Jaarplan 2024

Inclusief financiële meerjarenbegroting 2024-2028

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.

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

In 2024 gaan we door met het verduurzamen van bestaande huizen en met 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. Ook hier zien we de nodige uitdagingen om het werk gedaan te krijgen. Personeelstekorten in zowel de bouwsector, bij gemeenten en bij netwerkbeheerders leveren vaak vertraging op, evenals toenemende regeldruk.

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. In 2022 zijn er Nationale Prestatieafspraken gemaakt en in 2023 zijn er regionale woondeals gesloten in Drenthe en Friesland met gemeenten en provincies. Al deze afspraken hebben een basis gekregen in dit jaarplan en in onze begroting. Verderop in het jaarplan leggen we uit hoe we invulling hebben gegeven aan de verschillende prestatieafspraken.

Focus 2024

Actium is een vernieuwende organisatie met veel lerend vermogen. We merken ook dat het belangrijk is om nieuwe ontwikkelingen goed te borgen in een organisatie. Daarom hebben we een aantal prioriteiten benoemd voor 2024 die zich richten op het koesteren van wat goed gaat en implementeren en borgen van wat we ontwikkeld hebben. Daarnaast blijft onze aandacht gaan naar het realiseren van onze opgaven, met naast nieuwbouw de uitvoering van het programma verduurzaming bestaand bezit. We zetten in op het versterken van samenwerken, leren en experimenteren op organisatiebrede thema's zoals dienstverlening, duurzaamheid, vastgoedsturing en wonen, welzijn en zorg.

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 er naar uit om in 2024 op een duurzame wijze te gaan voor ieder mens: met onze collega's, huurders en partners.

Melanie Maatman,
Directeur-bestuurder

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 5
2. Activiteiten 2024 8
3. Financieel kader 15
4. Prestatieafspraken 21
5. Verantwoordingsparagraaf 26
6. Risicoparagraaf 37
7. Begroting 2024 41
8. Meerjarenperspectief 2024-2028 53
9. Treasury jaarplan 57
BIJLAGE 1 | KENGETALLEN BEGROTING 2024 72
BIJLAGE 2 | INVESTERINGSBEGROTING (BELEIDSWAARDE) 73
BIJLAGE 3 | PARAMETERS MEERJARENBEGROTING 2024 76
BIJLAGE 4 | BALANS EN KASSTROOM NIET-DAEB 78
BIJLAGE 5 | PERSONEELSBEZETTING IN FTE 2024 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+ en Kaderbrief 2024

In 2021 hebben we onze strategische koers herijkt. De volledige koers staat op PIM en op onze website; https://www.actiumwonen.nl/media/1398/def-strategische-koers-web.pdf

Jaarlijks starten we de begrotingscyclus met het in kaart brengen van de externe ontwikkelingen via de DESTEP-methode. De uitkomsten van deze omgevingsanalyse gebruiken we voor het opstellen van de Kaderbrief 2024. 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 (ons vertrekpunt);
- dit hebben we (visie- en beleidsdocumenten en doelstellingen, als vertaling tussen strategie en operatie);
- focuspunten in 2024.

ONZE PLANNING & CONTROL CYCLUS

Strategische koers, kaderbrief, jaarplan, tertiaalrapportages & begroting

De Kaderbrief 2024 is het uitgangspunt voor de afdelingsjaarplannen 2024. 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 2024. 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 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 en de grotere rol van de provincie;
4. onvoldoende kwalitatieve en kwantitatieve bezetting, gebrek aan executiekracht;
5. het duurzaam verdienmodel.

In hoofdstuk 6 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 afdelingen Vastgoed, Wonen 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 2024

Waar gaan we in 2024 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

ONZE ACTIVITEITEN IN 2024

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 2024

- We meten (continu) hoe tevreden huurders zijn. Dit doen wij bij het betrekken en verlaten van de woning, bij het betalen van de huur, bij reparatieverzoeken, bij nieuwbouw en renovatie. We analyseren de uitkomsten en komen met verbeteringen. In 2024 hebben we extra oog voor het proces betrekken van de woning.
- We verbeteren en verbreden onze dienstverlening, onder andere door:
    - een pilot te starten waarbij we onze mutatiewerkzaamheden beter gaan afstemmen op de behoefte van de huurder. Ook verminderen we de mutatiekosten en de doorlooptijd van een mutatie;
    - huurders en woningzoekenden meer te ondersteunen door bijvoorbeeld extra maatwerk te bieden aan huurders en woningzoekenden die meer hulp nodig hebben;
    - te starten met het voeren van adviesgesprekken met woningzoekenden waarin we hen informeren over geschikte woningen en een voor hen passende leefomgeving;
    - ‘after sales’ gesprekken te voeren om meer in contact met huurders 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 en door nieuwe kanalen in te zetten zoals het gebruik van apps.
- We actualiseren onze visie op dienstverlening.
- We verminderen de doorlooptijd van reparatieverzoeken door in te zetten op one-time-fix en beter te monitoren op de doorlooptijd.
- We onderzoeken waar we nog meer pro-actief klantcontact kunnen hebben in plaats van reactief.
- We voeren een woonbelevingsonderzoek uit en gaan met de uitkomsten aan de slag.

GENOEG PASSENDE WONINGEN, EEN LEVEN LANG

Wij staan voor passend wonen, een leven lang. In een fijne woonomgeving. We zorgen ervoor dat je als huurder een woning vindt die bij je past. Waar je indien nodig ook zorg en ondersteuning kunt krijgen. Dit kan in de huidige woning zijn, die we kunnen aanpassen, of in een andere geschikte(re) woning. Wonen kan zelfstandig zijn, 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 2024

- In 2024 streven wij ernaar om de begrote aantallen nieuwbouw en renovatie te realiseren (100% realisatie index). Als ondergrens hanteren we 85% realisatie index op basis van de kasstroom. Daarvoor hebben we in 2023 onze executiekracht versterkt.
- We leveren 251 nieuwe sociale huurwoningen op. Daarvoor investeren we ruim € 65 miljoen.
- Om de beschikbaarheid van onze woningvoorraad te vergroten hebben we een tijdelijke verkoopstop in 2023/2024 ingevoerd. In sommige gevallen maken we toch de afweging om woningen te verkopen. We verwachten desondanks in 2024 voor € 1,2 miljoen aan woningen en andersoortig vastgoed te verkopen.
- 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 oplossingen en doelmatige benutting door minder leegstand.
- We nemen een standpunt in over hoe we meer proactief kunnen sturen op de verdeling van vrijkomende woningen onder de reguliere woningzoekenden, bijzondere doelgroepen, urgenten en woningen die (tijdelijk) benut worden voor projecten.
- We verlagen de mutatieleegstand naar maximaal 10 dagen. In 2023 betrof de gemiddelde leegstandsduur ongeveer 20 dagen.
- We bepalen hoeveel en welke tussenvormen van wonen en zorg we willen gaan bouwen. Daarvoor ontwikkelen we nieuwe PMC's (product markt combinaties) voor zorggeschikte woningen. We werken daarmee aan een geschiktere woningvoorraad voor huurders met mobiliteitsbeperkingen.

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 2024

- We wijzen minimaal 92,5% van de vrijgekomen woningen toe aan de primaire doelgroep.
- Minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden wijzen we passend toe.
- Per gemeente dient minimaal 80% van de nieuwbouw in 2024 bereikbaar te zijn voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep.
- We beperken het aantal ontruimingen op basis van huurachterstand tot een minimum. Daarvoor zetten we in op vroegsignalering, bevorderen we passend wonen en implementeren we Geldfit in de gemeenten waarin dit nog niet is gebeurd.
- Het kernteam Energiecrisis wordt ook in 2024 voortgezet in het kader van woonlastenverlichting en om het energieverbruik van bewoners verder te beperken door onder meer voorlichting en het toepassen van energiebesparende maatregelen.

- We zetten ons in voor woonlastenverlichting in samenwerking met partners. Onder meer door het bevorderen van duurzaam huurdersgedrag en bestrijding van (energie-)armoede door voorlichting- en bewustwordingscampagnes. We onderzoeken daarbij ook of we tot aanvaardbare woonlasten in plaats van een aanvaardbare huurprijs kunnen komen.
- Huurders worden geconfronteerd met hogere lasten voor onze collectieve installaties, schoonmaak- en groenonderhoud. In 2024 herstructureren we onze contracten en samenwerkingen met als doel inzicht, kostenreductie en effectievere dienstverlening. We onderzoeken of we onze collectieve installaties energiezuiniger kunnen laten functioneren (stookinstallaties, collectieve verlichting en pomp- en liftinstallaties).
- Collectieve energiecontracten worden opnieuw beoordeeld, waar nodig herzien en strakker gemonitord. Tegelijkertijd steven we naar meer kennis van en inzicht in dit proces, zodat we huurders beter kunnen informeren over hun afrekening. Bij nieuwe of gerenoveerde projecten wordt er al in het ontwerpstadium rekening gehouden met bijkomende woonlasten (servicekosten).

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 zoveel mogelijk 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. Dit conform de uitgangspunten uit onze duurzaamheidsvisie, ondersteund door de methode die de Naturel Step hanteert.

Hier maken we werk van in 2024

- In 2023 startten we met de voorbereiding en in 2024 starten we met de uitvoering van het programma Verduurzaming bestaand bezit. In 2024 verduurzamen we 339 woningen. Daarvoor investeren we circa € 35 miljoen.
- We besteden ca. € 32 miljoen (inclusief kosten eigen dienst) aan het onderhoud van onze woningen.
- We bundelen klant gestuurde verzoeken tot een werkstroom
- Deelname aan innovatieve woonontwikkelingen zoals Bouwstroom Noord wordt gecontinueerd en bij voldoende interessant aanbod uitgebreid met andere initiatieven.
- 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.

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 ertoe 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 de 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 2024

- We versterken woon-zorg-coalities, waarbij alle partijen zich even verantwoordelijk voelen en komen tot gezamenlijke ambities en uitvoeringsprogramma's.
- We implementeren de in 2023 opgestelde visie op leefbare en krachtige wijken en het bijbehorend uitvoeringsprogramma.
- We optimaliseren het interne proces van leefbaarheid door de signalering en doorverwijzing te verbeteren.
- We verhogen wooncomfort door ontmoetingsgericht te ontwerpen. We zorgen ervoor dat de eenzaamheid onder ouderen afneemt.
- We werken samen met gemeenten aan gebieds- en wijkvisies.
- We ontwikkelen zelf gebiedsstrategieën voor circa drie gebieden.
- We informeren, stimuleren en ondersteunen huurders bij het toepassen van klimaatvriendelijke principes die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de biodiversiteit en het tegengaan van hittestress en wateroverlast. Bij nieuwbouw nemen we dit standaard mee in het ontwerp.

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 2023.

Activiteiten 2024

- We gaan aan de slag met de uitkomsten van de RI&E en het medewerkersonderzoek.
- Iedere collega voert waardevolle gesprekken met zijn of haar leidinggevende over continue functie- en organisatieontwikkeling. Dit met als doel om een leven lang ontwikkelen te stimuleren, om zowel kwantitatief als kwalitatief de bezetting op peil te houden. Daarbij is expliciete aandacht voor digitale vaardigheden (SWAGG). Dit is een concreet voorbeeld van nieuwe benodigde kwaliteiten waarin we onze collega's scholen om ervoor te zorgen dat zij ook in de toekomst over de gewenste kwaliteiten beschikken.
- Ontwikkelen van een strategische leerlijn op organisatie, team en individueel niveau m.b.v. het leerplatform voor de corporaties.
- Veilige en toekomstgerichte ICT-architectuur.
- In 2024 wordt de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd.
- We herijken onze integriteitscode en besteden hier met de medewerkers aandacht aan.
- We organiseren activiteiten die gericht zijn op het versterken van de gewenste organisatiecultuur, waaronder voortzetting van het leiderschapsprogramma.
- We optimaliseren het gebruik van ons kantoor, passend bij hybride samenwerken.

WE ZIJN FINANCIEEL GEZOND

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

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

Activiteiten 2024

- De verwachte operationele kasstromen leiden in 2024 tot een Interest Coverage Ratio (ICR) van 2,21.
- Onze netto beïnvloedbare bedrijfslasten bedragen maximaal € 1.180 per verhuureenheid.
- We zorgen voor inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve meerjarenpersoneelsbepaling.
- We verlagen onze mutatiekosten met 35%, gecorrigeerd na inflatie.
- We streven naar het verlagen van de kosten van inhuur van personeel, waarbij we rekening houden met een acceptabele omvang om een flexibele schil aan te houden.

WE WERKEN ECOLOGISCH VERANTWOORD

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

Activiteiten 2024

- Groen en biodiversiteit (natuurinclusief) is structureel verankerd in ons kwaliteitsbeleid (ruimtelijk PVE). In 2024 maakt dit onderdeel uit van het vastgoed realisatieproces. We gaan uit van een goede balans tussen betaalbaarheid en duurzaamheid.
- We onderzoeken de mogelijkheden om te komen tot circulaire inkoop en verbruik van middelen voor onze bedrijfsvoering en tot vermindering van verbruik en afval (verbeteren in scheiden en circulair gebruik voor eigen dienst). Voor externe partijen streven we naar het behalen van ISO14001. Dit nemen we mee in de inkoopeisen. We onderzoeken of ook Actium kan voldoen aan certificering vereisten.
- We verduurzamen ons wagenpark.
- We registreren ons verbruik en CO_2-uitstoot voor zover we dat nog niet doen. In ieder geval registreren we onze vervoersbewegingen.
- We borgen het werken volgens de methode van The Natural Step (TNS) in onze processen. We actualiseren de duurzaamheidsdoelstellingen van onze duurzaamheidsvisie en onderzoeken of er een verbinding te maken is met Sustainability Goals van de Verenigde Naties. Voor de nieuwe medewerkers bieden wij een introductie van TNS aan.
- We delen onze duurzaamheidsvisie (waaronder de filosofie van TNS) met onze stakeholders en verplichten hen onder andere middels het inkoopproces hier actief een bijdrage aan te leveren.

3. FINANCIEEL KADER

3.1 INLEIDING

We hebben in 2023 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.

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 DAEB[1] 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.

[1] 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.

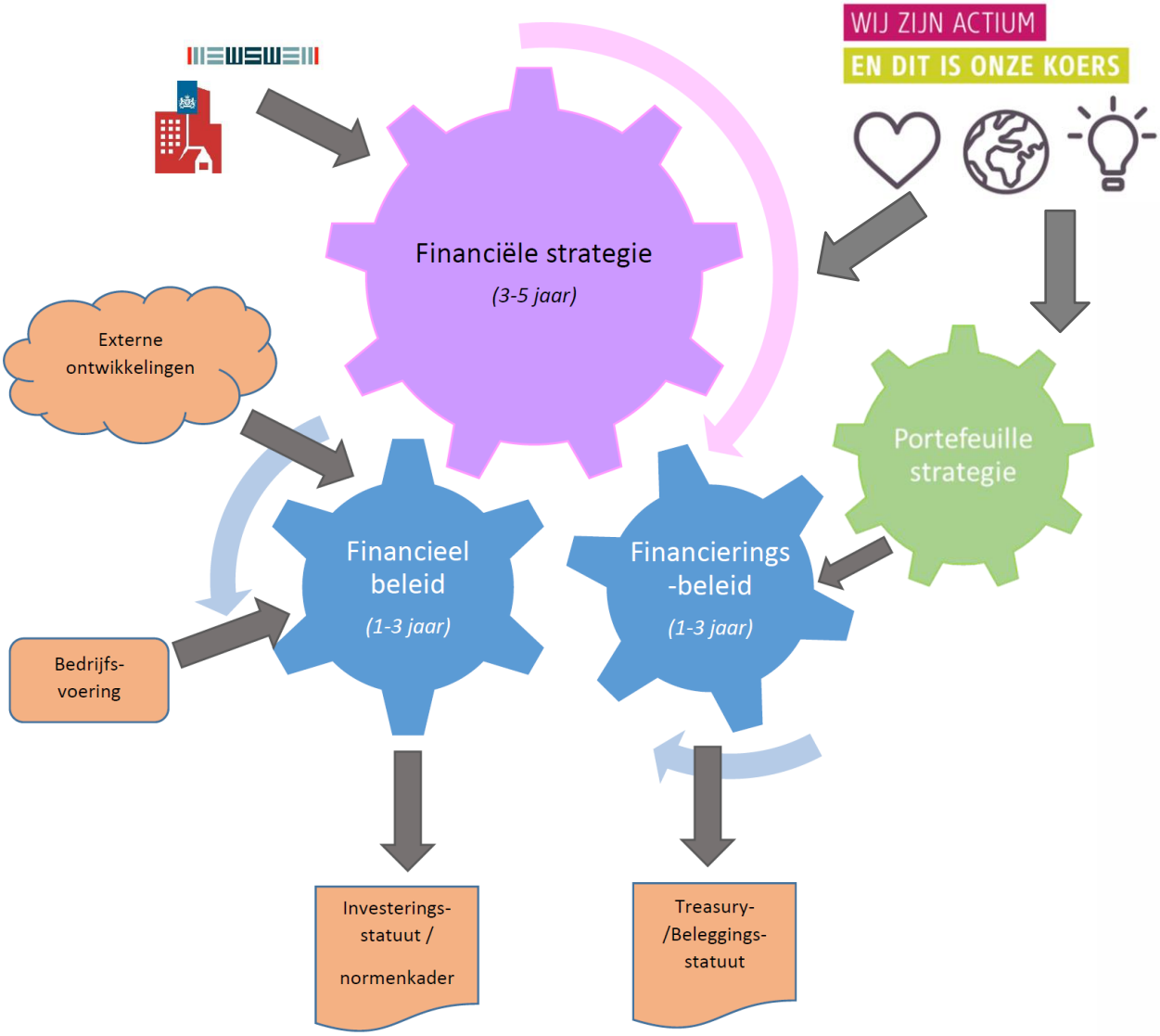
Het financieel beleid is enerzijds sturend. Anderzijds is het randvoorwaardelijk. Het financieel beleid verbindt al ons andere beleid, bijvoorbeeld op het gebied van investeringen, financiering, verhuur, onderhoud, duurzaamheid en organisatie. Daarnaast stelt het financiële kaders voor dat beleid en 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)[2] 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.

[2] 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.

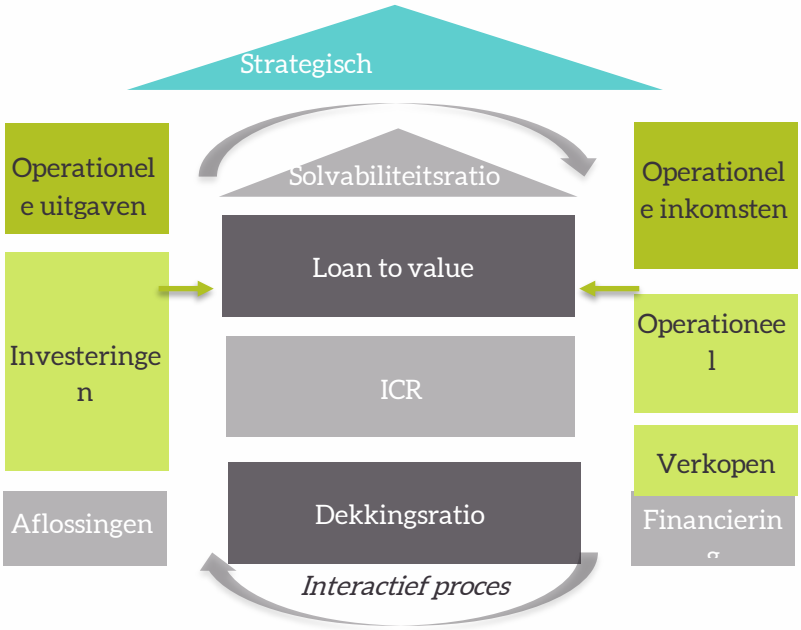
Met behulp van een strategisch beleidsinstrument streven we naar een maximale inzet van kasstromen om de gewenste vastgoedportefeuille en onze maatschappelijke doelen te realiseren. Vanuit de huidige portefeuille bepalen we welke portefeuillestrategie op complex en op totaalniveau nodig is voor de gewenste vastgoedportefeuille. Dit zetten we af tegen de kasstroomgrenzen. 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 2024 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 2023 herijkt.

	DAEB		niet-DAEB		Enkelvoudig/ geconsolideerd	
Definitie	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 80%	max 75%	max 75%	max 85%	max 80%
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. PRESTATIEAFSPRAKEN

Lokale Prestatieafspraken met gemeenten

Vanuit de Woningwet maken we jaarlijks prestatieafspraken met huurdersplatform MEVM, collegacorporaties 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 de meeste gemeenten hebben we actuele, meerjarige prestatieafspraken die zijn gebaseerd op actuele woonvisies. In de eerste helft van 2024 verwachten we nog twee sets aan afspraken te ondertekenen: in de gemeente Noordenveld en in de gemeente De Wolden. Dit komt tot stand in samenwerking met collega's van de betrokken afdelingen. De samenhang tussen prestatieafspraken, beleid en jaarplanactiviteiten wordt hierdoor gewaarborgd.

We zien wel verbeterpunten in de jaarlijkse cyclus van het evalueren, opstellen activiteitenoverzicht en het bijwerken van de meerjarige afspraken. We gaan daarom gebruik maken van de ruimte die de Woningwet biedt om het proces zo werkbaar mogelijk in te richten. Daarbij sluiten we beter aan op de begroting, hebben we een efficiëntere interne en externe samenwerking, en hebben we meer focus op de uitvoering van de afspraken.

In het jaarplan 2024 is er gekozen om de fictieve bouwopgave die aanvankelijk t/m 2030 stond ingerekend te temporiseren t/m 2032. Dat betekent dat in twee gemeenten de prestatieafspraken met betrekking tot beschikbaarheid niet worden gehaald: daarbij wordt de resterende opgave 1 jaar na de looptijd van de afspraken gerealiseerd.

Regionale woondeals met gemeenten en provincie

Eind 2023 zijn er in Drenthe en Friesland regionale woondeals gesloten. Die woondeals hebben als functie een brug te slaan tussen de landelijke en lokale volkshuisvestelijke opgave. Hierin is vastgelegd hoeveel (sociale) huurwoningen er in elke gemeente moeten komen, wat specifieke locaties daarvan zijn en welke randvoorwaarden er zijn. In de gemeenten waar Actium actief is wordt een significant deel van de opgave opgepakt. Deze opgave is gebaseerd op de geplande nieuwbouwaantallen van de corporaties, met daarbij nog een afslag om op het door de minister gewenste aantal uit te komen. Zo dragen we middels de voorliggende begroting afdoende bij aan de regionale woondeals. Hieronder is bij het thema 'beschikbaarheid' onder de Nationale Prestatieafspraken nader toegelicht in hoeverre wij hieraan bijdragen.

Nationale Prestatieafspraken

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 betaalbaarheid (forse huurmatiging), beschikbaarheid (verdubbeling woningbouwproductie), verduurzaming (versnelling) en 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.

Beschikbaarheid

In de periode t/m 2030 bouwen corporaties 250.000 sociale huurwoningen. Daarvoor worden afspraken gemaakt met de provincies: de regionale woondeals. Van de 13.000 woningen in Drenthe is het aandeel sociale huur opgeknipt in regio's. In de regio Noord is dit 1.242 sociale huurwoningen en in de regio Zuidwest 826. In Zuidoost Friesland (voor de gemeente Ooststellingwerf) is er geen concreet aantal sociale huurwoningen afgesproken.

	Assen	Noordenveld	De Wolden	Hoogeveen	Meppel	Midden-Drenthe	Westerveld	Ooststelling-werf
Sociale huur in regionale woondeals	685	172	85	306	307	110	13	PM
Nieuwbouw Actium	1380	46	112	22	130	39	89	502

In de gemeenten waar Actium de grootste corporatie is (Assen, De Wolden, Westerveld) voldoet zij ruimschoots aan de gestelde opgave. In Meppel, Noordenveld en Midden-Drenthe draagt Actium respectievelijk naar rato en naar afgesproken verdeling van werkgebied afdoende bij aan het invullen van de afspraken. In Hoogeveen is het bezit zeer beperkt en draagt zij relatief weinig bij. De voornaamste verantwoordelijkheid in deze gemeente ligt bij Domesta en Woonconcept.

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 ligt het aandeel sociale huur lager dan het generiek bedachte streefpercentage van 30%. De provincie, gemeenten en corporaties in het werkgebied van Actium constateren gezamenlijk dat het uitgangspunt voor het aandeel sociale huur in een gemeente zou moeten zijn dat er wordt aangesloten bij de aangetoonde lokale behoefte. De voorliggende begroting is gebaseerd op dat gezamenlijke uitgangspunt.

In de regio Noord en Zuidwest is afgesproken in totaal 417 middenhuurwoningen te bouwen. Daarvoor zetten zowel corporaties als marktpartijen zich in. Woningbouwcorporaties zetten zich primair in voor de sociale huursector. Actium heeft in de portefeuillestrategie dan ook vastgelegd dat zij zich primair richt op de huisvesting van inkomensgroepen met de laagste inkomens. In de praktijk betekent dit voldoende aanbod en realisatie van woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens. Actium heeft dan ook geen plannen voor de toevoeging van middenhuurwoningen.

Daarnaast is er afgesproken dat een deel van de nieuwbouwopgave wordt ingevuld door flexwoningen te realiseren op locaties waar reguliere woningbouw niet haalbaar is. Er is hier geen specifieke doelstelling op in de portefeuillestrategie, hoewel we de voordelen van flexwoningen erkennen. Er wordt daarom door Actium actief gekeken naar het inzetten van flexwoningen als onderdeel van de nieuwbouwopgave: in Appelscha al met concrete plannen, in Assen met vergevorderde plannen. In de begroting is er financiële ruimte gereserveerd voor andere plannen.

Verduurzaming

Er is, conform het Klimaatakkoord, afgesproken dat er geen CO2-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Dit is conform het duurzaamheidsbeleid en portefeuillestrategie. Daarnaast is er afgesproken dat corporaties het verlagen van milieudruk bij renovaties stimuleren, het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw stimuleren en bevorderen dat er circulair, industrieel en klimaatadaptief wordt gebouwd. Met de bestaande aanvullende duurzaamheidseisen op het gebied van nieuwbouw en de inzet op het gebied van circulair bouwen, heeft Actium hier al stappen in gezet. Er is nog wel behoefte om concretere kaders te ontwikkelen met betrekking tot het niveau van circulariteit en klimaatadaptatie bij renovatie en nieuwbouw.

Uiterlijk in 2028 mogen er geen EFG-labels meer verhuurd worden, m.u.v. monumenten en voor sloop aangemerkte woningen. Vrijwel alle complexen waarin woningen zitten die het pre-energielabel E, F en G hebben zijn opgenomen in de begroting met ofwel bijpassend renovatiepakket ofwel voorgenomen sloop-nieuwbouw en maken dus onderdeel uit van het jaarplan 2024.

Uiterlijk in 2030 moeten 450.000 sociale huurwoningen aardgasvrij zijn. Daarvoor zal er uiterlijk in 2024 zekerheid van de gemeente moeten zijn over de uitvoering van de transitievisie warmte. Dit laatste is niet het geval. In sommige wijken is er wel een richting, maar er zijn nog geen wijkuitvoeringsplannen. De verwachting is dat dit niet voor (alle) wijken, waar Actium bezit heeft, opgesteld zal zijn. Desalniettemin is er een forse inzet op het aardgasvrij maken van woningen. Als Actium haar relatieve aandeel oppakt, naar rato van de eigen ten opzichte van de totale woningvoorraad van woningcorporaties, betekent dit 2.970 woningen aardgasvrij in 2030. Op basis van geplande renovaties in het jaarplan 2024 neemt het aantal aardgasvrije woningen toe met 180. Daarnaast is er nog geplande nieuwbouw van circa 2.400 woningen inclusief fictieven (woningen waarvoor nog locaties gezocht moeten worden) die ook aardgasvrij worden opgeleverd. Dat telt op bij de 509 reeds aardgasvrije woningen. Daarmee komt het totaal uit op circa 3.100 en voldoet Actium aan de afspraak.

In 2030 moeten in totaal 650.000 sociale huurwoningen toekomstklaar geïsoleerd zijn volgens de Standaard. Ook sloop-nieuwbouw is hier onderdeel van. Doorvertaald naar Actium betekent dit 4.290 woningen toekomstklaar geïsoleerd in 2030. Voor de verduurzamingsopgave van de bestaande voorraad hanteert Actium renovatiepakketten die voldoen aan de isolatiestandaard. Op basis van geplande renovaties in het jaarplan 2024 zijn er in 2030 in totaal circa 3.200 woningen toekomstklaar geïsoleerd. Daarnaast is er nog geplande nieuwbouw van circa 2.400 woningen inclusief fictieven. In totaal zijn dat circa 5.600 woningen die toekomstklaar zijn geïsoleerd. Daarmee voldoet Actium ruimschoots aan de doelstelling.

Vanaf 2026 moet er een hybride warmtepomp of ander alternatief gebruikt worden als de CV-ketel moet worden vervangen. Corporaties werken vanaf 2023 al in de geest van de aangekondigde verplichting. Dit laatste blijkt in de praktijk lastig. De doorlooptijd tussen de vaststelling van de nationale prestatieafspraken, alle gevolgen daarvan en de vaststelling van de begroting 2024 biedt onvoldoende tijd om een zorgvuldige afweging te maken. De eerste stappen richting deze keuze zijn

wel al gezet, waarbij er oog is geweest voor zowel de organisatorische als de financiële implicaties. In het najaar van 2023 is er doorgesproken over de strategie, waarbij deze financieel onhaalbaar bleek. Daarom is ervoor gekozen om deze opgave vooralsnog niet in te rekenen in dit jaarplan. Hierbij is de maatschappelijke afweging gemaakt dat hybride warmtepompen relatief weinig bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen als de woning onvoldoende geïsoleerd wordt. Er is gekozen om de nadruk te leggen op de andere maatschappelijke opgaven die meer positieve impact voor de huurder hebben.

Betaalbaarheid

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 2024. De afgesproken huurverlaging is in 2023 reeds uitgevoerd.

Het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) neemt t/m 2025 niet af: minimaal 46% van de totale voorraad. Het prijspeil doorvertaald naar 2023 is € 575,03. Per 1/8/2023 heeft 73% van de totale voorraad van Actium een huurprijs onder dit prijspeil. Daarmee voldoet zij ruim aan de afspraak.

Om te borgen dat er op lokaal niveau voldoende sociale huurwoningen zijn met een betaalbare huur voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, moet dit in de prestatieafspraken worden vastgelegd op basis van de behoefte die blijkt uit de in 2024 verplichte woonzorgvisies. De gemeenten hebben dit nog niet vastgelegd: in veel gemeenten ontbreken nog woonzorgvisies. Dat maakt dat Actium hier vooralsnog niet actief gekwantificeerd op stuurt. Wel zijn er duidelijke kaders in de portefeuillestrategie opgenomen voor het aantal huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens en beide aftoppingsgrenzen. Deze grenzen worden ruimschoots gehaald.

Conform de afspraken voert Actium geen huurverhoging door na isolatie. Ook loopt zij voorop met de inzet van de seniorenmakelaar en is er de wens om dat de komende jaren uit te breiden naar meer gemeenten. De afspraak dat corporaties sociale koopwoningen via hun verkoopbeleid verkopen, door woningen met voorrang aan (zittende) huurders te verkopen, wordt vanwege de (gedeeltelijke) verkoopstop in 2024 maar beperkt gehaald.

Leefbaarheid

Vanaf 2026 zijn er geen woningen meer met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. De basiskwaliteit voor in exploitatie zijnde en voor verkoop gelabelde woningen van Actium is NEN2767 conditiescore 2. Afhankelijk van de complexbeheerstrategie mag de conditiescore dalen naar 3/4 bij voorlopig sloopbesluit en voorlopig renovatie groot. Bij een definitief sloopbesluit en definitief renovatiebesluit groot mag deze degraderen naar 4 en na uitverhuizing naar 5/6. Dit komt in de praktijk niet voor.

Er is afgesproken dat corporaties t/m 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in woningverbetering, met een focus op versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. 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. Er is geen specifiek

beleid dat is gericht op een versnelde aanpak van vocht- en schimmelproblematiek. Er is wel door opzichters geconstateerd dat hier beleid op gewenst is. Dit zal in 2024 opgepakt worden.

Corporaties trekken t/m 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra uit voor uitgaven als het realiseren van buurtkamers, activiteiten die bijdragen aan sociale samenhang en inzet van buurt- en wijkbeheer. Doorvertaald naar Actium betekent dit een extra investering van € 495.000 per jaar. De afspraken zijn in 2022 gemaakt. In het jaarverslag 2022 staat opgenomen dat Actium € 650.000,- uitgaf aan leefbaarheid. In het jaarplan 2023 is er € 800.000,- begroot. Het bedrag voor 2024 is in dezelfde orde van grootte. Daarnaast is er in 2023 extra geïnvesteerd in het aantal uren voor wijkbeheer en voor wijkconsulenten: beide met een volledige FTE. Indien het uitvoeringsprogramma van de nieuwe visie op leefbaarheid leidt tot extra uitgaven, zal dit in het volgende jaarplan verwerkt worden.

Corporaties zorgen ervoor dat er t/m 2030 versneld 50.000 eenheden worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen (zowel bestaande als nieuwbouw), waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn. Doorvertaald naar Actium betekent dit 330 extra eenheden in geclusterde woonvormen. In de portefeuillestrategie is het streven om het aantal geclusterde woonvormen uit te breiden opgenomen, maar is er geen kwantitatieve opgave aan gekoppeld. Dit is een aandachtspunt binnen de doorontwikkeling. Tot slot is er afgesproken dat corporaties t/m 2030 jaarlijks €40 miljoen investeren in het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Doorvertaald naar Actium betekent dit een investering van jaarlijks €265.000. Middels de sloop-nieuwbouwopgave, waarbij niet-nultredenwoningen worden gesloopt en nultredenwoningen worden toegevoegd, voldoet zij ruimschoots aan deze afspraak. Actium ziet dit als belangrijkste manier om het aandeel levensloopbestendige woningen te realiseren.

Samenhang afspraken en begroting

De gemeentelijke input met betrekking tot de aantallen te realiseren sociale huur per gemeente is vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken. De provinciale opgave is vastgelegd in de regionale woondeals. En de nationale prestatieafspraken zijn naar rato deels door te vertalen naar onze eigen organisatie. Zoals uit bovenstaande paragrafen blijkt, is er sprake van directe aansluiting tussen de afspraken op de verschillende bestuurslagen, het organisatiebeleid van Actium en daaruit voortvloeiend de voorliggende (meerjaren)begroting.

5. 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 is in het vorige hoofdstuk toegelicht, ook in relatie tot de regionale en de gemeentelijke prestatieafspraken. In dit hoofdstuk geven we 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. Daarnaast 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 waarderingsmethodieken en het eigen vermogen aan bod.

5.1 Realistische begroting

5.1.1 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, stond de afgelopen twee jaar 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; Programma verduurzaming bestaand bezit. 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 is 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 vertragingsrisico's kent.

5.1.2 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 met het inrekenen van de wensportefeuille, ondanks het afschaffen van de verhuurderheffing en uiteraard afhankelijk van voorkomende toekomstige ontwikkelingen, er vrijwel geen financiële ruimte is voor eventuele extra opgaven. Eventuele negatieve ontwikkelingen (zoals hogere rentestanden of sterke toename bouw- en onderhoudskosten bovenop de gehanteerde indexen), zullen indien nodig leiden tot bijsturing van onze plannen, waardoor de wensportefeuille onder druk komt te staan.

5.2 FINANCIËLE POSITIE EN KENGETALLEN

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

Financiële ratio's	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	2,21	2,18	2,12	2,14	1,69
Loan to Value (Beleidswaarde)	50,8%	54,3%	61,7%	67,5%	73,5%
Solvabiliteit (Beleidswaarde)	41,3%	35,7%	29,3%	24,7%	20,8%
Dekkingsratio (Marktwaarde)	31,7%	33,1%	37,0%	39,9%	42,8%
Onderpandratio (Marktwaarde)	31,5%	32,9%	36,9%	39,8%	42,8%

Het gewogen gemiddelde van de ICR over de komende vijf jaar is 2,14.

Uitgangspunten

De begroting is gemaakt op basis van de volgende uitgangspunten.

- Voor de reguliere huurverhoging is gerekend voor de jaren 2024 en 2025 met de maximale stijging cao-loonontwikkeling minus 0,5%.
- Economie conform leidraad Aw/WSW
- In afwijking van de leidraad Aw/WSW hanteren we voor de salariskosten een percentage van 8%, aansluitend op het laatste loonbod van de werkgevers.
- De overloop van planmatig onderhoud 2023 naar 2024 is € 1,5 mln.
- We verkopen in 2024 8 woningen daarna 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. Voor deze impactanalyse zijn de volgende scenario's uitgewerkt:

Scenario 1, Rente +1%

In dit scenario rekenen we door dat zowel de korte als de lange rente 1% 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. Hoewel we de Leidraad van Aw/WSW volgen qua rentepercentage in het basisscenario van deze begroting, is op basis van de huidige rentestanden dit scenario op het moment van begroten zeer realistisch.

Scenario 2, 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 3, Bouw- en onderhoudsindex +1%

In dit scenario rekenen we door dat de bouw- en onderhoudsindex 1% voor alle toekomstige jaren hoger is dan de leidraad voorschrijft.

Scenario 4, Lagere Huursomstijging voor 2024 en 2025

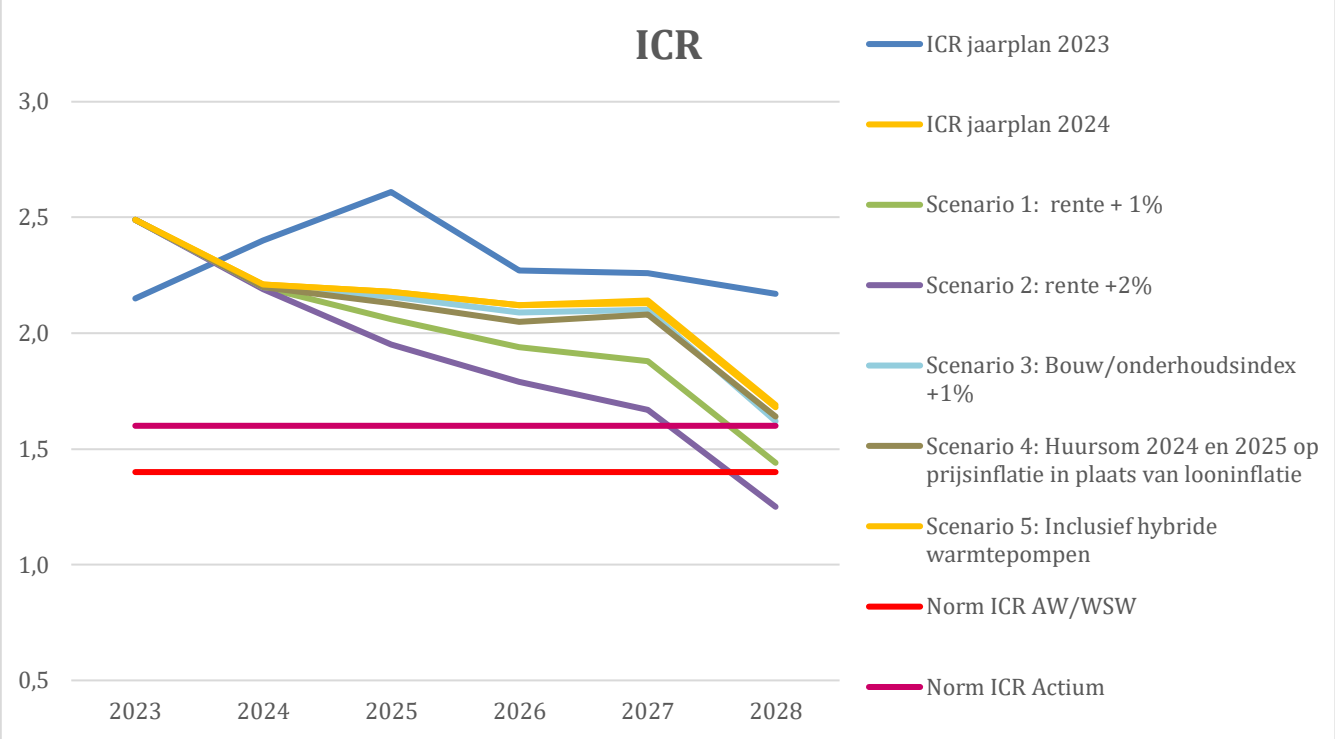
In dit scenario rekenen we door dat de huursomstijging voor 2024 en 2025 gebaseerd wordt op de prijsinflatie minus 0,5% (in plaats van gekoppeld aan de looninflatie).

Scenario 5, Vervanging CV-ketels door hybride warmtepompen met ingang van 2026

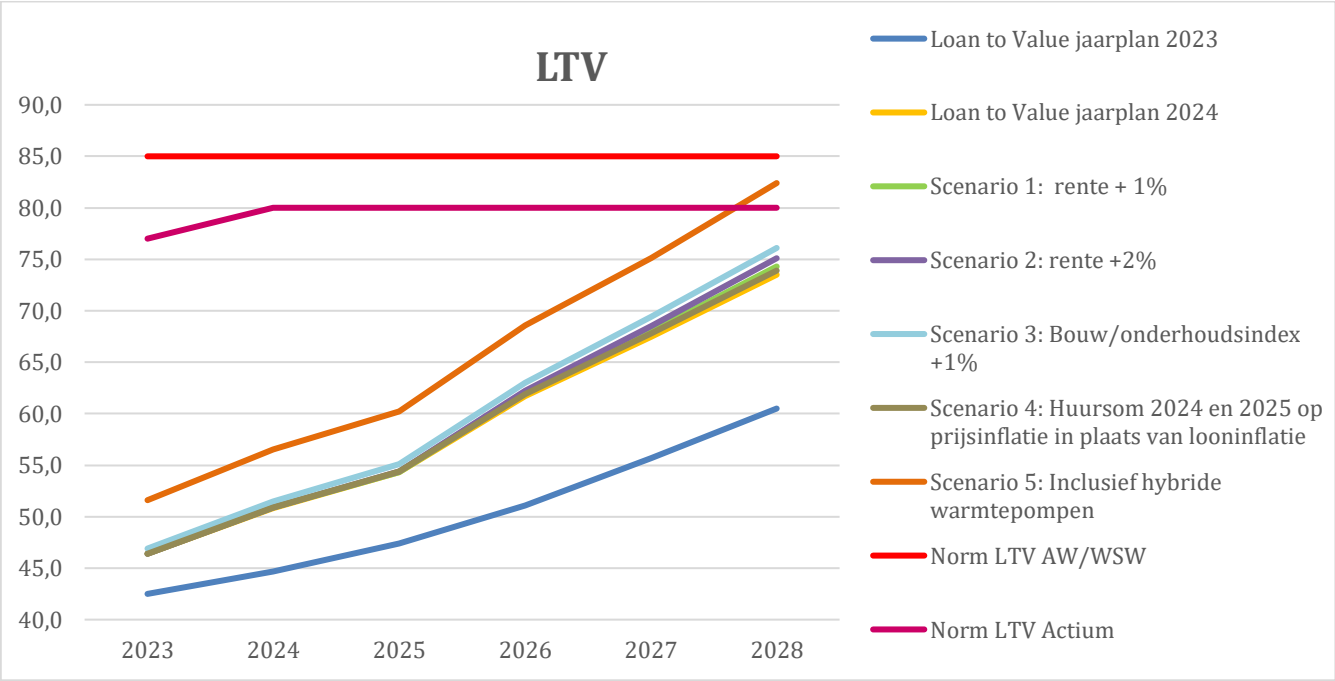
In dit scenario gaan we er vanuit dat CV-ketels, wanneer ze aan hun geplande vervanging toe zijn, vanaf 2026 worden vervangen door hybride warmtepompen in plaats van door een nieuwe CV-ketel. Dit sluit aan bij de prestatie-afspraken, echter zien we dit nog niet als wenselijke investering. De investering per pomp is vele malen hoger dan die van een CV-ketel. En zonder extra investeringen in de woning zal dit leiden tot hogere energielasten voor de bewoner.

De volgende grafieken laten de ontwikkeling zien van de kengetallen ICR, LTV, de solvabiliteit en de dekkingsratio voor de komende vijf jaar van de ingerekende meerjarenbegroting (het basisscenario) en voor alle genoemde overige scenario's.

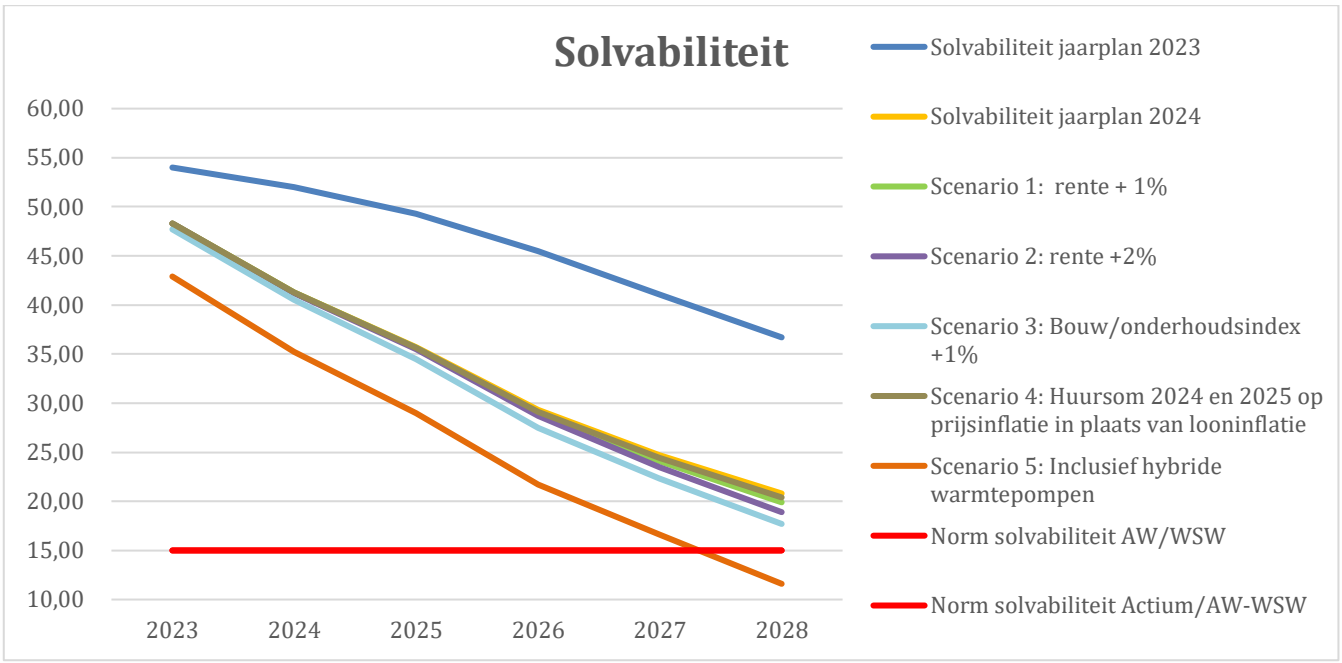
ICR



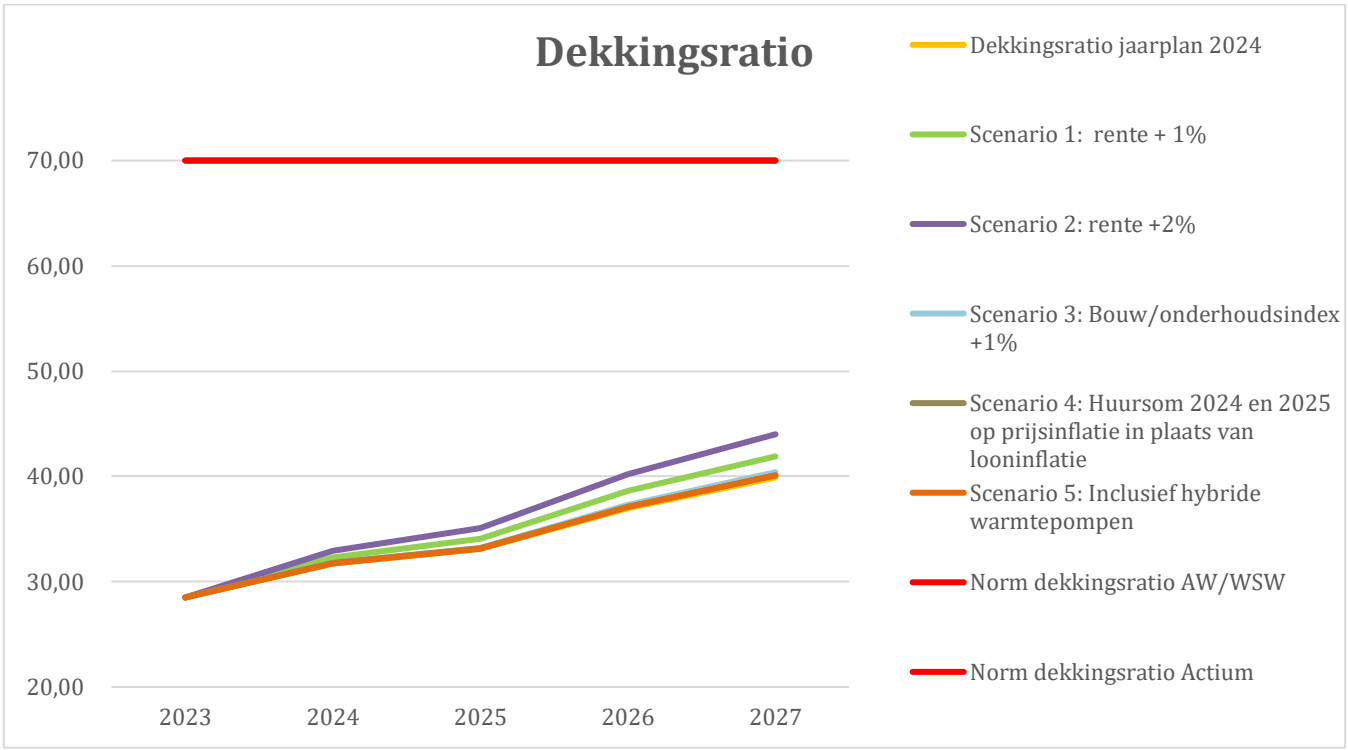
Loan to Value (LTV) beleidswaarde



Solvabiliteit (beleidswaarde)



Dekkingsratio (marktwaarde)



Conclusie

In veel scenario's voldoen we aan de norm voor de ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio tot en met 2028. Wel zien we dat met name niet-beïnvloedbare factoren die veelal door de economische situatie worden beïnvloed, zoals toename van rentepercentages, het grootste effect hebben op de ratio's. Wanneer de rente 1% hoger wordt dan de ingerekende rente conform de leidraad (en dat is op dit moment wel de huidige marktrente), dan zullen we in 2028 onder onze eigen signaleringsnorm van de ICR raken (zie ook scenario 1 en 2). Dit betekent dat we de rentestanden nauwlettend zullen blijven volgen en indien nodig gaan bijsturen.
De vervanging van CV-ketels door hybride warmtepompen vanaf 2026 zoals in de nationale prestatie-afspraken is vastgelegd, hebben we nog niet in de basisbegroting ingerekend. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat deze technische ingreep weliswaar tegemoetkomt aan het gasloos maken van ons bezit, maar een negatief effect heeft op de woonlasten door hoger energieverbruik. Wij overwegen daarom nog hoe wij deze afspraak zullen gaan uitwerken. Bovendien lijkt deze ingreep (zie scenario 5) ook financieel niet haalbaar in aanvulling op de rest van de opgaven. Bij dit scenario stijgt de LTV naar ruimt 82% (eigen norm 80%) en daalt de solvabiliteit naar 12% (eigen norm én norm Aw/WSW 15%).

Mocht het noodzakelijk worden om bij te sturen, dan hebben we een aantal mogelijkheden. De beïnvloedende maatregelen zijn hierna benoemd en enkele zijn ook doorgerekend in scenario's om inzicht te geven in de kwantitatieve effecten van eventuele bijstuurmogelijkheden.

Beïnvloedende maatregelen

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.

Kwantitatieve effecten beïnvloedbare scenario's

In onderstaande grafieken laten we zien wat de kwantitatieve effecten zijn van enkele voorgenoemde maatregelen. Daartoe zijn de volgende scenario's uitgewerkt.

Scenario 6, minder en/of vertragen van investeringen – beperking beschikbaarheid

In dit scenario verlagen we onze uitbreidingsambities met 20% in elke gemeente.

Scenario 7, minder en/of vertragen van investeringen door 30% minder investeringen in te rekenen - beperking beschikbaarheid

In dit scenario rekenen we de effecten in 30% lagere investeringen ten opzichte van het basisscenario.

Scenario 8, verlagen van de beheerlasten met € 50 per verhuureenheid

In dit scenario rekenen we normatief met lagere beheerlasten. We verlagen de norm van € 50 per verhuureenheid.

Scenario 9, Sloop/nieuwbouwplannen uitstellen – beperking kwaliteit

In dit scenario vertragen we de sloop/nieuwbouwplannen. Daarmee verlagen we de vernieuwing van ons bestaand bezit, waarmee de kwaliteit minder snel wordt verbeterd.

Scenario 10, Onderhoudskosten verlagen – beperking kwaliteit

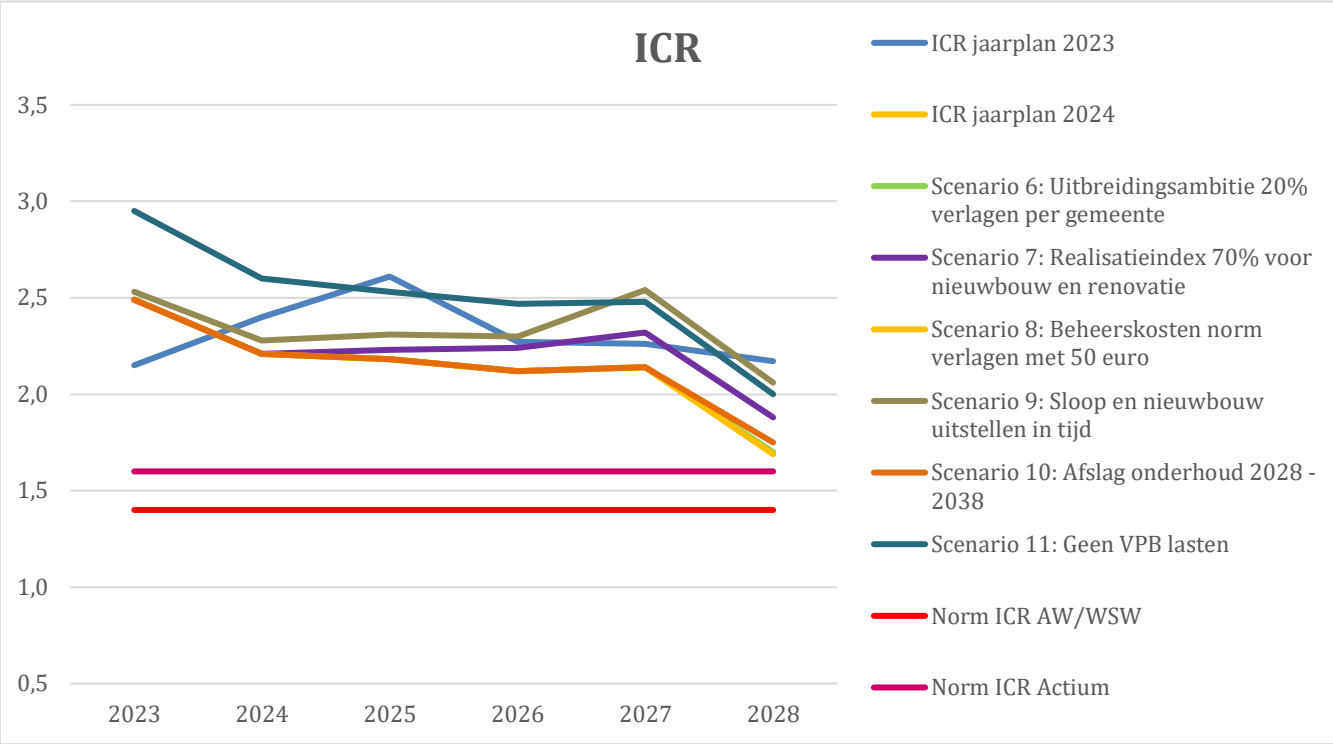
In dit scenario rekenen we een extra afslag in, waarmee de onderhoudskosten worden verlaagd. Ook dit geeft een verslechtering van de kwaliteit van ons bezit.

Scenario 11, Afschaffen VPB (vennootschapbelasting)

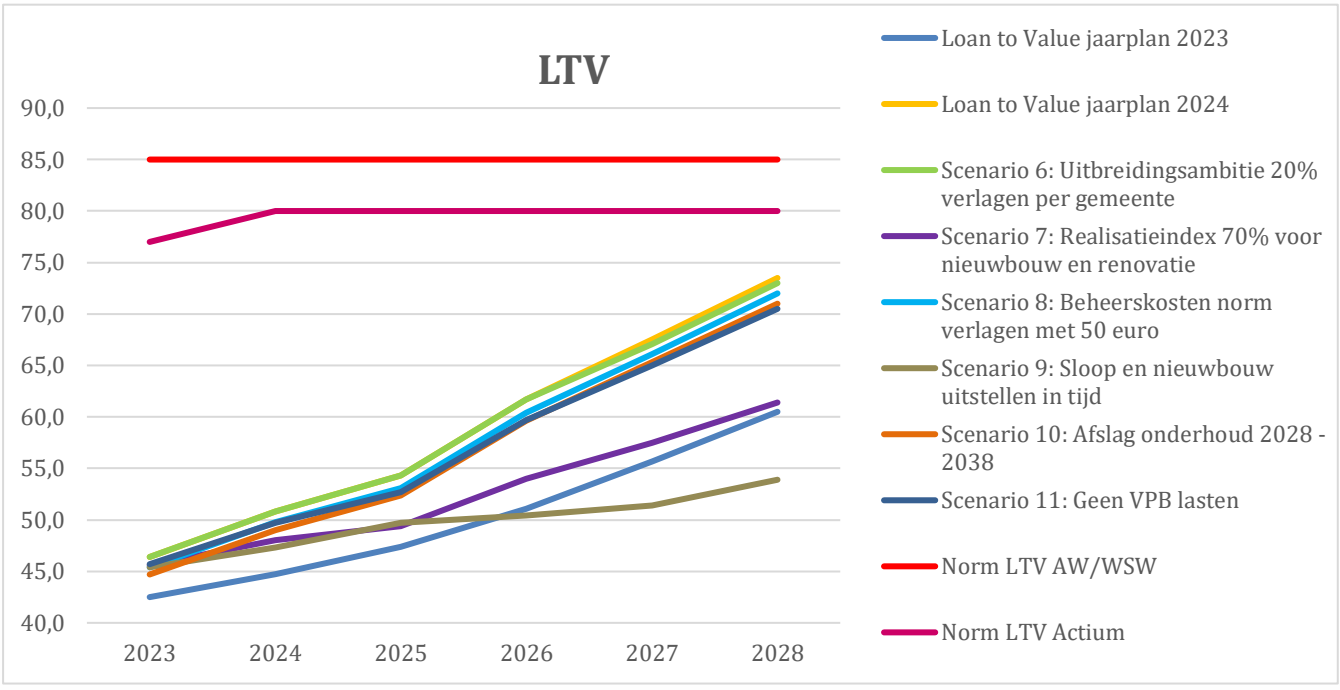
In dit scenario rekenen we door wat het financiële effect zou zijn, wanneer corporaties worden ontheven van het betalen van vennootschapsbelasting.

De kwantitatieve effecten van deze scenario's op de ratio's ICR en LTV zijn in de volgende onderstaande grafieken zichtbaar gemaakt.

ICR



Loan to Value (LTV) beleidswaarde



5.3 WAARDEONTWIKKELING VASTGOED EN VERMOGEN

WAARDEONTWIKKELING VASTGOED

Marktwaarde

De marktwaarde van onze activa in exploitatie zal ultimo 2024 € 2.221 mln bedragen. Deze berekening is gebaseerd op de basisvariant voor onze woningen, parkeerplaatsen en woonwagens, conform het handboek van 2022. Voor het overige bezit (BOG, MOG en ZOG) is de full versie gehanteerd.

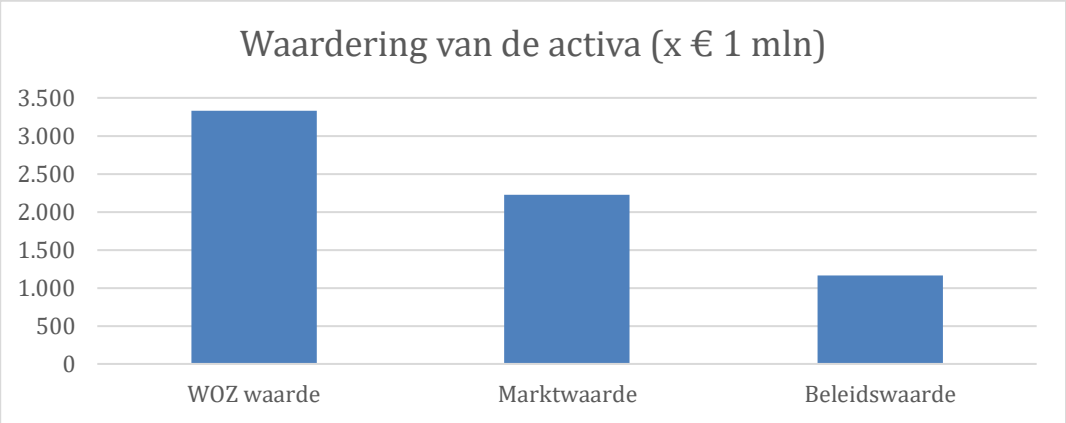
Beleidswaarde

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 2024 € 1.168 mln.

WOZ waarde

De WOZ waarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 3.333 mln.

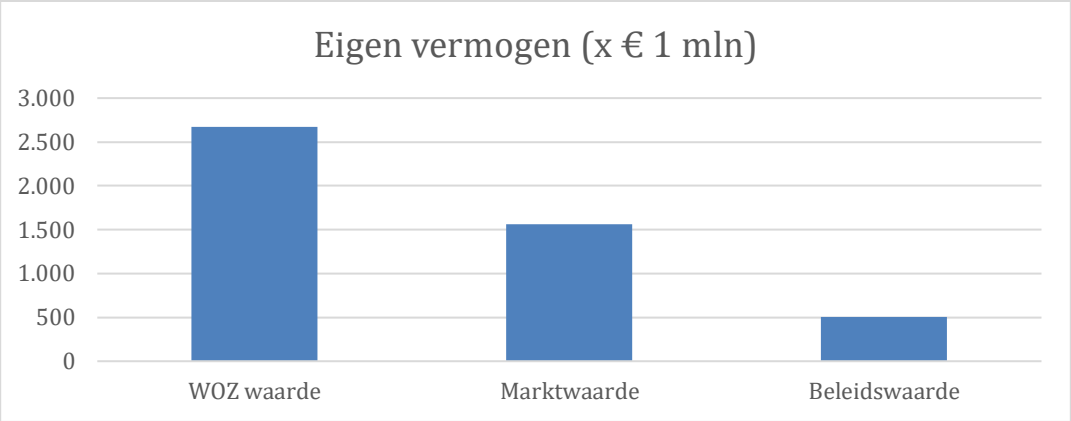
Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de waarderingen van de activa 2024 bij toepassing van de verschillende waarderingsmethodieken.



WAARDEONTWIKKELING VERMOGEN

Het eigen vermogen, gebaseerd op de waardering van de activa op de marktwaarde, zal ultimo 2024 uitkomen op € 1.562 mln.

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



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 € 1.056 mln. (€ 1.562 - € 506). Het verschil tussen het eigen vermogen op marktwaarde en beleidswaarde is onze maatschappelijke inbreng.

6. 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

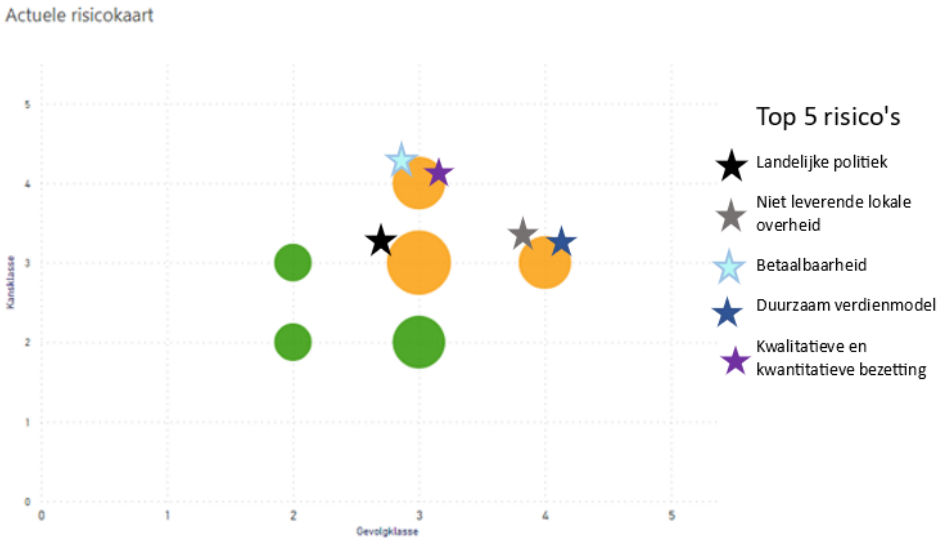
Risicobereidheid heeft te maken met de mate waarin we risico's willen lopen bij het realiseren van onze doelstellingen. Gezien onze maatschappelijke doelstellingen kiest Actium ervoor om een risicobewuste corporatie te zijn. Wij proberen risico's zoveel mogelijk te beperken, mits de (kosten van de) beheersmaatregelen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

6.1 OVERZICHT STRATEGISCHE RISICO'S

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

Risk gebeurtens	Risicoomschrijving
Onvoorspelbaarheid landelijke politiek	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 huurstijging/normhuren//huurtoeslag) en/of andere vormen van (solidariteits)heffingen . Stapeling van de maatschappelijke opgaven.
Niet leverende lokale overheid en grote rol provincie	NIET LEVERENDE LOKALE OVERHEID EN GROTE ROL PROVINCIE Een niet leverende lokale overheid (zoals kwaliteit, grondlocaties, procedures) en een grotere rol van de provincie die geen directe gesprekspartner is.
Kwalitatieve en kwantitatieve mismatch vraag en aanbod	MISMATCH VRAAG EN AANBOD Het woningaanbod sluit onvoldoende aan bij de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve vraag (mismatch vraag en aanbod, ander kwaliteitsniveau)
De betaalbaarheid van onze huren en de woonlasten komen onder druk.	BETAALBAARHEID De betaalbaarheid van onze huren en de woonlasten komen onder druk.
Het duurzaam bedrijfsmodel staat onder druk.	DUURZAAM BEDRIJFSMODEL - Niet realiseren van Investeringsopgaven, - stapeling van maatschappelijke opgaven en duurzaamheidsopgaven. - (her)financieringsrisico; - exploitatieresultaat staat onder druk.
Onvoldoende kwalitatieve en kwantitatieve bezetting en executiekracht	KWALITATIEVE EN KWANTITATIEVE BEZETTING Onvoldoende kwalitatieve en kwantitatieve bezetting, gebrek aan executiekracht.
Leefbaarheid van wijken gaat achteruit o.a. door toename kwetsbare huurders	LEEFBAARHEID WIJKEN / KWETSBARE HUURDERS Leefbaarheid van wijken gaat achteruit.
Onvoldoende afstemming tussen betrokken partijen t.a.v. de energietransitie	ENERGIETRANSITIE Onvoldoende professionele afstemming over de energietransitie met betrokken partijen
Informatiebeveiliging / schade aan data	INFORMATIEBEVEILIGING / SCHADE AAN DATA Schade aan data en informatiebeveiligingsissues, mogelijke datalekken, beschikbaarheid van systemen en data
Netwerkcorruptie - niet integer handelen	NETWERKCORRUPTIE Elkaar (ste lse lmatig) bevoordelen, anderen uitsluiten wat leidt tot niet integer handelen (bewust danwel onbewust).

De risico's zijn door het MT gescoord op kans en impact. Onderstaande risicokaart geeft de netto risico scores van de tien strategische risico's weer, waarbij de vijf belangrijkste risico's expliciet zijn benoemd.



6.2 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 er geen wijzigingen in de top vijf risico's, wel is het risico van het duurzaam bedrijfsmodel hoger ingeschat dan in voorgaand jaar.

ONVOORSPELBAARHEID LANDELIJKE POLITIEK

De onvoorspelbaarheid ten aanzien van de verplichte prestaties en wet- en regelgeving en de stapeling van opgaven 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.

NIET LEVERENDE LOKALE OVERHEID EN GROTERE ROL PROVINCIE

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) de stapeling van maatschappelijke opgaven en duurzaamheidsopgaven 3) het (her)financieringsrisico en 4) 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).

6.3 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 2024. Daarmee zijn in 2024 alle belangrijke 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 hebben we de stap naar dit meer gebruiksvriendelijker platform gemaakt voor wat betreft risicomanagement en de vastlegging van interne controles. Het gebruik van dit systeem moeten we nog meer onder de knie krijgen, de rapportage mogelijkheden zijn in ontwikkeling. Het risicomanagementbeleid zal in 2024 worden geactualiseerd.

7. BEGROTING 2024

7.1 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 2024 opgenomen (en geen winst- en verliesrekening).

7.2 ORGANISATIE

Onze doelen voor 2024 realiseren we samen. Met hoeveel collega's we dit gaan doen, leggen we vast in de begroting. Voor 2024 begroten wij een bezetting van 184,7 FTE, inclusief flexibele schil van 4,75 FTE en 2,82 FTE stagiairs. In 2024 is er een nieuwe organisatiestructuur vastgesteld, hierdoor hebben er een aantal verschuivingen plaatsgevonden.

Sector	*Begroting bezetting 2024*	*Begrote bezetting 2023*
Directie	6,78	2,39
Klant & strategie	65,47	98,54
Vastgoed	69,37	31,50
Bedrijfsvoering	43,08	41,95
Totaal	**184,70**	**174,38**

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.

7.3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

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 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huren	105.902	106.072	109.059
Vergoedingen	3.142	3.122	4.461
Overheidsontvangsten	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	140	142	144
Renteontvangsten	135	398	297
Saldo ingaande kasstromen	***109.319***	***109.734***	***113.961***
Uitgaven:			
Erfpacht	33	35	35
Betalingen ten behoeve van werknemers	15.093	16.411	17.575
Lonen en salarissen	9.948	9.775	11.578
Sociale lasten	1.501	1.501	1.864
Pensioenlasten	1.240	1.240	1.564
Uitzendkrachten en stagiaires	976	2.701	1.254
Opleidingen inclusief ILOB	341	341	372
Overige personeelskosten	1087	853	943
Onderhoudsuitgaven	35.217	31.940	31.921
Planmatig onderhoud	21.317	16.736	17.060
Contract onderhoud	4.442	4.460	4.576
Serviceonderhoud	4.388	5.700	4.963
Mutatieonderhoud	5.650	5.764	5.874
Overig OH / Verzekeringen en WMO incl. vergoeding huurder	598	458	792
Onderhoudslasten werkapparaat	-1.178	-1.178	-1.344
Overige bedrijfsuitgaven	16.712	16.683	19.614
Kosten RVC	160	160	232
Algemene kosten	3.743	3.743	3.984
Automatiseringskosten	2.484	2.484	3.122
Belasting en verzekering	5.602	5.571	6.250
Servicecontracten	2.936	2.938	4.401
Huisvestingskosten	528	528	344
Overige bedrijfslasten	1259	1.259	1.281
Verhuurdersheffing	0	0	0
Betaalde interest en overige financieringskosten	15.400	15.499	16.722
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	942	803	927
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	831	831	933
Vennootschapsbelasting	7.350	4.165	5.844
Saldo uitgaande kasstromen	***91.578***	***86.367***	***93.571***
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**17.741**	**23.367**	**20.390**

Bedragen x €1.000	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom			
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	12.902	13.136	1.757
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	0
Verkoopontvangsten gronden	0	0	0
(Des) investeringsontvangsten overig	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA en vastgoedbeleggingen	*12.902*	*13.136*	*1.757*
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	56.219	47.914	65.002
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	26.004	17.937	35.209
Investeringen overig	1413	1.319	609
Externe kosten bij verkoop	232	236	32
Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen	*83.868*	*67.406*	*100.852*
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	*-70.966*	*-54.270*	*-99.095*
FVA			
Ontvangsten	0	0	0
Uitgaven	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	*0*	*0*	*0*
Totaal van kasstroom uit (des)investeringensactiviteiten	-70.966	-54.270	-99.095

Bedragen x €1.000	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuw te borgen leningen	61.070	44.905	91.625
Storting roll-overs/reeds aangegaan			
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	7.663	17.463	12.780
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**53.407**	**27.442**	**78.845**
Toename (afname) van geldmiddelen	**182**	**-3.461**	**140**
Correctie mutatie liquide middelen			
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.049	11.255	7.794
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.231	7.794	7.934

7.4 TOELICHTING PER POST 2024

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 2023 en de effecten van de wijzigingen die zich in de loop van 2024 naar verwachting voordoen. Bij de jaarlijkse huurverhoging van 1 juli 2024, 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 2023 x 12	108.939
Huurverhoging per 1 juli	1.688
Huurharmonisatie	250
Nieuwbouw en renovatie	584
Sloop	-568
Minder opbrengst door verkopen	-27
Verwachte huuropbrengsten 2024	**110.866**

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, sloop of oplevering. Totaal is gerekend met een huurderving in 2024 van € 1.367k.

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	110.866
Huurderving (exclusief nieuwbouw)	-975
Sloopleegstand	-392
Huurgewenning	-190
Afboeken huurdebiteuren	-250
Netto huuropbrengsten	**109.059**

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 € 4.461k inclusief EPV, de lasten op € 4.401k, dit geeft een resultaat van € 60k.

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	90
Overig	50
Totaal	**144**

Overige rente ontvangsten

Deze post is begroot op € 297k.

OPERATIONELE ACTIVITEITEN – UITGAVEN

Personeelsuitgaven

De formatie voor 2024 is gesteld op 184,7 FTE. Dit is inclusief de flexibele schil van 4,75 FTE en stagiaires 2,82 FTE, maar exclusief de 2 energiebesparingsadviseurs.
De gemiddelde loonkosten (excl. overige personeelslasten en lasten uitzendkrachten/stagiaires) per medewerker komen uit op een bedrag van € 84k.

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 2024 is een uitgave begroot van € 11.578k. Daarnaast is € 1.254k begroot voor inhuur personeel en stagiaires. Daartegenover staat een vergoeding voor het uitlenen van de energiebesparingsadviseurs van € 142k. Voor 2024 rekenen we met een loonkostenstijging van 8% en wijken hiervoor eenmalig af van de parameter zoals in bijlage 3 weergegeven.

Sociale lasten

De sociale lasten hebben betrekking op verschuldigde premies aan de belastingdienst en worden volgens de arbeidsvoorwaarden verwerkt. Voor de kasstroom 2024 is een uitgave begroot van € 1.864k.

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 2024 is een uitgave begroot van € 1.564k.

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 € 1.457k. Samen met de uitzendkrachten en stagiaires € 1.254k is het begrote bedrag € 2.711k.

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	17.061
Serviceonderhoud	4.963
Mutatieonderhoud	5.874
Contractonderhoud	4.576
Overig onderhoud	838
Subtotaal onderhoudsuitgaven	**33.312**
Eigen onderhoudsdienst	-1.344
Totaal onderhoudsuitgaven	**31.968**
In rekening brengen bij huurder	-46
Totaal onderhoudsuitgaven	**31.922**

Planmatig onderhoud

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

Planmatig onderhoud	15.561
Overloop van 2023	1.500
Totaal planmatig onderhoudsuitgaven	**17.061**

Overig onderhoud

Deze post bestaat uit WMO/Langer Zelfstandig Thuis (€ 162k), verzekeringen (€ 182k), garantieonderhoud (€229k), nagekomen lasten projecten (€ 75k), voorbereidingskosten projecten (€ 75k) en overig onderhoud (€ 115k). Totaal begroot is € 838k.

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
- € 1.344k.

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 € 35k opgenomen

De overige bedrijfsuitgaven zijn als volgt opgebouwd:

Overige bedrijfsuitgaven, exclusief leefbaarheid (bedragen x € 1.000)	
Kosten RvC	232
Huisvesting	344
Algemene kosten	3.984
Automatisering	3.122
Servicecontracten	4.401
Belastingen en verzekeringen	6.250
Overige bedrijfslasten (exclusief leefbaarheid)	1.281
Totaal overige bedrijfsuitgaven	**19.614**

In 2024 laten we ons visiteren. De verwachte kosten hiervoor zijn onder de kosten RvC verantwoord.

Algemene kosten (bedragen x € 1.000)

Verzekeringen overige	126
Advieskosten	1.268
Juridische kosten	198
Accountantscontrole	241
Drukwerk en kantoorbehoeften	21
Porti-kosten	162
Kantinekosten	52
Kosten betalingsverkeer (bankkosten)	44
Contributie en abonnementen	48
Representatie	0
Pr en communicatie	231
Onderzoekskosten onderhoud	377
Koopgarant licentiekosten	0
Kennis & Kwaliteit en organisatieontwikkeling	126
Strategie & Beleid	43
Exploitatiekosten vervoermiddelen	205
Gereedschap	13
Huurdersparticipatie	247
Bedrijfsprojecten algemeen	52
Overige algemene kosten	508
Kosten verkrijgen subsidies	21
Totaal algemene kosten	**3.984**

Overige bedrijfslasten (bedragen x € 1.000)

Energiekosten leegstaande woningen	157
Vergoedingen sociaal statuut	8
Niet te verhalen kosten	42
Bijdrage VVE	860
Contributie Aedes	103
Urgenties	63
Bijdrage huurdercommissie	48
Totaal overige bedrijfsuitgaven	**1.281**

Rente-uitgaven

Het saldo van onze rente-uitgaven is € 16.722k. De overige rentelasten bestaan o.a. uit borgingskosten, afsluitprovisie, etc.

Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat

De te betalen obligoheffing WSW is ingerekend. Voor 2024 bedraagt dit € 848k.
Voor de bijdrage AW is een bedrag van € 79k opgenomen. Totaal € 927k.

Leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid zijn € 933k.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. De begrote kasstroom vennootschapsbelasting bedraagt € 5.844.

(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 (8 oge's)	1.759	-32	1.727

Nieuwbouw huurwoongelegenheden te borgen door WSW

Deze post bevat de begrote kasstromen 2024 van de nieuwbouwprojecten, zoals deze voortvloeien uit WALS. Dit kan afwijken van de cijfers uit Empire Navision. Het betreft de volgende bedragen x € 1.000: Nieuwbouw (63.877k) inclusief sloop (2.906k) en geactiveerde productie (-1.781k) (totaal 65.002K). Voor meer toelichting zie bijlage 2 - Investeringsbegroting.

Woningverbetering/Upgrading woningen te borgen door WSW

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

Renovatie	33.100
Planmatig onderhoud investeringen	1.428
Laadpalen	435
Overig	247
Totaal verbeteringen bestaand bezit	35.210

Investeringen overig bezit te borgen door WSW

Deze post bestaat uit de investeringen materiële vaste activa ten dienste van. De uitgaven in 2024 zijn voor automatisering € 403k, voor inventaris /pand € 206k. Totaal investeringen materiële vaste activa ten dienste van bedraagt € 609k.

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Voor 2024 worden de volgende kasstromen (bedragen x €1.000) uit financieringsactiviteiten verwacht:

Het aantrekken van nieuwe leningen	91.625
Het aflossen van leningen	-12.780
Totaal	78.845

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

Huuropbrengsten	109.071
Opbrengsten servicecontracten	3.130
Lasten servicecontracten	-3.104
Overheidsbijdragen	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.342
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39.948
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.282
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**50.525**
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	1.759
Toegerekende organisatiekosten	-164
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.083
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**512**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.846
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-13.776**
Opbrengst overige activiteiten	179
Kosten overige activiteiten	0
Netto resultaat overige activiteiten	**179**
Overige organisatiekosten	**-6.512**
Leefbaarheid	**-891**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	1.694
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	60
Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.320
Saldo financiële baten en lasten	**-15.566**
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**14.472**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-5.844
Resultaat deelnemingen	0
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	**8.628**

Buitengewone baten	0
Buitengewone lasten	0
Belastingen buitengewoon resultaat	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**8.628**

OVERIGE TOELICHTING

De verantwoording in 2024 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 € 778k.

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 - € 120.378k.
- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen
  Dit betreft de verwachte waardeontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat in exploitatie baten € 106.532k.

8. MEERJARENPERSPECTIEF 2024-2028

8.1 BALANS OP TOTAALNIVEAU 2024-2028

Balans (bedragen x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	2.207.995	2.361.353	2.487.260	2.567.299	2.634.183
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	13.232	13.635	13.781	13.876	13.985
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.293	10.293	10.293	10.293	10.293
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.963	11.360	2.152	385	385
Totaal van vastgoedbeleggingen	**2.253.483**	**2.396.641**	**2.513.486**	**2.591.853**	**2.658.846**
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	8.142	8.204	8.155	7.995	7.837
Totaal van materiële vaste activa	**8.142**	**8.204**	**8.155**	**7.995**	**7.837**
Financiële vaste activa					
Latente belastingvordering	5.246	5.246	5.246	5.246	5.246
Leningen u/g	2.564	2.564	2.564	2.564	2.564
Derivaten geëxpireerd	3.813	3.488	3.164	2.839	2.515
Totaal van financiële vaste activa	**11.623**	**11.298**	**10.974**	**10.649**	**10.325**
Totaal van vaste activa	**2.273.248**	**2.416.143**	**2.532.615**	**2.610.497**	**2.677.008**
Vlottende Activa					
Totaal van voorraden	**1.067**	**710**	**1.067**	**1.067**	**1.067**
Vorderingen					
Huurdebiteuren	482	508	537	563	580
Overige vorderingen	35	35	35	35	35
Overlopende activa	817	817	817	817	817
Totaal van vorderingen	**1.334**	**1.360**	**1.389**	**1.415**	**1.432**
Liquide middelen	**7.934**	**8.035**	**8.056**	**8.231**	**8.441**
Totaal van vlottende activa	**10.335**	**10.105**	**10.512**	**10.713**	**10.940**
TOTAAL ACTIVA	**2.283.583**	**2.426.248**	**2.543.127**	**2.621.210**	**2.687.948**

Balans (bedragen x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Overige reserves	1.552.879	1.561.507	1.598.554	1.599.343	1.590.850
Jaarresultaat boekjaar	8.627	37.048	790	-8.492	-9.246
Totaal van eigen vermogen	**1.561.506**	**1.598.555**	**1.599.344**	**1.590.851**	**1.581.604**
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen	64.087	81.259	84.289	71.569	51.145
Overige voorzieningen	588	588	588	588	588
Totaal van voorzieningen	**64.675**	**81.847**	**84.877**	**72.157**	**51.733**
Langlopende schulden					
Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	3.079	2.876	2.664	541	313
Schulden aan banken	608.939	682.876	811.164	918.821	1.013.810
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.708	9.708	9.708	9.708	9.708
Overige schulden	4.659	2.661	0	0	0
Totaal van langlopende schulden	**626.385**	**698.121**	**823.536**	**929.070**	**1.023.831**
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid	196	203	211	2.124	228
Schulden aan banken	8.997	12.539	11.917	1.120	6.669
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.433	7.433	7.433	7.433	7.433
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.602	1.602	1.602	1.602	1.602
Schulden ter zake van pensioenen	168	168	168	168	168
Overige schulden	1.704	14.323	1.314	3.169	123
Overlopende passiva	10.917	11.457	12.725	13.516	14.557
Totaal van kortlopende schulden	**31.017**	**47.725**	**35.370**	**29.132**	**30.780**
TOTAAL PASSIVA	**2.283.583**	**2.426.248**	**2.543.127**	**2.621.210**	**2.687.948**

8.2 KASSTROOMOVERZICHT OP TOTAALNIVEAU 2024-2028

Bedragen x €1.000	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Operationele activiteiten							
Ontvangsten:							
Huren	105.902	106.072	109.059	114.958	121.265	126.890	130.921
Vergoedingen	3.142	3.122	4.461	3.356	3.421	3.466	3.482
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	140	142	144	142	141	139	137
Renteontvangsten	135	398	297	228	206	199	202
Saldo ingaande kasstromen	***109.319***	***109.734***	***113.961***	***118.684***	***125.033***	***130.694***	***134.742***
Uitgaven:							
Erfpacht	33	35	35	35	35	35	35
Betalingen ten behoeve van werknemers	15.093	16.411	17.575	18.042	18.387	18.731	18.977
Lonen en salarissen	9.948	9.775	11.578	12.102	12.387	12.625	12.787
Sociale lasten	1.501	1.501	1.864	1.948	1.994	2.032	2.058
Pensioenlasten	1.240	1.240	1.564	1.635	1.673	1.705	1.727
Uitzendkrachten en stagiaires	976	2.701	1.254	1.026	991	1.016	1.039
Opleidingen inclusief ILOB	341	341	372	386	396	406	415
Overige personeelskosten	1087	853	943	945	946	947	951
Onderhoudsuitgaven	35.217	31.940	31.921	31.285	32.709	29.813	40.220
Planmatig onderhoud	21.317	16.736	17.060	15.954	16.899	13.695	23.920
Contract onderhoud	4.442	4.460	4.576	4.663	4.732	4.768	4.759
Serviceonderhoud	4.388	5.700	4.963	5.117	5.289	5.448	5.551
Mutatieonderhoud	5.650	5.764	5.874	6.140	6.404	6.545	6.664
Overig OH / Verzekeringen en WMO incl. vergoeding huurder	598	458	792	805	817	824	827
Onderhoudslasten werkapparaat	-1.178	-1.178	-1.344	-1.394	-1.432	-1.467	-1.501
Overige bedrijfsuitgaven	16.712	16.683	19.614	18.982	19.559	20.084	20.546
Kosten RVC	160	160	232	176	180	185	259
Algemene kosten	3.743	3.743	3.984	4.132	4.243	4.350	4.450
Automatiseringskosten	2.484	2.484	3.122	3.238	3.325	3.408	3.487
Belasting en verzekering	5.602	5.571	6.250	6.499	6.749	6.964	7.082
Servicecontracten	2.936	2.938	4.401	3.257	3.338	3.410	3.461
Huisvestingskosten	528	528	344	352	360	369	377
Overige bedrijfslasten	1259	1.259	1.281	1.328	1.364	1.398	1.430
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0
Betaalde interest en overige financieringskosten	15.400	15.499	16.722	19.486	21.706	24.889	27.208
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	942	803	927	1.064	1.197	1.414	1.582
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	831	831	933	967	993	1.018	1.042
Vennootschapsbelasting	7.350	4.165	5.844	5.821	6.040	6.364	6.294
Saldo uitgaande kasstromen	***91.578***	***86.367***	***93.571***	***95.682***	***100.626***	***102.348***	***115.904***
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**17.741**	**23.367**	**20.390**	**23.002**	**24.407**	**28.346**	**18.838**

Bedragen x €1.000	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
(Des)investeringsactiviteiten							
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom							
Verkoopontv. bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	12.902	13.136	1.757	15.254	15.574	15.886	15.333
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten gronden	0	0	0	0	0	0	0
(Des) investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA en vastgoedbeleggingen	***12.902***	***13.136***	***1.757***	***15.254***	***15.574***	***15.886***	***15.333***
MVA en vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom							
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	56.219	47.914	65.002	66.650	99.390	71.493	81.492
Verbeter uitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	26.004	17.937	35.209	47.909	66.595	70.546	52.211
Investeringen overig	1413	1.319	609	627	641	652	671
Externe kosten bij verkoop	232	236	32	275	280	286	276
Totaal van verwervingen MVA en vastgoedbeleggingen	***83.868***	***67.406***	***100.852***	***115.461***	***166.906***	***142.977***	***134.650***
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA en vastgoedbeleggingen	***-70.966***	***-54.270***	***-99.095***	***-100.207***	***-151.332***	***-127.091***	***-119.317***
FVA							
Ontvangsten	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	0	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Totaal van kasstroom uit (des)investeringensactiviteiten	**-70.966**	**-54.270**	**-99.095**	**-100.207**	**-151.332**	**-127.091**	**-119.317**

Bedragen x €1.000	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Financieringsactiviteiten							
Ingaand							
Nieuw te borgen leningen	61.070	44.905	91.625	86.499	139.687	111.050	103.933
Storting roll-overs/reeds aangegaan							
Uitgaand							
Aflossing geborgde leningen	7.663	17.463	12.780	9.193	12.742	12.129	3.244
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**53.407**	**27.442**	**78.845**	**77.306**	**126.945**	**98.921**	**100.689**
Toename (afname) van geldmiddelen	**182**	**-3.461**	**140**	**101**	**20**	**176**	**210**
Correctie mutatie liquide middelen							
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.049	11.255	7.794	7.934	8.035	8.055	8.231
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.231	7.794	7.934	8.035	8.055	8.231	8.441

9. 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 2024-2028.

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 9.6. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk (9.10) staat een samenvatting van alle concrete acties op het gebied van treasury voor 2024.

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 2023 twee nieuwe leningen van totaal € 25 mln. aangetrokken. In 2024 blijven we alert op alternatieve financieringsmogelijkheden.

9.1 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.

Rente

Voor de gehanteerde rentevoeten verwijzen we naar de in bijlage 3 opgenomen parameters. In het basisscenario van de begroting is gerekend met de rente uit de leidraad economische parameters Aw. Op basis van de huidige rentestand is echter een hoger rentepercentage aannemelijker. De effecten van een hogere rente laten we zien in scenario 1 (+ 1%) en 2 (+2%).

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 drietal roll-over leningen met een variabele hoofdsom van totaal € 26 mln. Op één lening van € 8 mln. kunnen we wekelijks opnemen of aflossen. Op de overige twee leningen maandelijks. Het beleid is om 50% terug te plaatsen.

Borgingsplafond

Ultimo 2023 is er voor € 511,5 mln.[3] aan leningen geborgd bij het WSW. Dit is exclusief de obligolening die niet wordt meegenomen bij de bepaling van het borgingsplafond, maar apart wordt geadministreerd. Het afgegeven borgingsplafond voor 2023 was € 523,8 mln.. Hiermee blijft Actium onder het afgegeven borgingsplafond en borgbaar.

Op dit moment berust het borgingsplafond van het WSW op de meerjarenbegroting 2023-2027. Het totaal van het borgingsplafond komt hierin ultimo 2024 uit op € 591,8 mln.. In het jaarplan 2024 komt de financieringsbehoefte voor 2024 uit op € 91,9 mln. en wordt er € 11,6 mln. afgelost (excl. € 1,2 aflossing ongeborgd). Hiermee blijven we net niet binnen het voorlopige borgingsplafond. Op basis van dPi 2023 wordt het definitieve borgingsplafond berekend, wat aansluit bij de nieuwe financieringsbehoefte. Nadat het nieuwe borgingsplafond is vastgesteld, zal er voldoende ruimte zijn om de benodigde borgbare financiering aan te trekken.

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.

[3] In het Jaarplan 2024 is er nog een extra financiering meegenomen van €7,9 mln. in 2023. Dit wordt veroorzaakt door de werkwijze van onze begroting en de begrotingstool.

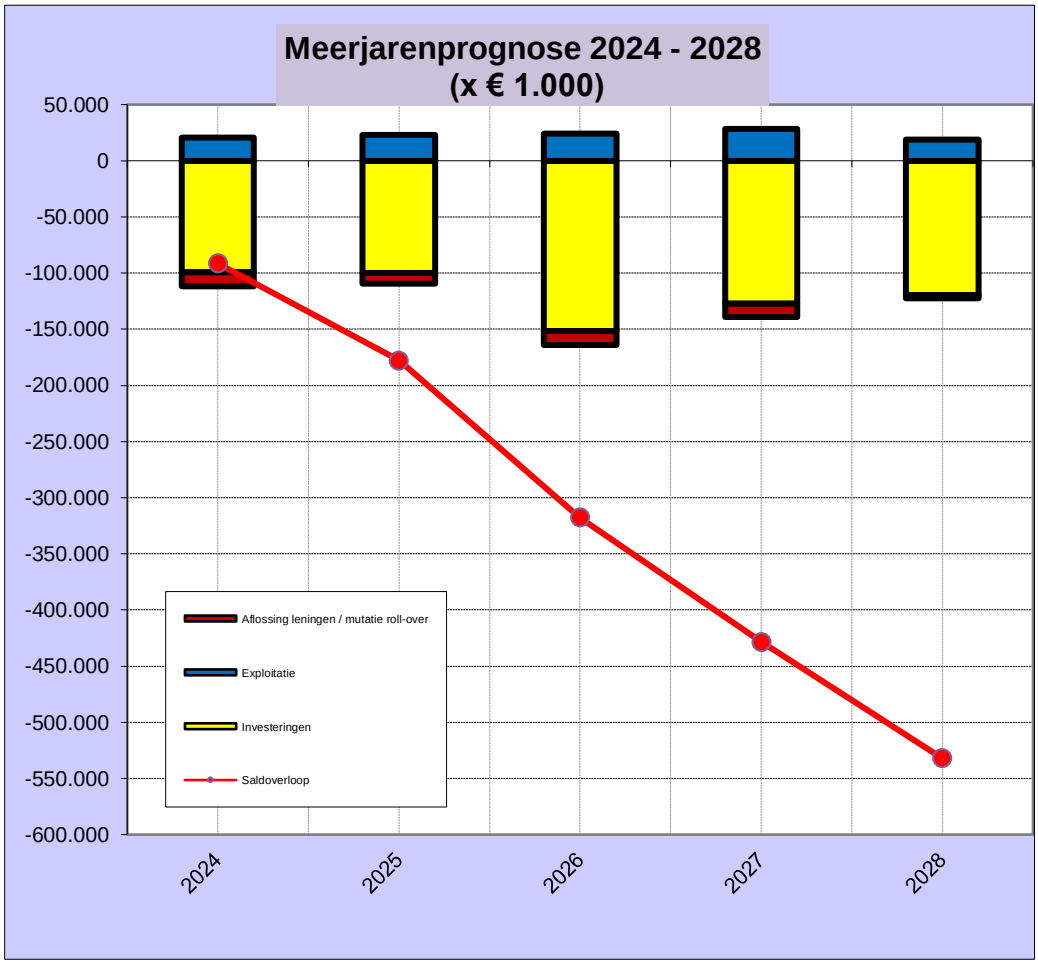
9.2 ONTWIKKELING FINANCIERINGSBEHOEFTE

Liquiditeitsverloop 2024

Eind 2024 willen we uitkomen op het gewenste minimale saldo liquide middelen van € 3,0 mln. Daarvoor zullen we een totaal bedrag van € 87,0 mln. aan nieuwe leningen moeten aantrekken. We gaan uit van een saldo liquide middelen 2024 voor de niet-Daeb tak van € 5,9 mln. Daarmee komt het totale saldo liquide middelen eind 2024 uit op € 7,9 mln. en zal de totale financiering voor 2024 uitkomen op € 91,9 mln.

Hierbij gaan we er vanuit dat er € 13,0 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 2024 tot en met 2028 weer.



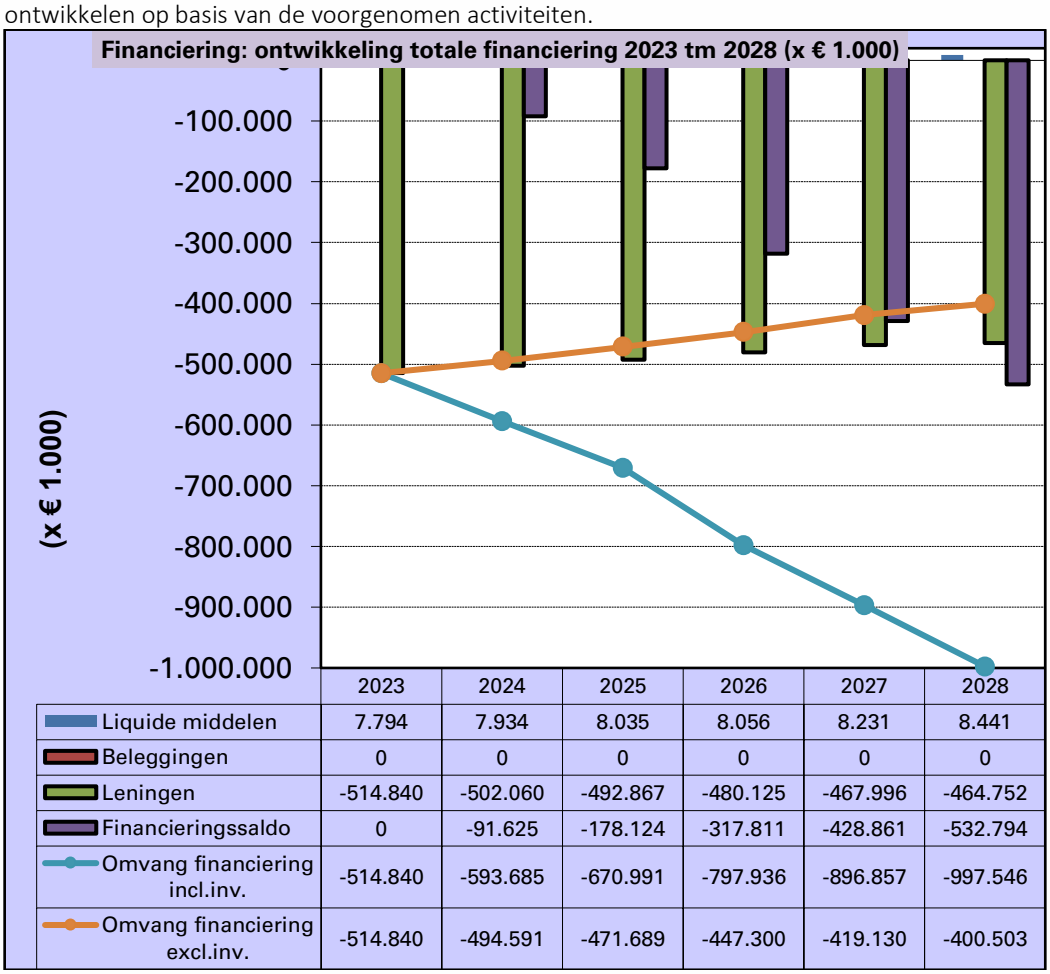
Tegen de achtergrond van de voorgenomen investeringen tot en met 2028 loopt de financieringsbehoefte op tot €533 mln., gespecificeerd als volgt:

Additionele Financieringsbehoefte 2024 t/m 2028		Begrote rentecoupon
2024	92 mln.	2,95%
2025	86 mln.	2,75%
2026	140 mln.	2,65%
2027	111 mln.	2,55%
2028	104 mln.	2,55%
Totaal	**533 mln.**	

De financieringsbehoefte komt daarmee 50% hoger uit dan de eerste 5 jaar uit het Jaarplan 2023. We zien een zeer grote financieringsbehoefte ingerekend voor de komende 5 jaar met een rentepercentage (leidraad Aw) wat ruim onder de huidige marktrente zit. Het is belangrijk om dit risico het komende jaar te blijven monitoren.

9.3 ONTWIKKELING LENINGPORTEFEUILLE

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



	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Liquide middelen	7.794	7.934	8.035	8.056	8.231	8.441
Beleggingen	0	0	0	0	0	0
Leningen	-514.840	-502.060	-492.867	-480.125	-467.996	-464.752
Financieringssaldo	0	-91.625	-178.124	-317.811	-428.861	-532.794
Omvang financiering incl.inv.	-514.840	-593.685	-670.991	-797.936	-896.857	-997.546
Omvang financiering excl.inv.	-514.840	-494.591	-471.689	-447.300	-419.130	-400.503

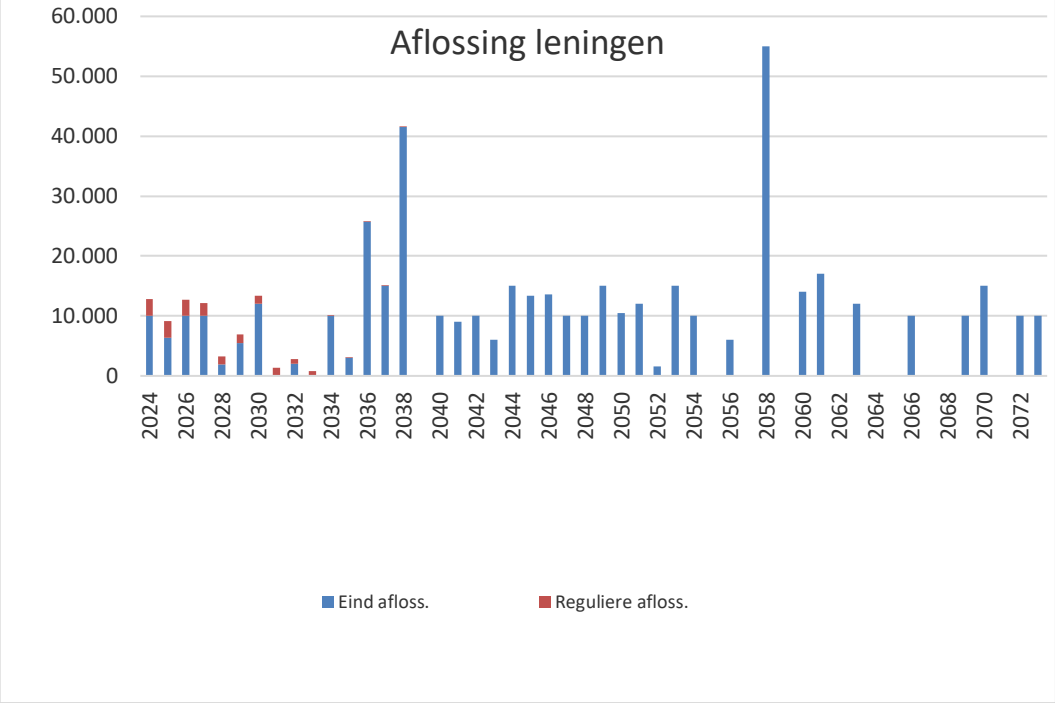
De leningenportefeuille loopt de komende jaren op. Van € 515 mln.[4] in 2023 naar € 996 mln. in 2028. Dit is een toename van 14% per jaar en een totale toename van 93% in 5 jaar. Afgezet tegen een inflatieverwachting van gemiddeld 2,3% voor de eerste 5 jaar geeft dit niet alleen een nominale, maar ook een zeer sterke reële stijging van leningenschuld. Belangrijke oorzaak zijn de vele investeringen in nieuwbouw en renovatiepakketten.

Door de sterke stijging van de leningenportefeuille naar € 996 mln. komt de geborgde leningenschuld in 2028 uit op € 58,7k per gewogen VHE (2023: € 31,5k per gewogen VHE). Deze stijging van de geborgde leningenschuld is goed terug te zien in de LTV, die in 2028 oploopt naar 73,5%. Het sector gemiddelde volgens de dVi staat eind 2021 op € 37,9k.

9.4 VERVALKALENDER

Actium heeft ultimo 2023 een leningenportefeuille van 76 leningen[5] met een totaal schuldrestant van € 515 mln. Hiervan is op de roll-over leningen met variabele hoofdsom een bedrag van € 13,0 mln. teruggeplaatst. Van het schuldrestant van € 515 mln. staat onderstaand de vervalkalender van de eindaflossingen en de reguliere jaarlijkse aflossingen op annuïtaire leningen.

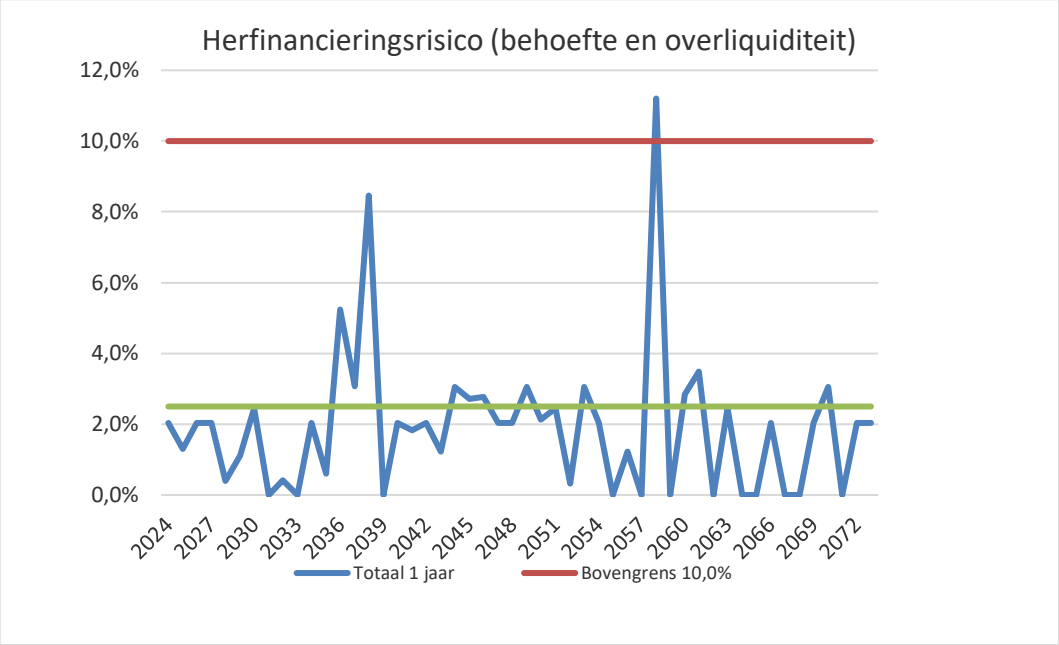
De eerste 5 jaar (2024 t/m 2028) lost Actium € 50,1 mln. af van de leningenportefeuille. De volgende 5 jaar (2029 t/m 2033) is dat € 28,2 mln.
In 2038 en 2058 zien we grote pieken. Uitgaande van de huidige leningenportefeuille komt 2038 uit op 8% en 2058 op 11% eindaflossingen t.o.v. de huidige leningenportefeuille. Het Aw/WSW geven in hun gezamenlijk beoordelingskader alleen een risicoscore op renterisico o.b.v. de eerste 10 jaar (2024 t/m 2033). 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.



[4] De € 13 mln. die teruggeplaatst is op de variabele roll-over leningen is hierop in mindering gebracht en exclusief de obligolening.
[5] Aantal is exclusief de obligolening.

Het Aw/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, 2068, 2071 en 2074. 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.

9.5 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 toekomstige investeringen. In het Jaarplan 2024 is rekening gehouden met 61 koopwoningen.

9.6 BEOORDELING WSW

De beoordeling op basis van de meerjarenbegroting 2023-2027 (dPi 2022), het jaarverslag 2021 (dVi 2021) en de prognosegegevens 2022 is in 2023 ontvangen. Hierin heeft het WSW verklaard dat Actium voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

De financiële ratio's worden toegelicht in hoofdstuk 5.2 en vallen alle vijf binnen de normen van het Aw/WSW. Wel zien we de marges op de Loan to Value en met name de Solvabiliteit erg klein worden. De stijging van de LTV en de daling van de Solvabiliteit komt met name door veel onrendabele nieuwbouw, investeringen in renovatiepakketten en een dalende beleidswaarde door een stijgende norm onderhoud en beheer.

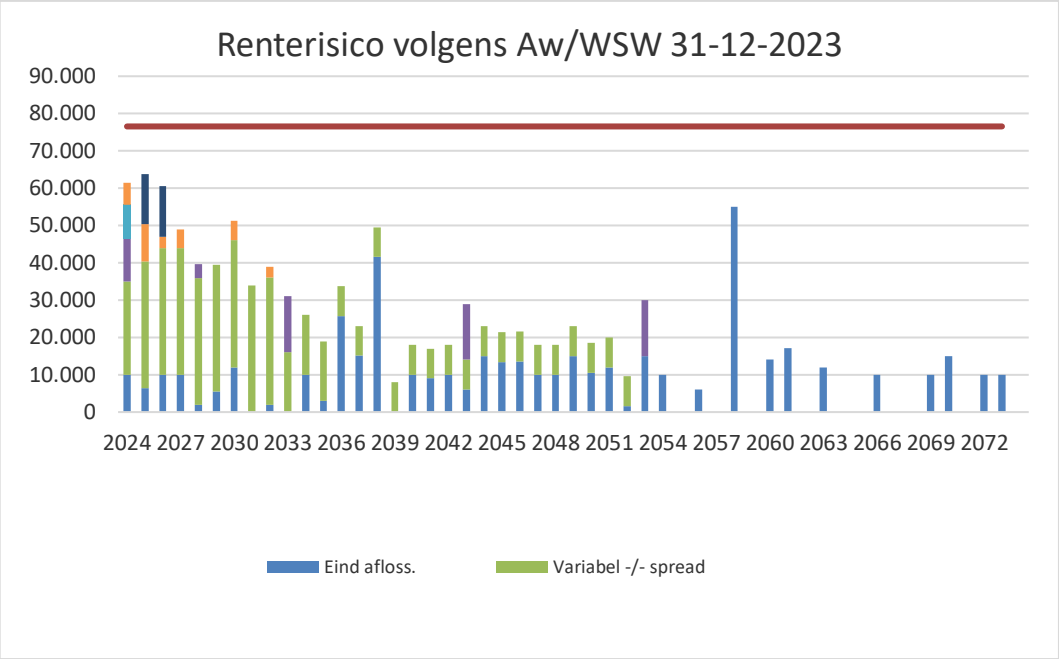
Ook zal het WSW de bedrijfsrisico's (Business Risks) van Actium in kaart brengen. Deze beoordeling gaat in op risico's op het gebied van:
- Portefeuillestrategie
- Samenstelling, beheer en transitie van de huidige vastgoedvoorraad
- Marktontwikkelingen
- Economische en politieke ontwikkelingen
- Financiële 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.

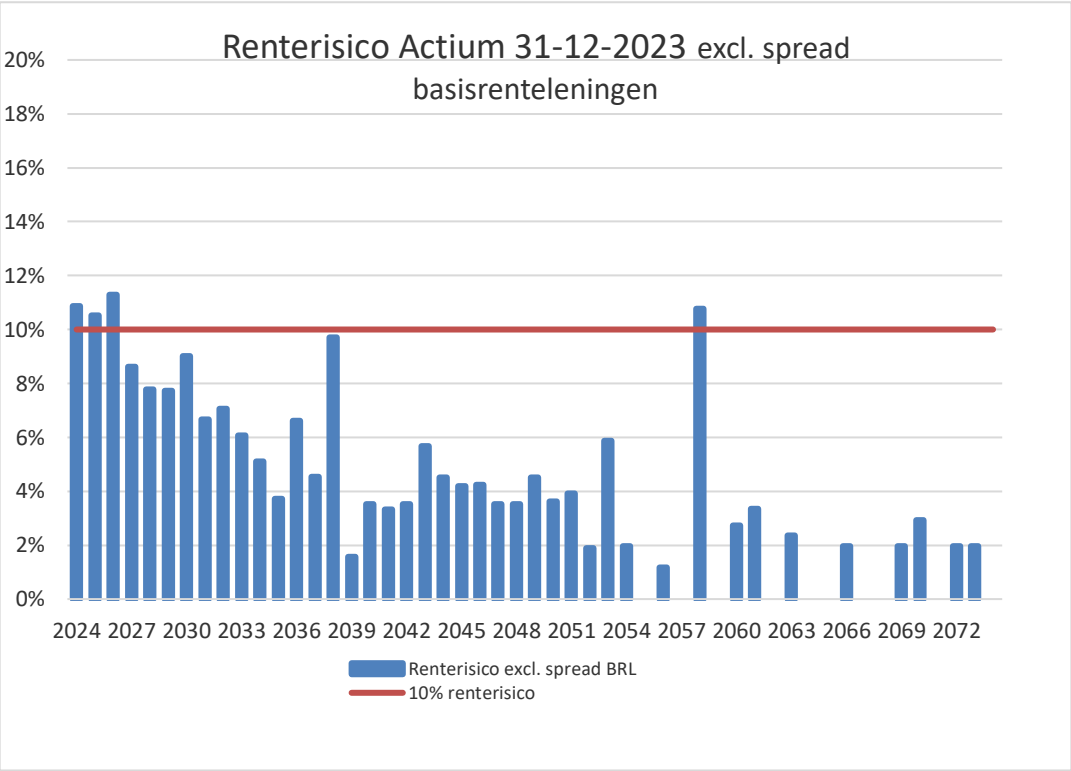
Conclusie

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 het inrekenen van de hybride warmtepompen een grote impact heeft op de LTV en de Solvabiliteit. Het inrekenen van de hogere rente heeft een grote impact op de ICR. Het is belangrijk om dit in 2024 te blijven monitoren.

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*).

9.7 Derivaten

Extendible leningen
Actium heeft nog drie extendible leningen met een nominale waarde van totaal € 26,9 mln. (ultimo 2023). 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 2022 hadden deze drie embedded derivaten een waarde van -/- € 6,0 mln. die is meegenomen op de balans. Op basis van de huidige rentestand (31 augustus 2023) verwachten we deze waarde ultimo 2023 uitkomt op -/- € 4,7 mln.. De daling van de negatieve marktwaarde wordt voor het grootste deel verklaard door de verdere stijging van de rente.

Er zijn in 2023 twee extendible leningen met een nominale waarde van totaal € 19,9 mln. geëxpireerd. Daarbij heeft de bank gebruik gemaakt van het optierecht om de lening tegen een van te voren vastgelegd rentepercentage te verlengen. In de jaarrekening 2022 hadden deze embedded derivaten een waarde van -/- € 2,7 mln. In 2018 is de eerste extendible lening geexpireerd.
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 2023 is de waarde voor de drie geëxpireerde leningen -/- € 8,2 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 2023 is deze waarde € 4,1 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 2023 is deze waarde € 7,5 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 is marginaal en deze marktwaarde is niet meegenomen op de balans.

9.8 Terugblik actiepunten treasuryjaarplan 2023

Van de begrote financieringsbehoefte van € 61 mln. trekken we € 25 mln. aan (41%). Dit betreffen Fixe lening van € 10 mln. en € 15 mln. met looptijden van 47 en 50 jaar en rentepercentages tussen van 2,88% en 3,08%.
We zien dit jaar de rentestanden voor alle looptijden in 2023 verder oplopen tot richting de 4,00% voor een aantal looptijden.

We hebben periodiek verantwoording afgelegd over de voortgang van de actiepunten uit het treasuryjaarplan 2023. 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.

In 2023 is het treasury- en beleggingsstatuut van eind 2019 herzien en vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC.

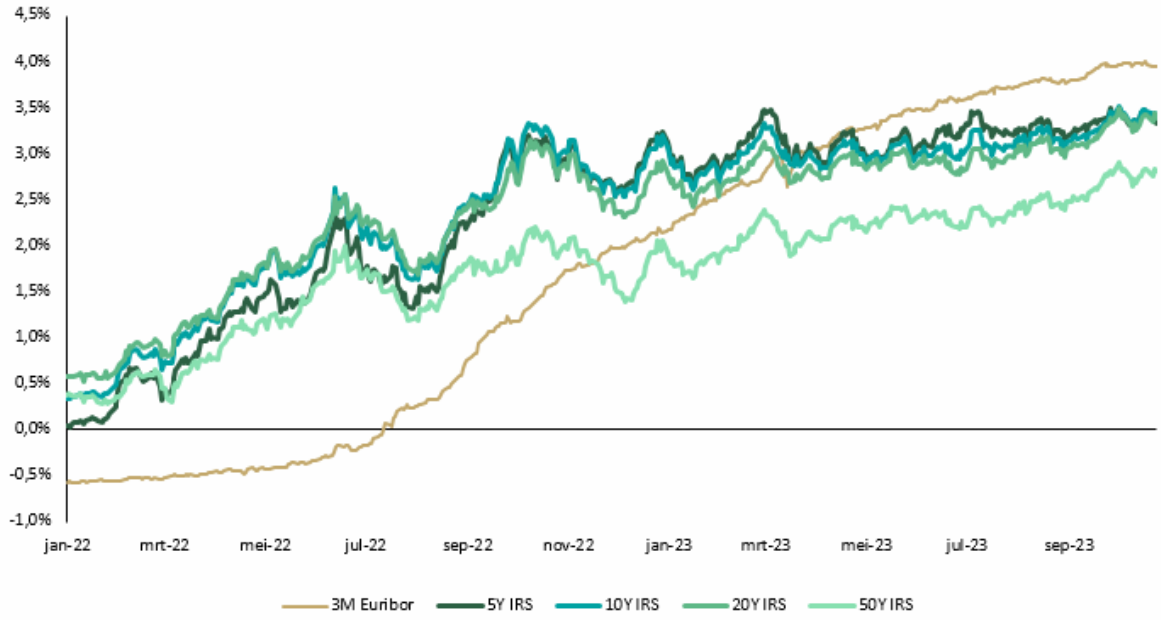
In 2023 is het financieringsbeleid van eind 2019 herzien en vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvC.

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

Een aantal actiepunten uit het treasuryjaarplan 2023 zullen we nog verder uitwerken. Deze punten komen daarom weer terug als nieuw en aangepast actiepunt in het treasuryjaarplan 2024.

Renteontwikkelingen 2022-2023

De ontwikkeling van een aantal belangrijke referentierentes is weergegeven in onderstaande figuur voor de periode 30 september 2022 tot en met 29 september 2023. Het betreft de 3M Euribor (geldmarkt) en de 5-, 10-, 20- en 50-jaar swap (kapitaalmarkt).



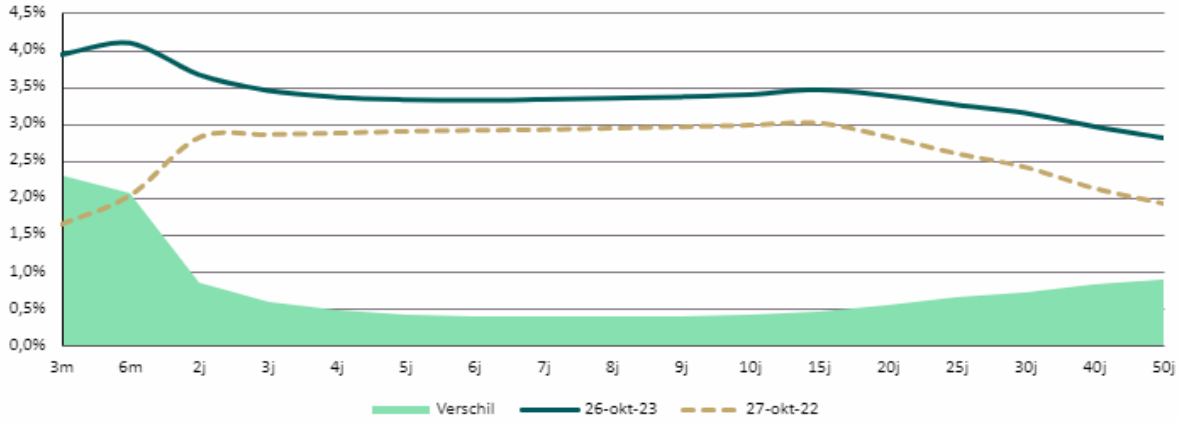
Figuur 1: Historische ontwikkeling geld- en kapitaalmarktrentes van 1 januari 2022 tot en met 26 okt. 2023

De rente op de geldmarkt is sinds begin 2022 jaar sterk gestegen. Waar de 3M Euribor destijds nog significant lager lag dan de rentes op de kapitaalmarkt, is deze momenteel hoger. Deze stijging hangt nauw samen met de verhoging van de beleidsrentes door de ECB. De 3M Euribor noteerde het afgelopen jaar gemiddeld 2,88%.

Ook de rentes op de kapitaalmarkt zijn significant gestegen. De 10-jaars rente is ten opzichte van begin 2022 met 3,52 procentpunt gestegen (3,08% op 30 september 2022 ten opzichte van 3,39% op 29 september 2023). De 10-jaars rente laat na een dieptepunt in december 2022 een lichte opwaartse trend richting zien richting het einde van het derde kwartaal van 2023. Hetzelfde geldt voor de andere rentes op de kapitaalmarkt.

De yield-curve heeft de afgelopen periode een inverse structuur gehad. Rentes (excl. opslagen) voor lange looptijden zijn namelijk lager dan rentes voor korte looptijden.

In onderstaande figuur is de rentecurve per 26 oktober 2023 exclusief opslagen weergegeven. Ook is de rentecurve per 27 oktober 2022 weergegeven. Alle rentepercentages noteren per 26 oktober 2023 een waarde van ten minste 2,50%.



Figuur 1: Rentecurve op 30 september2022 en 29 september 2023

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	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Nieuwe leningen	91.941	85.340	139.382	110.723	103.597
Variabele rente	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000
Conversie	6.300	0	0	0	1.900
Extendible	0	13.300	13.600	0	0
	124.241	124.640	178.982	136.723	131.497
Balans eind vgj leningenschuld	515.231	594.392	670.539	797.178	895.774
Bedrijfsecon. Renterisico incl. extendibles	**24,1%**	**21,0%**	**26,7%**	**17,2%**	**`14,7%**

In het financieringsbeleid 2024 wordt hiervoor een signaleringsnorm van 20% opgenomen.

Leningenportefeuille t.o.v. de operationele kasstromen

In het beoordelingskader Aw wordt een signaalnorm bepaald tussen de nominale schuld t.o.v. de operationele kasstroom. Indien de trend in de jaren 2024 t/m 2028 in enig jaar > 35 wordt er verdiepend onderzoek gedaan. Onderstaand de prognose voor Actium:

	2024	2025	2026	2027	2028
Nominale schuld vgj	515.231	594.392	670.539	797.178	895.774
Operationele kastroom	19.836	23.917	24.420	28.364	18.866
Nominale schuld/oper. Kasstr.	26	25	27	28	47

We zien in 2028 dat de signaalnorm van 35 fors wordt overschreden, dit wordt met name veroorzaakt door hoog ingerekend planmatig onderhoud.

9.9 Ontwikkelingen op het gebied van treasury

In 2023 zien we de rentes verder oplopen, mede veroorzaakt door de hoge inflatie. Gezien de grote opgave en een forse financieringsbehoefte van € 531 mln. voor de komende 5 jaar zijn de ontwikkelingen op de rentemarkt voor Actium van groot financieel belang. Hierbij is het goed om te vermelden dat de ingerekende rente vanuit de leidraad Aw aanzienlijk lager is dan de huidige marktrente voor aan te trekken leningen.

9.10 Concrete acties 2024

Voor het aantrekken van nieuwe leningen vanaf 2024 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 behoeft 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 2024 t/m 2028

Nummer	Geldgever	Afl.wijze	Datum	Rente huidig	Conversie	Begroot
295	BNG	ANN	16-1-2024	2,58%	0,2 mln.	2,95%
296	BNG	ANN	16-1-2024	2,58%	0,1 mln.	2,95%
634	BNG	FIX	2-12-2024	2,99%	6,0 mln.	2,95%
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%
205	Gem.Ooststell.	FIX	1-11-2028	5,08%	1,9 mln.	2,55%
TOTAAL					35,1 mln.	

* Dit zijn extendible leningen. De geldgever heeft de optie om de leningen met 20 jaar te verlengen tegen het rentepercentage in de rechter kolom.

Als de geldgever hiervan geen gebruik maken, dan heeft Actium de optie om de leningen 20 jaar te verlengen tegen 3-maands Euribor flat.

In de jaren 2024 – 2028 dienen we voor een bedrag van € 35,1 mln. aan renteconversies overeen te komen (exclusief roll-over leningen). Dit betreft met name extendible leningen, waarbij de geldgevers een optierecht hebben.

Actium heeft een aantal basisleningen 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 2024 is de herziening voor een volume van € 30 mln. voorzien *(zie tabel)*.

Spreadherzieningen 2024 t/m 2028

Nummer	Geldgever	Datum	Basisrente	Huidige spread	Niet opgenomen*	Bedrag	Begroot
623	NWB	15-5-2024	3,85%	0,17%		12 mln.	
628	BNG	15-6-2024	1 mnds Euribor	0,11%	0,11%	8 mln.	
631	BNG	22-12-2024	1 mnds Euribor	0,17%**	0,11%	10 mln.	
Subtotaal						30 mln.	
343	NWB	1-4-2025	3,09%	0,12%		12 mln.	
346	NWB	31-8-2025	3,59%	0,09%		3,5 mln.	
347	NWB	31-8-2025	3,59%	0,09%		4,5 mln.	
656	NWB	30-11-2025	1 wks Euribor	0,09%**		8 mln.	
622	NWB	27-10-2026	3,83%	0,07%		6 mln.	
345	BNG	1-7-2027	3,18%	0,12%		10 mln.	
344	BNG	1-9-2030	3,10%	0,20%		10,5 mln.	
621	BNG	31-8-2032	3,83%	0,23%		6 mln.	
Totaal						90,5 mln.	

** Bereidstellingsprovisie voor het deel wat niet is opgenomen.*

*** Indicatief transactie 109 en 111*

In onderstaande tabel staan de actiepunten voor 2024. Vanuit treasury leggen we hierover verantwoording af in de treasurycommissie en de periodieke rapportages.

Actiepunten Jaarplan 2024

1	**Aantrekken van nieuwe leningen: € 92 mln.** 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 vervaljaren 2055, 2062, 2064/2065, 2067/2068 en 2071 en 2074. Kortere looptijden met vervaljaren 2028, 2031 en 2033. De keuze van de looptijden zijn mede afhankelijk van de marktomstandigheden in aanloop naar en ten tijde van de transactie.	
2	**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 2024 is de herziening voor een volume van € 30 mln. voorzien.	
3	**Financieringsbeleid** Het huidige financieringsbeleid uit 2019 is eind 2023 getoetst. Op basis hiervan gaan we begin 2024 het financieringsbeleid op een aantal punten aanpassen.	

BIJLAGE 1 | KENGETALLEN BEGROTING 2024

KENGETAL	BEGROTING 2024
Huurachterstand	
Exclusief vertrokken bewoners	<0,30%
Huurderving (percentage van de huursom)	
Leegstand	0,9%
Huurgewenning	0,2%
Oninbaar	0,2%
Verkoop	0,0%
Sloop	0,4%
Verkopen	
Verkoopresultaat per woning (excl. boekwaarde)	€ 216k
Te verkopen woningen	8
Transformatieopgave SVB (aantallen)	
Sloop	192
Nieuwbouw	251
Normen	
Netto bedrijfslasten per OGE (benchmarknorm)	€ 1.180
Norm onderhoud beleidswaarde	€ 2.770
Norm algemeen beheer beleidswaarde	€ 1.140
Ratio's	
ICR (norm min.1,4 norm Actium: min. 1,6)	2,21
Solvabiliteit beleidswaarde (norm min. 15%)	43,7%
Loan to Value beleidswaarde (norm max. 85% norm Actium: max. 80%)	48,7%
Dekkingsratio obv marktwaarde (norm max. 70%)	31,7%
Onderpandratio obv marktwaarde (norm max. 70%)	31,5%

BIJLAGE 2 | INVESTERINGSBEGROTING (BELEIDSWAARDE)

Jaar oplevering Project-nummer	Omschrijving	Product-marktcom.	Oplever-maand	Aantallen			(x € 1.000)		(x € 1.000)			Kasstromen (x € 1.000)				
				Nieuwbouw	Renovatie/ Duurz	PO investering	Invest-kosten*	Per VHE	Beleids-waarde	ORT	ORT%	2024	2025	2026	2027	2028
2024																
VGO2049	Assen, Noorderpark, Complex 1023, Thorbeckelaan fase 2	PMC 2	10	40			8.105	203	2.943	5.161	64%	4.192	375			
VGO2050	Assen, Lariks, De Steiger	PMC 3	6	36			9.515	264	2.949	6.566	69%	4.827	172			
VGO2061	Assen, Noorderpark, Noordermaat	PMC 2	6	8			1.664	208	546	1.118	67%	896	73			
	Assen, Noorderpark, Noordermaat	PMC 3	6	32			7.680	240	2.621	5.059	66%	4.209	345			
VGO2121	Meppel, Het Vledder (Nijhuis)	PMC 3	12	38			8.956	236	3.619	5.337	60%					
VGO2131	Assen, Assen, Kloosterakker 23 woningen Ter Steege	PMC 7	7	11			2.760	251	1.061	1.699	62%	1.727				
VGO2137	Hoogeveen, Pesse, Oostering	PMC 6	5	8			1.872	234	770	1.102	59%	867	584			
VGO2173	Nieuwbouw Woonwagens	PMC 11	12	2			600	300	165	435	73%	545				
VGO2174	Ooststellingwerf, Appelscha, Boslaan (Kavel/ Flexlocatie)	PMC 9	12	14			2.170	155	1.239	931	43%	2.109				
VGOxxxx	Flexwoning 2024	PMC 9	12	62			13.144	212	7.352	5.792	44%	12.872				
	Renovatiepakketten				339		31.695					31.695				
	Renovates Zorg				18		1.405					1.405				
	POI uit MJOB					543	1.428					1.428				
	Overige						250					250				
	Overloop 2023											1.695				
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2024				251	357	543	91.244	364	23.265	33.200	75%	68.717	1.549	0	0	0
2025																
VGO2031	Assen, Kloosterakker DWC Plan C	PMC 7	12	19			5.271	277	1.712	3.559	68%	2.378	2.378			
	Assen, Kloosterakker DWC Plan C	PMC 5	12	14			3.768	269	1.262	2.507	67%	1.694	1.694			
VGO2073	Assen, Assen-Oost, Complex 1006, Ronner Loner Rembrandt Roessingh Toorop	PMC 7	10	34			8.126	239	3.064	5.062	62%	144	4.334	2.600		
VGO2079	Assen, Lariks, Complex 1038, Aar Delft Stroom	PMC 5	12	10			2.392	239	901	1.490	62%	106	1.254	744		
	Assen, Lariks, Complex 1038, Aar Delft Stroom	PMC 6	12	17			4.206	247	1.532	2.674	64%	187	2.215	1.314		
	Assen, Lariks, Complex 1038, Aar Delft Stroom	PMC 7	12	36			8.908	247	3.244	5.664	64%	397	4.691	2.783		
	Assen, Lariks, Complex 1038, Aar Delft Stroom	PMC 8	12	10			2.505	251	901	1.604	64%	112	1.321	784		
VGO2084	Assen, Assen-Oost, Complex 1049, Zilverschoonstraat	PMC 3	12	32			8.110	253	2.856	5.254	65%	1.246	3.445	2.566		
VGO2095	Noorderboog De Wijk, nieuwbouw 14 woningen	PMC 3	12	14			4.017	287	1.456	2.560	64%	3.150	293			
VGO2101	Assen, Noorderpark, Maranathakerk	PMC 2	12	25			5.065	203	1.974	3.091	61%	3.639	314			
	Assen, Noorderpark, Maranathakerk	PMC 3	12	18			4.242	236	1.606	2.636	62%	3.102	268			
VGO2126	Assen, Noorderpark, Complex 1023, Thorbeckelaan	PMC 2	3	16			3.318	207	1.198	2.120	64%	1.645	1.293			
	Assen, Noorderpark, Complex 1023, Thorbeckelaan	PMC 3	3	38			9.096	239	3.391	5.705	63%	4.589	3.605			
	Assen, Noorderpark, Complex 1023, Thorbeckelaan	PMC 4	3	6			1.464	244	866	598	41%	738	579			
VGO2129	Diever Locatie Dingspelhuus	PMC 6	2	6			1.524	254	631	893	59%	1.320	14			
VGO2143	Assen, Noorderpark, Nansenstraat TC1022	PMC 4	7	12			3.285	274	1.071	2.215	67%	358	1.555	1.046		
	Assen, Noorderpark, Nansenstraat TC1022	PMC 2	7	18			4.228	235	1.421	2.807	66%	454	1.968	1.324		
VGO2144	Assen, Noorderpark, Nansenstraat TC1032	PMC 7	7	9			2.415	268	811	1.604	66%	283	1.130	760		
VGO2170	Midden-Drenthe, Bovensmilde, Burg.Weijerstraat	PMC 6	4	4			1.031	258	360	671	65%	268				
VGO2173	Nieuwbouw Woonwagens	PMC 11	12	3			923	308	316	607	66%		838			
VGO2174	Ooststellingwerf, Appelscha, Boslaan (Kavel/ Flexlocatie)	PMC 9	12	14			2.170	155	1.351	819	38%		2.109			
VGO2194	Assen, Assen, Kloosterakker 23 woningen Ter Steege	PMC 5	12	23			5.634	245	2.073	3.562	63%		5.529			
VGOxxxx	Flexwoning 2025	PMC 9	12	12			2.544	212	1.519	1.025	40%		2.491			
VGOxxxx	Flexwoning 2025 westerveld	PMC 9	12	25			5.300	212	3.772	1.528	29%		5.190			
	Renovatiepakketten				422		45.701						45.701			
	Renovates Zorg				35		1.371						1.371			
	POI uit MJOB					0	0									
	Overige						253						253			
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2025				415	457	0	146.867	354	39.288	60.255	73%	25.810	95.833	13.921	0	0

Jaar oplevering Project-nummer	Omschrijving	Product-marktcom.	Oplever-maand	Aantallen			(x € 1.000)		(x € 1.000)			Kasstromen (x € 1.000)				
				Nieuwbouw	Renovatie/ Duurz	PO investering	Invest-kosten*	Per VHE	Beleids-waarde	ORT	ORT%	2024	2025	2026	2027	2028
2026																
VGO2073	Assen, Assen-Oost, Complex 1006, Ronner Loner Rembrandt Roessingh Toorop	PMC 6	10	40			9.560	239	3.947	5.613	59%	169	5.098	3.228		
	Assen, Assen-Oost, Complex 1006, Ronner Loner Rembrandt Roessingh Toorop	PMC 7	10	34			8.126	239	3.355	4.771	59%	144	4.334	2.600		
VGO2079	Assen, Lariks, Complex 1038, Aar Delft Stroom	KOOP	12	55			14.684	247						103		
VGO2084	Assen, Assen-Oost, Complex 1049, Zilverschoonstraat	PMC 2	12	10			2.196	220	859	1.337	61%	332	917	684		
	Assen, Assen-Oost, Complex 1049, Zilverschoonstraat	PMC 3	12	40			10.138	253	3.908	6.230	61%	1.557	4.306	3.207		
	Assen, Assen-Oost, Complex 1049, Zilverschoonstraat	PMC 4	12	14			3.607	258	1.368	2.240	62%	556	1.535	1.144		
VGO2132	Assen, Centrum, Acmesa, Rolderstr / Overcingelln	PMC 2	12	1			226	226	86	141	62%			222		
	Assen, Centrum, Acmesa, Rolderstr / Overcingelln	PMC 3	12	20			5.201	260	1.954	3.247	62%			5.106		
	Assen, Centrum, Acmesa, Rolderstr / Overcingelln	PMC 4	12	56			16.165	289	8.557	7.608	47%			12.619		
VGO2135	De Wolden, Zuidwolde, Hoofdstraat locatie bibliotheek	PMC 2	9	3			668	223	244	424	63%	12	244	333		
	De Wolden, Zuidwolde, Hoofdstraat locatie bibliotheek	PMC 3	9	14			3.645	260	1.600	2.045	56%	31	382	1.696	1.167	
VGO2136	Hoogeveen, Fluitenberg, Fluitenbergseweg	PMC 6	12	6			1.560	260	693	867	56%			1.532		
	Hoogeveen, Fluitenberg, Fluitenbergseweg	PMC 7	12	8			2.080	260	1.071	1.009	49%			2.042		
	Hoogeveen, Fluitenberg, Fluitenbergseweg	KOOP	12	6			1.549	239						-41		
VGO2138	Westerveld Dwingeloo Kerkpad	PMC 6	12	6			1.560	260	693	867	56%			1.532		
	Westerveld Dwingeloo Kerkpad	PMC 7	12	5			1.300	260	669	631	49%			1.276		
VGO2140	De Wolden, Koekange Locatie de Meidoorn	PMC 9	12	6			1.799	300	693	1.106	61%			1.627		
VGO2141	De Wolden, Koekange, langedijk	PMC 6	12	6			1.560	260	693	867	56%			1.532		
	De Wolden, Koekange, langedijk	PMC 7	12	4			1.040	260	536	505	48%			1.021		
VGO2142	Assen, Centrum Burg.Dreupplein 108 (Lidl)	PMC 2	12	7			1.585	226	601	984	62%			1.552		
	Assen, Centrum Burg.Dreupplein 108 (Lidl)	PMC 3	12	31			8.034	259	3.028	5.006	62%			7.552		
	Assen, Centrum Burg.Dreupplein 108 (Lidl)	PMC 5	12	2			501	251	197	304	61%			492		
VGO2146	Ooststellingwerf, Haule Dorpsstraat	PMC 6	12	4			1.040	260	423	617	59%			1.021		
VGO2162	Westerveld, Vledder (locatie Borgstee)	PMC 6	12	12			3.121	260	1.387	1.734	56%			3.063		
VGO2167	Ooststellingwerf Oosterwolde, Lange Kamp	PMC 6	12	5			1.300	260	529	771	59%			1.276		
VGO2171	Ooststellingwerf, Haulerwijk, Leeksterweg	PMC 5	12	7			1.754	251	741	1.014	58%			1.721		
	Ooststellingwerf, Haulerwijk, Leeksterweg	PMC 6	12	8			2.080	260	847	1.234	59%			2.042		
VGO2195	Westerveld, Dwingeloo, Valderse 3	PMC 5	12	8			2.005	251	925	1.080	54%			1.775		
	Westerveld, Dwingeloo, Valderse 3	PMC 7	12	12			3.121	260	1.607	1.514	49%			3.063		
VGOxxxx	Assen Kloosterakker Geveke	PMC 7	12	40			10.402	260	4.550	5.852	56%			10.211		
VGOxxxx	NGG woning 2 slaapkamers de Wolden	PMC 3	12	20			5.201	260	2.285	2.916	56%			5.106		
	Renovatiepakketten				570		63.224							63.224		
	Renovates Zorg				33		1.376							1.376		
	Overige						316							316		
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2026				490	603	0	191.724	391	48.046	62.534	75%	2.801	16.816	145.253	1.167	0

Jaar oplevering Project-nummer	Omschrijving	Product-marktcom.	Oplever-maand	Aantallen			(x € 1.000)		(x € 1.000)			Kasstromen (x € 1.000)				
				Nieuwbouw	Renovatie/ Duurz	PO investering	Invest-kosten*	Per VHE	Beleids-waarde	ORT	ORT%	2024	2025	2026	2027	2028
2027																
VGO2080	Assen, Lariks, Complex 1039, v Prinsterer Proost Rocht Schulte Zuiden	PMC 6	12	31			8.247	266	3.193	5.054	61%				7.335	
	Assen, Lariks, Complex 1039, v Prinsterer Proost Rocht Schulte Zuiden	PMC 8	12	8			2.154	269	1.268	886	41%				1.918	
VGO2145	Meppel, Centrum Eendrachtsstraat 28 (politiebureau)	PMC 2	10	6			1.479	247	622	857	58%		13	13	444	764
	Meppel, Centrum Eendrachtsstraat 28 (politiebureau)	PMC 3	10	49			13.732	280	5.850	7.881	57%		117	4.217	5.155	2.225
VGO2161	Assen, Centrum, Havenkade	PMC 7	12	25			6.651	266	2.963	3.688	55%				6.530	
VGO2164	Ooststellingwerf Donkerbroek	PMC 6	12	10			2.660	266	1.105	1.555	58%				2.612	
VGO2165	Ooststellingwerf Olderberkoop	PMC 6	12	6			1.596	266	663	933	58%				1.567	
VGO2166	Ooststellingwerf Makkinga	PMC 6	12	10			2.660	266	1.105	1.555	58%				2.612	
VGO2168	Ooststellingwerf Oosterwolde Lange Kamp	PMC 6	12	18			4.788	266	1.989	2.799	58%				4.701	
VGO2187	Ooststellingwerf, Oosterwolde, Rikkingahof	PMC 3	12	50			13.301	266	5.467	7.834	59%				13.059	
VGOxxxx	NGG woning 3 slaapkamers Westerveld	PMC 4	12	30			8.142	271	5.575	2.567	32%				7.997	
VGOxxxx	GG woning 2 slaapkamers de Wolden	PMC 6	12	20			5.321	266	2.415	2.905	55%				5.223	
VGOxxxx	GG woning 2 slaapkamers Midden-Drenthe	PMC 6	12	30			7.981	266	3.090	4.891	61%				7.835	
	Renovatiepakketten				624		67.801								67.801	
	Renovates Zorg				33		1.407								1.407	
	Overige						325								325	
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2027				**293**	**657**	**0**	**148.245**	**506**	**35.305**	**43.405**	**76%**	**0**	**130**	**4.230**	**136.521**	**2.989**
2028																
VGO2078	Assen, Lariks, Complex 1026, Nobellaan	PMC 2	12	13			3.081	237	1.184	1.898	62%					2.724
	Assen, Lariks, Complex 1026, Nobellaan	PMC 3	12	46			12.519	272	4.789	7.730	62%					11.251
	Assen, Lariks, Complex 1026, Nobellaan	PMC 4	12	13			3.609	278	2.068	1.541	43%					3.251
VGO2080	Assen, Lariks, Complex 1039, v Prinsterer Proost Rocht Schulte Zuiden	PMC 5	12	10			2.623	262	1.052	1.571	60%					2.321
	Assen, Lariks, Complex 1039, v Prinsterer Proost Rocht Schulte Zuiden	PMC 7	12	30			8.164	272	3.630	4.534	56%					7.262
VGO2082	Assen, Lariks, Complex 1044, Schultestraat	PMC 7	12	25			6.804	272	3.025	3.778	56%					6.051
	Assen, Lariks, Complex 1044, Schultestraat	PMC 8	12	6			1.653	276	965	688	42%					1.472
VGO2083	Assen, Lariks, Complex 1047, v Prinstererstr Zuidenveld	PMC 5	12	8			2.098	262	841	1.257	60%					1.857
	Assen, Lariks, Complex 1047, v Prinstererstr Zuidenveld	PMC 6	12	13			3.538	272	1.367	2.171	61%					3.146
VGO2086	Appelscha, Complex 2418, Smidslaantje	PMC 6	12	37			10.069	272	4.174	5.895	59%					8.956
VGO2161	Assen, Centrum, Havenkade	PMC 7	12	24			6.532	272	2.904	3.627	56%					6.412
VGO2169	Ooststellingwerf Oosterwolde Lange Kamp	PMC 6	12	30			8.164	272	3.385	4.780	59%					8.016
VGOxxxx	GG woning 2 slaapkamers Noordenveld	PMC 6	12	27			7.348	272	2.839	4.509	61%					7.214
VGOxxxx	GG woning 3 slaapkamers de Wolden	PMC 7	12	15			4.082	272	2.138	1.944	48%					4.008
	Renovatiepakketten				405		50.957									50.957
	Renovates Zorg				12		202									202
	Overige						331									331
TOTAAL BEGROTE PRODUCTIE 2028				**297**	**417**	**0**	**131.774**	**444**	**34.361**	**45.923**	**74%**	**0**	**0**	**0**	**0**	**125.431**
TOTAAL				**1.821**	**2.491**	**543**	**708.780**	**389**	**181.549**	**244.034**	**74%**	**96.871**	**113.711**	**163.404**	**137.688**	**128.420**

BIJLAGE 3 | PARAMETERS MEERJARENBEGROTING 2024

OMSCHRIJVING	MJB 2024-2028	MJB 2023-2026
Jaarlijkse huursomstijging	Exclusief harmonisatie	Exclusief harmonisatie
2023*	5,10%	2,30%
2024	4,30%	3,40%
2025	2,90%	2,40%
2026	2,20%	1,30%
2027	1,80%	1,40%
2028	1,60%	2,00%
2029	1,75%	2,00%
*	exclusief verlaging 25% naar normhuur € 550	2,0%
Mutatiegraad woningen	5-jaars gemiddelde basis marktwaarde	5-jaars gemiddelde basis marktwaarde
2024 e.v.		
Inflatie		
2023	4,70%	4,20%
2024	3,10%	2,40%
2025	2,90%	1,70%
2026	2,20%	1,30%
2027	1,80%	1,40%
2028	1,60%	2,00%
2029 e.v.	1,75%	2,00%
Stijging loonkosten		
2023	5,60%	3,90%
2024	4,80%	2,90%
2025	3,70%	2,20%
2026	2,70%	1,90%
2027	2,50%	2,00%
2028	2,30%	2,50%
2029 e.v.	2,25%	2,50%
Stijging onderhoudslasten/bouwindex		
2023	5,00%	4,50%
2024	3,00%	1,40%
2025	2,50%	2,10%
2026	2,30%	2,00%
2027	2,30%	2,20%
2028	2,30%	2,50%
2029 e.v.	2,25%	2,50%

OMSCHRIJVING	MJB 2024-2028	MJB 2023-2027
Rente herfinanciering lang		
2024	2.95%	2,20%
2025	2.75%	2,15%
2026	2.65%	2,15%
2027	2.55%	2,15%
2028	2.55%	2,15%
Rente herfinanciering kort		
2024	3,00%	1,37%
2025	2,10%	1,40%
2026	1,80%	1,33%
2027	1,70%	1,21%
2028	1,70%	1,21%
Levensduur		
Woningen	80 jaar	80 jaar
Zorg	30 jaar	30 jaar
WSW obligoheffing	jaarlijks 0,167%	5 jaar 0,167%

BIJLAGE 4 | BALANS EN KASSTROOM NIET-DAEB

Balans Niet DAEB (bedragen x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	13.230	13.634	13.779	13.875	13.983
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.952	8.952	8.952	8.952	8.952
Totaal van vastgoedbeleggingen	**22.182**	**22.586**	**22.731**	**22.827**	**22.935**
Financiële vaste activa					
Latente belastingvordering	81	81	81	81	81
Leningen u/g	436	436	436	436	436
Totaal van financiële vaste activa	**517**	**517**	**517**	**517**	**517**
Totaal van vaste activa	**22.699**	**23.103**	**23.248**	**23.344**	**23.452**
Vlottende Activa					
Voorraden					
Totaal van voorraden	**709**	**352**	**709**	**709**	**709**
Vorderingen					
Huurdebiteuren	9	9	9	9	9
Overige vorderingen	1	1	1	1	1
Overlopende activa	13	13	13	13	13
Totaal van vorderingen	**23**	**23**	**23**	**23**	**23**
Liquide middelen	**5.934**	**6.035**	**6.056**	**6.231**	**6.441**
Totaal van vlottende activa	**6.666**	**6.410**	**6.788**	**6.963**	**7.173**
TOTAAL ACTIVA	**29.365**	**29.513**	**30.036**	**30.307**	**30.625**

Balans (bedragen x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Overige reserves	19.866	20.654	20.803	21.325	21.595
Jaarresultaat boekjaar	788	148	522	271	319
Totaal van eigen vermogen	**20.654**	**20.802**	**21.325**	**21.596**	**21.914**
Langlopende schulden					
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.504	8.504	8.504	8.504	8.504
Totaal van langlopende schulden	**8.504**	**8.504**	**8.504**	**8.504**	**8.504**
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	115	115	115	115	115
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	25	25	25	25	25
Overige schulden	2	2	2	2	2
Overlopende passiva	65	65	65	65	65
Totaal van kortlopende schulden	**207**	**207**	**207**	**207**	**207**
TOTAAL PASSIVA	**29.365**	**29.513**	**30.036**	**30.307**	**30.625**

Bedragen x €1.000	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Operationele activiteiten					
Ontvangsten:					
Huren	905	907	919	931	943
Vergoedingen	18	19	19	20	20
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	22	3	3	3	3
Renteontvangsten	177	126	110	105	108
Saldo ingaande kasstromen	***1.122***	***1.055***	***1.051***	***1.059***	***1.074***
Uitgaven:					
Betalingen ten behoeve van werknemers	280	280	276	272	269
Lonen en salarissen	184	188	186	183	181
Sociale lasten	30	30	30	29	29
Pensioenlasten	25	25	25	25	24
Uitzendkrachten en stagiaires	20	16	15	15	15
Opleidingen inclusief ILOB	6	6	6	6	6
Overige personeelskosten	15	15	14	14	14
Onderhoudsuitgaven	316	397	290	317	231
Planmatig onderhoud	93	195	176	178	92
Contract onderhoud	22	23	23	24	24
Serviceonderhoud	77	78	78	79	80
Mutatieonderhoud	131	109	20	43	42
Overig OH / Verzekeringen en WMO	14	14	14	14	14
Onderhoudslasten werkapparaat	-21	-22	-21	-21	-21
Overige bedrijfsuitgaven	307	289	288	286	286
Kosten RVC	4	3	3	3	4
Algemene kosten	63	64	64	63	63
Automatiseringskosten	50	50	50	49	49
Belasting en verzekering	99	100	100	100	99
Servicecontracten	51	31	31	31	31
Huisvestingskosten	5	5	5	5	5
Overige bedrijfslasten	35	36	35	35	35
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0
Betaalde interest en overige financieringskosten	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	57	0	126	48	75
Saldo uitgaande kasstromen	***960***	***966***	***980***	***923***	***861***
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**162**	**89**	**71**	**136**	**213**

(Des)investeringsactiviteiten					
MVA en vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom					
Verkoop	-36	-32	-34	-56	-20
Verbetering bestaand bezit	58	20	22	16	23
Nieuwbouw koop	0	0	342	0	0
Geactiveerde productie	0	0	-279	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA en vastgoedbeleggingen	***22***	***-12***	***51***	***-40***	***3***
Toename (afname) van geldmiddelen	**140**	**101**	**20**	**176**	**210**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.794	5.934	6.035	6.056	6.231
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.934	6.035	6.056	6.231	6.441

BIJLAGE 5 | PERSONEELSBEZETTING IN FTE 2024

Inclusief inhuur en stagiaires

Sector/Functie	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2024	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2025	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2026	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2027	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2028
Directie					
10001 | Directeur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
11001 | Concerncontroller	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
11002 | Bestuurssecretaris	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
11003 | Organisatieadviseur	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20002 | Manager klant en strategie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30001 | Manager vastgoed	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
40001 | Manager finance en control	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Totaal Directie	**6,78**	**6,78**	**6,78**	**6,78**	**6,78**

Sector/Functie	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2024	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2025	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2026	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2027	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2028
Klant en Strategie					
Strategie en Beleid					
21002 | Senior Adviseur Strategie & Beleid	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
21003 | Adviseur Strategie en Beleid	4,89	4,89	4,89	4,89	4,89
Projectleider Wonen	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Wijken					
22004 | Teammanager wijken	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22002 | Programmaleider wijken	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
22013 | Projectleider wijken	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
22010 | Gebiedscoördinator wijken	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78
22005 | Wijkconsulent	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
22003 | Projectmedewerker wijken	2,66	2,66	2,66	2,66	2,66
22011 | Projectmedewerker langer thuis wonen	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
22012 | Seniorenmakelaar	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
22008 | Consulent huurbetaling	3,22	3,22	3,22	3,22	3,22
22009 | Wijkbeheerder	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Accountmanager MOG/BOG/ZOG	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Klant					
23007 | Teammanager klant	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Supervisor	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72
Verhuurconsulent	5,45	5,45	5,45	5,45	5,45
Planner verhuurmutatieproces	2,59	2,50	2,50	2,50	2,50
Inhuur Planner verhuurmutatieproces	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Planner reparatieproces	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
23002 | Medewerker Service en Wooninformatie	12,54	13,11	12,50	12,50	12,50
Inhuur 23002 | Medewerker Service en Wooninformatie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Stage/afstudeeronderzoek	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
Totaal Klant & Strategie	**65,54**	**66,02**	**65,41**	**65,41**	**65,41**

Sector/Functie	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2024	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2025	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2026	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2027	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2028
Vastgoed					
Vastgoedadvies					
31002 | Stafmedewerker vastgoed	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
31004 | Ontwikkelmanager	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
31009 | Vastgoedadviseur	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
32015 | Vastgoed Controller	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
30003 | Dataspecialist vastgoed	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32014 | Inkoper	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20003 | Adviseur zakelijke markt	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00
Vastgoedrealisatie					
32010 | Teammanager vastgoedrealisatie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32017 | Projectleider nieuwbouw en renovatie	5,50	5,50	5,00	5,00	5,00
32012 | Regisseur nieuwbouw realisatie	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
32019 | Projectleider planmatig onderhoud	2,00	3,00	3,00	3,00	3,00
32007 | Werkvoorbereider planmatig onderhoud	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
32003 | Regisseur planmatig onderhoud en 32004	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00
32018 | Coördinator MJOB	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
32013 | Adviseur installatietechniek	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32002 | Medewerker projectadministratie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
32005 | Contractbeheerder	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20004 | Medewerker VVE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Inhuur 32011 | Projectleider	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inhuur 32003 | Opzichter planmatig onderhoud	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

Sector/Functie	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2024	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2025	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2026	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2027	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2028
Vastgoed					
Serviceonderhoud					
24005 | Teammanager serviceonderhoud	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
24004 | Opzichter serviceonderhoud	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
24007 | Woninginspecteur	6,75	6,00	6,00	6,00	6,00
24002 | Magazijnbeheerder	1,78	1,78	1,78	1,78	0,00
24003 | Medewerker bevoorrading	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
24001 | Allround vakman	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
Coordinator vakmannen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Inhuur 1 fte flex ivm ziekte of uitval	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stagiair technische opleiding bouwkunde of installatietechniek	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Totaal Vastgoed	**69,36**	**70,61**	**70,61**	**69,61**	**67,84**

Sector/Functie	Gemiddelde begrote bezetting 2024	Gemiddelde begrote bezetting 2025	Gemiddelde begrote bezetting 2026	Gemiddelde begrote bezetting 2027	Gemiddelde begrote bezetting 2028
Bedrijfsvoering					
Planning & Control					
42001 | Adviseur planning & control	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78
Financiën					
41004 | Teammanager financien	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
41002 | Medewerker financiële administratie	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33
41001 | Medewerker financiële administratie	2,42	2,42	2,42	2,42	2,42
41003 | Medewerker financieel beheer	4,44	4,44	4,44	4,44	4,44
Pilotfunctie medewerker servicekosten	0,89	0,00	0,00	0,00	0,00
ICT					
CISO	0,50	0,50	0,50	0,5	0,5
51006 | Teammanager ICT	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Projectportfoliomanager	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00
Informatiemanager	1,83	2,00	2,00	2,00	2,00
Dataregisseur	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00
Regisseur ICT-service en beheer	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Senior Functioneel beheer	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
IT Architect	0,42	1,00	1,00	1,00	1,00
51004 | Medew. ICT service en beheer	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00
51005 | Senior medewerker ICT service en beheer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Functioneel beheer	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Inhuur Informatieman./projectportfoliom an.	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00
Inhuur 51004 | Medewerker ICT service en beheer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inhuur Dataspecialist/regisseur	0,92	0,67	0,67	0,67	0,67
Inhuur IT Architect	0,45	0,00	0,00	0,00	0,00
Stagiair trainees Yer dataplatform	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Sector/Functie	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2024	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2025	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2026	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2027	Begroot Gemiddelde begrote bezetting 2028
Bedrijfsvoering					
Stafdiensten					
52009 | Teammanager stafdiensten	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
52006 | Facilitair dienstverlener	3,18	2,70	2,70	2,70	2,70
52008 | Adviseur dienstverlening	1,14	1,20	1,20	1,20	1,20
52005 | Managementassistente	2,33	2,33	2,33	2,33	2,33
52001 | Adviseur communicatie	1,78	1,78	1,78	1,78	1,78
52002 | Adviseur HRM	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
52011 | Medewerker juridische zaken	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
52010 | Adviseur kwaliteit en kennismanagement	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
52014 | Corporate Adviseur Communicatie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
51001 | Medewerker DIV	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Inhuur 52001 | Adviseur communicatie	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00
Inhuur 52002 | Adviseur HRM	0,60	0,20	0,20	0,20	0,20
Inhuur projectondersteuning	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Inhuur duurzame bedrijfsvoering	0,33	0,33	0,00	0,00	0,00
Stagiair HRM, communicaite, juridisch	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Totaal Bedrijfsvoering	**43,28**	**41,48**	**41,14**	**41,14**	**41,14**
Totaal FTE's in dienst	177,85	179,27	178,66	177,66	175,89
Totaal inhuur	4,75	3,25	2,92	2,92	2,92
Totaal stagiares	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37
Totaal	**184,97**	**184,89**	**183,95**	**182,95**	**181,17**
Aantal medewerkers (excl. stagiaires en inhuur)	**186,0**				

* exclusief 2 energiecoaches