar	1,00		1,00	
22008 Consulent huurbetaling	3,22		3,22	
22009 Medewerker buurtbeheer	2,00		2,00	
24005 Teammanager serviceonderhoud	1,00		1,00	0,89
24004 Opzichter serviceonderhoud	4,00		4,00	
Medewerker ondersteuning	0,67		1,00	
24007 Woninginspecteur	5,50		5,75	
24002 Magazijnbeheerder	1,00		1,00	
24003 Medewerker bevoorrading	1,00		1,00	
24001 Allround vakman	17,00		17,00	
24006 Vakman	2,00		2,00	
Totaal klant & strategie	85,83	3,50	96,65	1,89

Sector/Functie	Begrote bezetting 2022 medewerkers in dienst	Begrote bezetting 2022 inleenkrachten	Begrote bezetting 2023 medewerkers in dienst	Begrote bezetting 2023 inleenkrachten
Vastgoed				
30001 Manager vastgoed	1,00		1,00	
31002 Stafmedewerker	1,00		1,00	
30003 Dataspecialist vastgoed	1,00		1,00	
31004 Vastgoed ontwikkelaar	1,10		1,10	
31009 Vastgoedadviseur	2,00	1,00	3,00	
Vastgoedcontroller	1,00		1,00	
Inkoopmanager			1,00	
Teammanager Vastgoedrealisatie		1,00	1,00	
32011 Projectleider	4,00		5,40	
32012 Opzichter nieuwbouw	3,00		3,00	
32001 Medewerker planmatig onderhoud	1,00		1,00	
32007 Werkvoorbereider planmatig onderhoud	2,00		3,00	
32008 Medewerker projectadministratie	0,00		1,00	
32002 Medewerker technische projectadministratie	0,50		0,00	
32003 Opzichter planmatig onderhoud	3,50	1,00	3,50	0,50
32004 Opzichter planmatig onderhoud	2,00		1,00	
32005 Contractbeheerder	1,00		1,00	
32013 Adviseur installatietechniek	1,00		1,00	1,00
Totaal vastgoed	25,10	3,00	30,00	1,50
Finance & Control				
40001 Manager finance en control	1,00		1,00	
42001 Adviseur planning & control	3,28		2,78	
41004 Teammanager financien	1,00		1,00	
41002 Medewerker financiële administratie	2,83		5,09	
41001 Medewerker financiële administratie	2,50			
41003 Medewerker financieel beheer	4,44		4,44	
51006 Teammanager ICT		1,00	0,90	0,25
51003 Medewerker ICT business development	1,89	1,00	4,50	1,25
51004 Medewerker ICT service en beheer	1,50	0,89	1,50	
51005 Senior medewerker ICT service en beheer	1,89		1,89	
51001 Medewerker DIV A	0,67		0,67	
Totaal finance & control	21,00	2,89	23,77	1,50

Sector/Functie	Begrote bezetting 2022 medewerkers in dienst	Begrote bezetting 2022 inleenkrachten	Begrote bezetting 2023 medewerkers in dienst	Begrote bezetting 2023 inleenkrachten
Bedrijfsdiensten				
50001 Manager bedrijfsdiensten	1,00			
52013 Organisatieadviseur	1,00		1,00	
52009 Teammanager stafdiensten	0,89		0,89	
52006 Medewerker facilitaire zaken	1,56		2,70	
52008 Medewerker dienstverlening & ondersteuning	0,84		0,84	
52005 Managementassistente	2,00	0,60	3,00	
Ondersteuner stafdiensten (HRM, Communicatie)	0,67			
52001 Adviseur communicatie	3,00	0,35	1,78	0,22
52002 Adviseur HRM	0,89		2,78	0,80
52011 Medewerker juridische zaken	0,78		0,78	
52010 Adviseur kennis, kwaliteit en ketensamenwerking	0,89		0,89	
52012 Junior Adviseur HRM	0,89		0,00	
Kwartiermaker dienstverlening	0,89			
52014 Corporate Adviseur Communicatie			1,00	
Totaal bedrijfsdiensten	15,30	0,95	15,66	1,02
Totaal Actium	149,12	10,34	167,97	6,41
	159,46		174,38	

